



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 455/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SA ANNA MARIA ANTONINI

CUSTODE:

I.V.G. COVEG SRL - UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ENRICO BOSCARO**

CF: BSCNRC56M30L483S

con studio in UDINE (UD) Viale del Ledra n. 108

telefono: 0432050241

email: studioenricoboscaro@libero.it

PEC: enrico.boscaro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 455/2017

# LOTTO 1

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

**A** AVIOSUPERFICIE PER VEIVOLI ULTRALEGGERI E TERRENI a PREMARIACCO LOCALITA' CASALI PASCH 15, della superficie commerciale di **1.576,50** mq per la quota di:

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

La realtà immobiliare di cui trattasi è costituita dall'attività centro di volo per veivoli ultaleggeri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* denominata " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " cui fanno parte anche una trattoria con piscina e numerosi terreni ad uso sportivo e agricolo.

Il lotto in esame è una porzione dell'intera attività, ovvero composto da un terreno su cui si eleva un fabbricato ad uso hangar ricovero veivoli con prospiciente area di decollo/atterraggio in erba delle dimensioni di circa 690x40 ml ed alcuni limitrofi terreni agricoli in gran parte coltivati a frutteto posti alle spalle dell'hangar.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 199 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 4.212,00 Euro, indirizzo catastale: Località Casali Pasch n.15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 262 a Est pc 253 a Sud pc 206 a Ovest pc 262
- foglio 6 particella 262 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 31000, reddito agrario 128,08 €, reddito dominicale 200,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord e Est pc 261 a Sud pc 254, 199, 253, 201, 256 e 255 Ovest pc foglio catastale confinante
- foglio 6 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 3265, reddito agrario 13,49 €, reddito dominicale 21,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 254 a Est pc 205 a Sud e Ovest pc foglio catastale confinante
- foglio 6 particella 205 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1632, reddito agrario 6,74 €, reddito dominicale 10,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 206 253 a Est pc 257 a Sud pc 207 e pc foglio catastale confinante a Ovest pc 204
- foglio 6 particella 205 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO , superficie 21630, reddito agrario 184,32 €, reddito dominicale 279,27 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 206 253 a Est pc 257 a Sud pc 207 e pc foglio catastale confinante a Ovest pc 204
- foglio 6 particella 206 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 200, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 199 a Est pc 253 a Sud pc 254 e 205 a Ovest pc 262
- foglio 6 particella 206 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO, superficie 1361, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 6,68 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 199 a Est pc 253 a Sud pc 254 e 205 a Ovest pc 262

- foglio 6 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 5720, reddito agrario 23,63 €, reddito dominicale 36,93 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 205 a Est pc 257 a Sud pe Ovest pc foglio catastale confinante
- foglio 4 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 370, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 2,39 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 123 e 242 a Est pc 223 a Sud pc 245 e a Ovest pc 124
- foglio 4 particella 242 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 3395, reddito agrario 15,78 €, reddito dominicale 28,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 119 a Est con pc fogliocatastale confinante a Sud pc 221, 220 e 177 a Ovest pc 175, 122, 123, 223
- foglio 6 particella 208 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1903, reddito agrario 7,86 €, reddito dominicale 12,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 207 a Est pc 257 a Sud e a Ovest pc foglio catastale confinante

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.576,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 447.538,46</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 335.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/01/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Gestori dell'aviosuperficie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dove ha sede la scuola di volo \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Si precisa inoltre che le pc 205 AA e 205 AB sono condotte con contratto agevolato di affitto terreni di data 14/03/2017 sino al 10/11/2022 per un importo intera durata di € 6.000,00 da ritenersi congruo e stipulato prima dell'atto di pignoramento.

## 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:

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE SUGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 09/04/1997 a firma di T. Andrioli ai nn. 13600/2788 di repertorio, trascritta il 16/04/1997 a Udine ai nn. 5619/7289, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO O.

La formalità è riferita solamente a bene in Comune di Premariacco fg. 4 pc. 241.

LA PARTE CONCEDENTE ..... E ....., QUALE PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI CATASTALMENTE DISTINTI IN : COMUNE E MAPPA DI PREMARIACCO CATASTO TERRENI FG. 4 (QUATTRO), N. 219 (DUECENTODICIANNOVE), HA. 0.16.00 (ETTARI ZERO ARE SEDICI), PRATO, RDL 12.800, RAL 7.200; FG. 4 (QUATTRO), N. 222 (DUECENTOVENTIDUE), HA. 0.20.20 (ETTARI ZERO ARE VENTI E CENTIARE VENTI), PRATO, RDL. 16.160, RAL. 9.090; FG. 4 (QUATTRO), N. 237 (DUECENTOTRENTASETTE ), HA. 0.19.52 (ETTARI ZERO ARE DICIANNOVE E CENTIARE CINQUANTADUE), PRATO, RDL. 15.616, RAL. 8.784; FG.4 (QUATTRO), N. 239 (DUECENTOTRENTANOVE ), HA. 0.11.34 (ETTARI ZERO A RE UNDICI E CENTIARE TRENTAQUATTRO), PRATO, RDL. 9.072, RAL. 5.103; FG. 4 (QUATTRO), N. 240 (DUECENTOQUARANTA), HA. 0.08.44 (ETTARI ZERO AREOTTO E CENTIARE QUARANTAQUATTRO), PRATO, RDL. 6.752, RAL. 3.798; FG. 4 (QUATTRO), N. 241 (DUECENTOQUARANTUNO ), HA. 0.54.25 (ETTARI ZERO ARE CINQUANTAQUATTRO E CENTIARE VENTICINQUE), PRATO, RDL. 43.400, RAL. 24.412; FG. 4 (QUATTRO), N. 242 (DUECENTOQUARANTADUE ), HA. 0.33.95 (ETTARI ZERO ARE TRENTATRE E CENTIARE NOVANTACINQUE), PRATO, RDL. 27.160, RAL. 15.277; FG. 4 (QUATTRO), N. 243 (DUECENTOQUARANTATRE ), HA. 0.27 .40 (ETTARI ZERO ARE VENTISETTE E CENTIARE QUARANTA), SEMINATIVO, RDL.34.250, RAL. 21.920; FG. 4 (QUATTRO), N. 244 ( DUECENTOQUARANTAQUATTRO ), HA. 0.01.50 (ETTARI ZERO ARE UNA E CENTIARE CINQUANTA), SEMINATIVO, RDL. 1.875, RAL. 1.200; FG. 6 (SEI), N. 1 (UNO), HA. 0.20.00 (ETTARI ZERO ARE VENTI), SEMINATIVO, RDL. 19.000, RAL.15.000; AUTORIZZAVA L'E NEL, CON EFFICACIA REALE ED IMMEDIATA, AD INSTALLARE UN POSTO DI TRASFORMAZIONE SU PALO SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, NELLA POSIZIONE INDICATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE PESO DEL SUDETTO MAPPALE ED A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775. A DETTA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI METRI 5,00 (CINQUE) DALLE STRUTTURE ED APPARECCHIATURE DEL POSTO DI TRASFORMAZIONE. LA PARTE CONCEDENTE SI IMPEGNAVA A GARANTIRE ALL'ENEL, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, IL LIBERO ACCESSO DEL PERSONALE E MEZZI D'OPERA A DETTO POSTO DI TRASFORMAZIONE, LUNGO LA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 3,00 (TRE), INDICATA IN GIALLO NELLA ALLEGATA PLANIMETRIA, SUI FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 219, 240, 239, 237, 222, 241 E 244, FOGLIO 4 E DAL MAPPALE 1, FOGLIO 6, TUTTI DEL COMUNE DI PREMARIACCO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI TRANSITO A FAVORE DELL'ENEL ED A PESO DEI SUDETTI MAPPALI. LA PARTE CONCEDENTE AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE SOTTERRA NEE SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 1,00 (UNO), SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEL SUDETTO MAPPALE 241. LA PARTE CONCEDENTE, PRESA CONOSCENZA DEL TRACCIATO E DELLE CARATTERISTICHE TUTTE DELLA LINEA A 20 KV, AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE AEREE I FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 241, 242, 243 E 244, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO E AD INFIGGERE N.1 (UNO) SOSTEGNO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEI SUDETTI MAPPALI 241, 242, 243 E 244. ALLA SERVITU DI ELETTRODOTTO E SOGGETTA UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI M. 12,50 (DODICI VIRGOLA CINQUANTA), DI CUI M. 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) DETERMINATI DALLA PROIEZIONE DEI CONDUTTORI E M. 5,00 + 5,00 (CINQUE PIU CINQUE)

DALLE ZONE DI RISPETTO LATERALI, SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA BLU NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA ALLA SERVITÙ E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI M. 1 (UNO) INTORNO AL SOPRADDETTO SOSTEGNO.

servitù: passaggio volontario, stipulata il 09/04/1997 a firma di T. Andrioli ai nn. 13600/2788 di repertorio, trascritta il 16/04/1997 a Udine ai nn. 5620/7290, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO O.

La formalità è riferita solamente a bene in Comune di Premariacco fg. 4 pc. 219, 240, 239, 237, 222, 241, 244.

LA PARTE CONCEDENTE ..... E ....., QUALE PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI CATASTALMENTE DISTINTI IN : COMUNE E MAPPA DI PREMARIACCIO CATASTO TERRENI FG. 4 (QUATTRO), N. 219 (DUECENTODICIANNOVE), HA. 0.16.00 (ETTARI ZERO ARE SEDICI), PRATO, RDL 12.800, RAL 7.200; FG. 4 (QUATTRO), N. 222 (DUECENTOVENTIDUE), HA. 0.20.20 (ETTARI ZERO ARE VENTI E CENTIARE VENTI), PRATO, RDL. 16.160, RAL. 9.090; FG. 4 (QUATTRO), N. 237 (DUECENTOTRENTASETTE ), HA. 0.19.52 (ETTARI ZERO ARE DICIANNOVE E CENTIARE CINQUANTADUE), PRATO, RDL. 15.616, RAL. 8.784; FG.4 (QUATTRO), N. 239 (DUECENTOTRENTANOVE ), HA. 0.11.34 (ETTARI ZERO A RE UNDICI E CENTIARE TRENTAQUATTRO), PRATO, RDL. 9.072, RAL. 5.103; FG. 4 (QUATTRO), N. 240 (DUECENTOQUARANTA), HA. 0.08.44 (ETTARI ZERO ARE OTTO E CENTIARE QUARANTAQUATTRO), PRATO, RDL. 6.752, RAL. 3.798; FG. 4 (QUATTRO), N. 241 (DUECENTOQUARANTUNO ), HA. 0.54.25 (ETTARI ZERO ARE CINQUANTAQUATTRO E CENTIARE VENTICINQUE), PRATO, RDL. 43.400, RAL. 24.412; FG. 4 (QUATTRO), N. 242 (DUECENTOQUARANTADUE ), HA. 0.33.95 (ETTARI ZERO ARE TRENTATRE E CENTIARE NOVANTACINQUE), PRATO, RDL. 27.160, RAL. 15.277; FG. 4 (QUATTRO), N. 243 (DUECENTOQUARANTATRE ), HA. 0.27.40 (ETTARI ZERO ARE VENTISETTE E CENTIARE QUARANTA), SEMINATIVO, RDL.34.250, RAL. 21.920; FG. 4 (QUATTRO), N. 244 ( DUECENTOQUARANTAQUATTRO ), HA. 0.01.50 (ETTARI ZERO ARE UNA E CENTIARE CINQUANTA), SEMINATIVO, RDL. 1.875, RAL. 1.200; FG. 6 (SEI), N. 1 (UNO), HA. 0.20.00 (ETTARI ZERO ARE VENTI), SEMINATIVO, RDL. 19.000, RAL.15.000; AUTORIZZAVA L'ENEL, CON EFFICACIA REALE ED IMMEDIATA, AD INSTALLARE UN POSTO DI TRASFORMAZIONE SU PALO SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCIO, NELLA POSIZIONE INDICATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA, COSTITUENDO UNA SERVITÙ DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE PESO DEL SUDETTO MAPPALE ED A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775. A DETTA SERVITÙ E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI METRI 5,00 (CINQUE) DALLE STRUTTURE ED APPARECCHIATURE DEL POSTO DI TRASFORMAZIONE. LA PARTE CONCEDENTE SI IMPEGNAVA A GARANTIRE ALL'ENEL, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, IL LIBERO ACCESSO DEL PERSONALE E MEZZI D'OPERA A DETTO POSTO DI TRASFORMAZIONE, LUNGO LA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 3,00 (TRE), INDICATA IN GIALLO NELLA ALLEGATA PLANIMETRIA, SUI FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 219, 240, 239, 237, 222, 241 E 244, FOGLIO 4 E DAL MAPPALE 1, FOGLIO 6, TUTTI DEL COMUNE DI PREMARIACCIO, COSTITUENDO UNA SERVITÙ DI TRANSITO A FAVORE DELL'ENEL ED A PESO DEI SUDETTI MAPPALI. LA PARTE CONCEDENTE AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE SOTTERRANEE SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCIO, LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 1,00 (UNO), SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO, COSTITUENDO UNA SERVITÙ DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEL SUDETTO MAPPALE 241. LA PARTE CONCEDENTE, PRESA CONOSCENZA DEL TRACCIATO E DELLE CARATTERISTICHE TUTTE DELLA LINEA A 20 KV, AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE AEREE I FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 241, 242, 243 E 244, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCIO E AD INFIGGERE N.1 (UNO) SOSTEGNO, COSTITUENDO

UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEI SUDDETTI MAPPALI 241, 242, 243 E 244. ALLA SERVITU DI ELETTRODOTTO E SOGGETTA UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI M. 12,50 (DODICI VIRGOLA CINQUANTA), DI CUI M. 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) DETERMINATI DALLA PROIEZIONE DEI CONDUTTORI E M. 5,00 + 5,00 (CINQUE PIU CINQUE) DALLE ZONE DI RISPETTO LATERALI, SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA BLU NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA. ALLA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI M. 1 (UNO) INTORNO AL SOPRADDETTO SOSTEGNO.

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 09/04/1997 a firma di T. Andrioli ai nn. 13600/2788 di repertorio, trascritta il 16/04/1997 a Udine ai nn. 5621/7291, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO O.

La formalità è riferita solamente a bene in Comune di Premariacco fg. 4 pc. 241, 242, 243, 244.

LA PARTE CONCEDENTE ..... E ....., QUALE PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI CATASTALMENTE DISTINTI IN : COMUNE E MAPPA DI PREMARIACCO CATASTO TERRENI FG. 4 (QUATTRO), N. 219 (DUECENTODICIANNOVE), HA. 0.16.00 (ETTARI ZERO ARE SEDICI), PRATO, RDL 12.800, RAL 7.200; FG. 4 (QUATTRO), N. 222 (DUECENTOVENTIDUE), HA. 0.20.20 (ETTARI ZERO ARE VENTI E CENTIARE VENTI), PRATO, RDL. 16.160, RAL. 9.090; FG. 4 (QUATTRO), N. 237 (DUECENTOTRENTASETTE ), HA. 0.19.52 (ETTARI ZERO ARE DICIANNOVE E CENTIARE CINQUANTADUE), PRATO, RDL. 15.616, RAL. 8.784; FG.4 (QUATTRO), N. 239 (DUECENTOTRENTANOVE ), HA. 0.11.34 (ETTARI ZERO A RE UNDICI E CENTIARE TRENTAQUATTRO), PRATO, RDL. 9.072, RAL. 5.103; FG. 4 (QUATTRO), N. 240 (DUECENTOQUARANTA), HA. 0.08.44 (ETTARI ZERO AREOTTO E CENTIARE QUARANTAQUATTRO), PRATO, RDL. 6.752, RAL. 3.798; FG. 4 (QUATTRO), N. 241 (DUECENTOQUARANTUNO ), HA. 0.54.25 (ETTARI ZERO ARE CINQUANTAQUATTRO E CENTIARE VENTICINQUE), PRATO, RDL. 43.400, RAL. 24.412; FG. 4 (QUATTRO), N. 242 (DUECENTOQUARANTADUE ), HA. 0.33.95 (ETTARI ZERO ARE TRENTATRE E CENTIARE NOVANTACINQUE), PRATO, RDL. 27.160, RAL. 15.277; FG. 4 (QUATTRO), N. 243 (DUECENTOQUARANTATRE ), HA. 0.27 .40 (ETTARI ZERO ARE VENTISETTE E CENTIARE QUARANTA), SEMINATIVO, RDL.34.250, RAL. 21.920; FG. 4 (QUATTRO), N. 244 ( DUECENTOQUARANTAQUATTRO ), HA. 0.01.50 (ETTARI ZERO ARE UNA E CENTIARE CINQUANTA), SEMINATIVO, RDL. 1.875, RAL. 1.200; FG. 6 (SEI), N. 1 (UNO), HA. 0.20.00 (ETTARI ZERO ARE VENTI), SEMINATIVO, RDL. 19.000, RAL.15.000; AUTORIZZAVA L'E NEL, CON EFFICACIA REALE ED IMMEDIATA, AD INSTALLARE UN POSTO DI TRASFORMAZIONE SU PALO SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, NELLA POSIZIONE INDICATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE PESO DEL SUDDETTO MAPPALE ED A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775. A DETTA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI METRI 5,00 (CINQUE) DALLE STRUTTURE ED APPARECCHIATURE DEL POSTO DI TRASFORMAZIONE. LA PARTE CONCEDENTE SI IMPEGNAVA A GARANTIRE ALL'ENEL, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, IL LIBERO ACCESSO DEL PERSONALE E MEZZI D'OPERA A DETTO POSTO DI TRASFORMAZIONE, LUNGO LA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 3,00 (TRE), INDICATA IN GIALLO NELLA ALLEGATA PLANIMETRIA, SUI FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 219, 240, 239, 237, 222, 241 E 244, FOGLIO 4 E DAL MAPPALE 1, FOGLIO 6, TUTTI DEL COMUNE DI PREMARIACCO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI TRANSITO A FAVORE DELL'ENEL ED A PESO DEI SUDDETTI MAPPALI. LA PARTE CONCEDENTE AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE SOTTERRANEE SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 1,00 (UNO), SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEL SUDDETTO MAPPALE 241. LA PARTE CONCEDENTE,

PRESA CONOSCENZA DEL TRACCIATO E DELLE CARATTERISTICHE TUTTE DELLA LINEA A 20 KV, AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE AEREE I FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 241, 242, 243 E 244, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO E AD INFIGGERE N.1 (UNO) SOSTEGNO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEI SUDDETTI MAPPALI 241, 242, 243 E 244. ALLA SERVITU DI ELETTRODOTTO E SOGGETTA UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI M. 12,50 (DODICI VIRGOLA CINQUANTA), DI CUI M. 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) DETERMINATI DALLA PROIEZIONE DEI CONDUTTORI E M. 5,00 + 5,00 (CINQUE PIU CINQUE) DALLE ZONE DI RISPETTO LATERALI, SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA BLU NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA. ALLA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI M. 1 (UNO) INTORNO AL SOPRADDETTO SOSTEGNO.

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 05/12/2011 a firma di notaio B. Panella ai nn. 82515/34873 di repertorio, trascritta il 13/12/2011 a Udine ai nn. 23017/32675, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

La formalità è riferita solamente a bene in Comune di Premariacco Fg 6 pc 252.

CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, I SIGNORI ..... E .....  
 QUALI TITOLARI DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL SOLO SUOLO E LA SOCIETA' ENENERGY S.R.L., QUALE TITOLARE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (PER LA DURATA DI ANNI 25), HA COSTITUITO A FAVORE DELL'ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI, CHE HA ACCETTATO, SERVITU' DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE SULL'IMMOBILE DA ADIBIRE A CABINA ELETTRICA, AVENTE LE DIMENSIONI INTERNE DI M.2,31 (DUE VIRGOLA TRENTUNO) PER M.7,46 (SETTE VIRGOLA QUARANTASEI) PER M.2,70 (DUE VIRGOLA SETTANTA) DI ALTEZZA, CENSITO NEL CATASTO FABBRICATI DEL, COMUNE DI PREMARIACCO, F.6 MAPP.252 CASALI PASCH N.15, PIANO T, CAT.D/1, RENDITA EURO 90,00; DERIVANTE DALLA DENUNCIA DI COSTITUZIONE PRESENTATA ALL'A- GENZIA DEL TERRITORIO DI UDINE - CATASTO FABBRICATI IN DATA 20 GIUGNO 2011 N.2117.1/2011 PROT.N.UD0236596; COME MEGLIO EVIDENZIATA IN COLORE "ROSSO" NELLA PLANIMETRIA, CHE TROVASI ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" AL TITOLO. LA PARTE CONCEDENTE: A) SIGNORI E QUALI TITOLARI  
 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' DEL SOLO SUOLO E LA SOCIETA' ENENERGY S.R.L., QUALE TITOLARE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE (PER LA DURATA DI ANNI 25), DEL FONDO CENSITO NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PREMARIACCO AL F.6 MAPP.251; B) SIGNORI  
 E QUALI PROPRIETARI, DEL FONDO CENSITO  
 NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PREMARIACCO AL F.6 MAPP.204; HANNO AUTORIZZATO L'ENEL DISTRIBUZIONE AD ATTRAVERSARE, CON CONDUTTURE ELETTRICHE SOTTERRANEE I SUDDETTI FONDI, LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI M. 2,00 (DUE VIRGOLA ZERO ZERO), SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA "ROSSA" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A", COSTITUENDO UNA SERVITU' DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL DISTRIBUZIONE, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933 N. 1775. CON LA COSTITUZIONE DELLA PREDETTA SERVITU', L'ENEL DISTRIBUZIONE HA ACQUISITO: A) IL DIRITTO DI COLLOCARE, MANTENERE ED ESERCIRE LE PROPRIE APPARECCHIATURE DI TRASFORMAZIONE E DI SMISTAMENTO DELL'ENERGIA ELETTRICA NELL'IMMOBILE DI CUI SOPRA, MEGLIO EVIDENZIATO IN "ROSSO" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SUB."A". L'IMMOBILE SUDDETTO ASSUME PERTANTO LA DESTINAZIONE A CABINA ELETTRICA AD ESCLUSIVO USO DI ENEL DISTRIBUZIONE; B) IL DIRITTO DI COLLOCARE, MANTENERE ED ESERCIRE LE CONDUTTURE ELETTRICHE DI COLLEGAMENTO DELLA CABINA ALLE RETI ENEL DISTRIBUZIONE DI MEDIA E BASSA TENSIONE E LE CONDUTTURE DI DISTRIBUZIONE ALLE UTENZE DELLO STABILE DELLA PARTE CONCEDENTE E DI TERZI UTENTI, CHE VERRANNO POSATE SECONDO IL TRACCIATO E RELATIVA FASCIA DI RISPETTO DEI QUALI, LA PARTE CONCEDENTE HA DICHIARATO DI ESSERE EDOTTA, EVIDENZIATI ANCHESSE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" AL TITOLO. PER EFFETTO DELLA PATTUITA SERVITU', L'ENEL DISTRIBUZIONE POTRA' INOLTRE INFIGGERE,

NELL'AREA ASSERVITA, DISPERSORI PER L'IMPIANTO DI MESSA A TERRA SECONDO LE NORME DEL COMITATO E LETTROTecnico ITALIANO. LA PARTE CONCEDENTE SI E' OBBLIGATA A RICONOSCERE AD ENEL DISTRIBUZIONE LA FACOLTA' DI MODIFICARE IN QUALSIASI TEMPO LA TENSIONE D'ESERCIZIO, LA SEZIONE ED IL NUMERO DEI CONDUTTORI E DEI CAVI, SALVO LA CORRESPONSIONE DI UN'ULTERIORE INDENNITA' NEI LIMITI DELL'EVENTUALE AGGRAVIO. LA SERVITU' D'ELETTRODOTTO RELATIVA AL LOCALE AD USO CABINA ED ALLE CONDUTTURE ELETTRICHE SARA' INAMOVIBILE PER ESPRESSO PATTO CONTRATTUALE E PERTANTO LA PARTE CONCEDENTE HA RINUNCIATO AD AVVALERSI DELLA FACOLTA' DI CUI AL 4 COMMA DELL'ART. 122 DEL TESTO UNICO SULLE ACQUE E SUGLI IMPIANTI ELETTRICI 11 DICEMBRE 1933, N. 1775. L'ENEL DISTRIBUZIONE SI E' OBBLIGATA A CONSENTIRE CHE LA PARTE CONCEDENTE, FATTE SALVE LE LIMITAZIONI DI LEGGE E QUELLE ESPOSTE NEI SUCCESSIVI ARTICOLI, POSSA ESEGUIRE SUL FONDO OGGETTO DI ASSERVIMENTO QUALUNQUE INNOVAZIONE, COSTRUZIONE OD IMPIANTO, MA SOLTANTO SE CIO' NON COMPORTI UNA MODIFICA DELL'IMPIANTO DI ENEL DISTRIBUZIONE O SIA PREGIUDIZIEVOLE ALL'ESERCIZIO DELLO STESSO. LA PARTE CONCEDENTE HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA DEGLI OBBLIGHI E DELLE PRESCRIZIONI DI CUI AL D.M. 29 MAGGIO 2008 DEL MINISTERO DELL'AMBIENTE E DELLA TUTELA DEL TERRITORIO E DEL MARE DENOMINATO "APPROVAZIONE DELLA METODOLOGIA DI CALCOLO PER LA DETERMINAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO PER GLI ELETTRODOTTI" E RELATIVI ALLEGATI, PUBBLICATO NELLA GAZZETTA UFFICIALE N. 156 DEL 5 LUGLIO 2008 - SUPPLEMENTO ORDINARIO N. 160. LA PARTE CONCEDENTE FACENDO RIFERIMENTO IN PARTICOLARE A QUANTO PREVISTO ALL'ART. 3.2 DEL PREDETTO D.M. DEL 29 MAGGIO 2008, SI E' OBBLIGATA PER SE' ED AVENTI CAUSA AD IMPEDIRE EFFICACEMENTE L'UTILIZZO DELLA FASCIA DI METRI 2,00 (DUE VIRGOLA ZERO ZERO) DI RISPETTO QUALE AREE GIOCO PER L'INFANZIA, AMBIENTI ABITATIVI, AMBIENTI SCOLASTICI E LUOGHI DESTINATI A PERMANENZA NON INFERIORE A 4 ORE, NONCHE' AD INIBIRE GLI ULTERIORI UTILIZZI VIETATI DAL D.M. STESSO. L'ENEL DISTRIBUZIONE, HA DICHIARATO DI ESSERE A CONOSCENZA DI QUANTO SEGUE: = CONVENZIONE EDILIZIA STIPULATA CON IL COMUNE DI PREMARIACCO IN DATA 27 DICEMBRE 2007 N.27761/5023 DI REP. NOTAIO DOTT. FRANCESCO PETRONI DI CIVIDALE DEL FRIULI, TRASCRITTA A UDINE IL 31 DICEMBRE 2007 AI N/RI 42776 R.P. 27320 R.P.; LA PARTE CONCEDENTE, HA GARANTITO PER SE' E PER I SUOI SUCCESSORI ED AVENTI CAUSA, A QUALSIASI TITOLO, DI CONSIDERARSI UNICA RESPONSABILE, VERSO IL COMUNE DI PREMARIACCO, PER L'ADEMPIMENTO DI TUTTI GLI OBBLIGHI, ONERI ED IMPEGNI PREVISTI DALLA CITATA CONVENZIONE; DI CONSEGUENZA, LA PARTE CONCEDENTE HA MANLEVATO L'ENEL DISTRIBUZIONE - SOCIETA' PER AZIONI DA OGNI RESPONSABILITA' NEI CONFRONTI DEL COMUNE DI PREMARIACCO, PER IL TITOLO DI CUI SOPRA; = SERVITU' DI ELETTRODOTTO A FAVORE DELL'ENEL SOCIETA' PER AZIONI, TRASCritte A UDINE IL 16 APRILE 1997 AI N/RI 7289 - 7290 E 7291 R.G. E 5619 - 5620 E 5621 R.P.

servitù: passaggio volontario, stipulata il 05/12/2011 a firma di notaio B. Panella ai nn. 82515/34873 di repertorio, trascritta il 13/12/2011 a Udine ai nn. 23019/32677, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

La formalità è riferita solamente a bene in Comune di Premariacco Fg 6 pc 206 e 199 e 200 e 209 e 207 e 208.

CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, AI SENSI DELL'ART.121 DEL CITATO R.D. 1775/1933, LA SERVITU' DI ELETTRODOTTO, COME SOPRA COSTITUITA, HA CONSENTITO ALL'ENEL DISTRIBUZIONE IL DIRITTO DI FAR ACCEDERE A DETTA CABINA IL PERSONALE ADDETTO ALLA SORVEGLIANZA E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI E DI COMPIERE I LAVORI NECESSARI; L'ACCESSO SI ESERCITERA' SUI FONDI DI PROPRIETA' DEI SIGNORI

- , CENSITI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PREMARIACCO AL F.6 MAPPALI 206, 199, 200, 209, 207 E 208; A PIEDI E CON QUALSIASI MEZZO ATTRAVERSO QUELLA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI METRI LINEARI 3 (TRE), COLORATA IN "GIALLO" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" AL TITOLO. TALE ACCESSO AVVERRA' DALLA VIA CASALI PASCH. LA PARTE CONCEDENTE SI E' OBBLIGATA A CONSEGNARE AD ENEL DISTRIBUZIONE LE

CHIAVI DELL'EVENTUALE CANCELLO DI RECINZIONE PER ACCEDERE ALLA CABINA ELETTRICA, AUTORIZZANDO L'INSTALLAZIONE DI UN APPOSITO CONTENITORE SULLA RECINZIONE IN CUI ALLOGGIARE LE STESSE. IL PERSONALE DI ENEL DISTRIBUZIONE AVRA' L'ESCLUSIVO ACCESSO AL FABBRICATO CABINA IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE, PER EFFETTO DELLE COSTITUENDE SERVITU' ENEL DISTRIBUZIONE AVRA' FACOLTA' DI: = FAR ACCEDERE E TRANSITARE SUL FONDO ASSERVITO IL PROPRIO PERSONALE O CHI PER ESSO, ANCHE CON I MEZZI D'OPERA E DI TRASPORTO NECESSARI ALLA COSTRUZIONE, ALL'ESERCIZIO, ALLA MANTENZIONE E ALLA RIPARAZIONE DELLA CABINA E DELLE CONDUTTURE ELETTRICHE ALLA STESSA CONNESSE, AL FINE DI COMPIERVI I RELATIVI LAVORI; = MANTENERE LIBERE DA PIANTE D'ALTO FUSTO, DA COLTIVAZIONI E DA PIANTAGIONI LE AREE ASSERVITE. PERTANTO, LA PARTE CONCEDENTE SI E' OBBLIGATA AD AUTORIZZARE L'ENEL DISTRIBUZIONE A SFRONDARE, CAPITOZZARE ED ABBATTERE, IN QUALSIASI TEMPO, QUELLE PIANTE ARBOREE CHE, NELL'AMBITO DELLA ZONA ASSERVITA, POSSANO OSTACOLARE E/O DIMINUIRE, IL REGOLARE ESERCIZIO DELLA COSTITUENDA SERVITU' DI CUI AL PRESENTE ATTO. IL LEGNAME ABBATTUTO DURANTE LA COSTRUZIONE E NEL CORSO DELL'ESERCIZIO DELL'ELETTRODOTTO RIMARRA' A DISPOSIZIONE DELLA PARTE CONCEDENTE.

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 edilizia, stipulata il 27/12/2007 a firma di notaio F. Petroni ai nn. 27761/5023 di repertorio, trascritta il 31/12/2007 a Udine ai nn. 27320/42776, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto tra vivi per convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione.

TRATTASI DI CONVENZIONE STIPULATA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA D'INTERVENTO SUGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PREMARIACCO, INDICATI NEL PRECEDENTE QUADRO B, IN CONFORMITA' DELLE NORME DI CUI ALLA CONVENZIONE STESSA E GIUSTA IL PROGRAMMA D'INTERVENTO COME INSERITO NEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE, E GLI ALTRI ELABORATI GIA' DEPOSITATI AGLI ATTI DEL COMUNE. IL SOGGETTO ATTUATORE SI IMPEGNAVA PER SE' STESSO, EREDI, SUCCESSORI, FUTURI ACQUIRENTI ED AVENTI CAUSA A QUALUNQUE TITOLO AD ATTUARE IL PROGRAMMA D'INTERVENTO "AREA PROGETTO A" IN CONFORMITA' ALLE NORME DI CUI AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE, AGLI ELABORATI DEL PROGRAMMA D'INTERVENTO ED ALLE NORME DELLA CONVENZIONE. IL SOGGETTO ATTUATORE SI IMPEGNAVA A REALIZZARE IL PROGRAMMA D'INTERVENTO ENTRO DIECI (10) ANNI DALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE, SALVO EVENTUALI PROROGHE CONCESSE DAL COMUNE, SU RICHIESTA DOCUMENTATA DEL SOGGETTO ATTUATORE. NEL CASO IN CUI IL SOGGETTO ATTUATORE ALIENI LOTTI EDIFICABILI O OPERE OGGETTO DEL PROGRAMMA D'INTERVENTO ESSO S'IMPEGNA FIN D'ORA A RENDERE EDOTTI GLI ACQUIRENTI CIRCA LA CONVENZIONE ED I RELATIVI ONERI ASSUNTI NEI RIGUARDI DEL COMUNE E NON SODDISFATTI AL MOMENTO DELLA DATA D'ALIENAZIONE. INDIPENDENTEMENTE DA QUANTO SOPRA, IL SOGGETTO ATTUATORE RIMARRA' COMUNQUE SOLIDALMENTE RESPONSABILE CON GLI ACQUIRENTI PER CIO' CHE RIGUARDA I SUDDETTI ONERI. NEL CASO IL SOGGETTO ATTUATORE ALIENI AD ALTRE DITTE LE AREE INTERESSATE DAL PROGRAMMA D'INTERVENTO, LE DITTE SUBENTRANTI ASSUMERANNO TUTTI GLI OBBLIGHI E GLI ONERI RELATIVI ALLA CONVENZIONE.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/10/1999 a firma di I. Mareschi ai nn. 67965 di repertorio,

iscritta il 26/10/1999 a Udine ai nn. 4853/26749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: lire 800.000.000.

Importo capitale: lire 1.400.000.000 .

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione ad eccezione del Fg. 5 particella 127 del Comune di Premariacco

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/03/2005 a firma di T. Andrioli ai nn. 54964/14223 di repertorio, iscritta il 12/04/2005 a Udine ai nn. 2281/11874, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 600.000,00 .

Importo capitale: euro 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/01/2008 a firma di F. Petroni ai nn. 27803/5053 di repertorio, iscritta il 23/01/2008 a Udine ai nn. 297/1915, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 400.000,00 .

Importo capitale: euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni .

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2009 a firma di F. Petroni ai nn. 28597/5498 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Udine ai nn. 1297/8379, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 350.000,00.

Importo capitale: euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 239 mesi .

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

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

pignoramento, stipulata il 14/11/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 4756 di repertorio, trascritta il 29/11/2017 a Udine ai nn. 19583/28108, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-Gli immobili identificati con le particelle 200, 202, 209, 210 e 211 del foglio 6 risultano essere soppressi con frazionamento del 06/02/2015 protocollo UD0027191, generando i seguenti nuovi identificativi: la particella 200 nella nuova particella 253, la particella 202 nelle nuove particelle 255 e

256, la particella 209 nelle nuove particelle 257 e 258, la particella 210 nelle nuove particelle 259 e 260, la particella 211 nelle nuove particelle 261 e 262.

-l'immobile identificato con la particella 205 risulta frazionato con variazione del 15/05/2013 protocollo n.UD0228447 nelle particelle 205 AA, e 205 AB

- l'immobile identificato con la particella 206 risulta frazionato con variazione del 13/12/2007 protocollo n.UD0565626 nelle particelle 206 AA, e 206 AB

-l'immobile identificato con la particella 187 del foglio 5 deriva dalle particelle 184 del foglio 5 e 195 del foglio 6.

-l'immobile identificato con la particella 188 del foglio 5 deriva dalle particelle 185 del foglio 5 e 196 del foglio 6.

- l'immobile identificato con la particella 189 del foglio 5 deriva dalle particelle 186 del foglio 5 e 197 del foglio 6.
- l'immobile identificato con la particella 211 del foglio 6 deriva dalle particelle 183 del foglio 5 e 194 del foglio 6.

-Gli immobili identificati con le particelle 183, 184, 185, e 186 del foglio 5 derivano dalla particella 182 del foglio 5 che origina dalla fusione delle particelle 109, 110 e 111 del foglio 5.

- Gli immobili identificati con le particelle 194, 195, 196 e 197 del foglio 6 assieme alle particelle 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, e 210 del foglio 6 derivano per frazionamento della particella 193 del foglio 6.
- L'immobile identificato con la particella 193 del foglio 6 deriva per fusione delle particelle 114, 115, 120, 217, 219, 222, 237, 238, 239, 240, 241, 244 del foglio 4, particelle 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 179 del foglio 5 e particelle 1, 2, 3, 145, 146, 147, 148, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166. del foglio 6.

## **VIENE RISPETTATO IL PRINCIPIO DELLA CONTINUITA' STORICA DELLE TRASCRIZIONI**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/1995), con atto stipulato il 19/06/1995 a firma di notaio T. Andrioli ai nn. 4564/1074 di repertorio, trascritto il 27/06/1995 a Udine ai nn. 9660/13360, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 5 particella 121 e 112 e 109 e 110 e 111 e 113 e 114 e 115 e 120 e Fg 6 pc 1 e 157 e 158 e 148 e 166 e 163 e 164 e 165 e 145 e Fg 4 pc 114 e 115 e 217 e 241 e 244 e 238 e 240 e 219 e 120 del Comune di Premariacco.

per quota 1/2 di Piena Proprietà in regime di separazione e

per quota 1/2 di Piena Proprietà.

- in riferimento alla particella 121 del foglio 5 da potere di
- In riferimento alla particella 115 del foglio 4 da potere di
- In riferimento alla particella 112 del foglio 5 da potere di
- In riferimento alle particelle 1, 157, 158 del foglio 6, e particelle 114, 217, 241, 244, 238, 240, 219 del foglio 4 da potere di
- In riferimento alla particella 120 del foglio 4 da potere di
- In riferimento alle particelle 148 e 166 del foglio 6 da potere di
- In riferimento alle particelle 163, 164, 165 del foglio 6 da potere di
- In riferimento alle particelle 109, 110, e 111 del foglio 5 da potere di e
- In riferimento alla particella 145 del foglio 6 da potere di
- e
- In riferimento alle particelle 113, 114, 115 del foglio 5 da potere di
- In riferimento alla particella 120

del foglio 5 da potere di

NB Con atto tra vivi - nota in rettifica della trascrizione in data 27/06/1995 ai nn. I 3360/9660, atto trascritto il 30/08/1995 ai n.ri 17753/12823 venivano rettificati gli acquirenti e cioè gli eseguiti e non

sede : MARTIGNACCO (UD) codice fiscale:  
01886800307 come erroneamente riportato in atto.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/1996), con atto stipulato il 23/04/1996 a firma di notaio P.A. AMODIO ai nn. 124551/26291 di repertorio, trascritto il 03/05/1996 a Udine ai nn. 6498/8830, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 4 pc 178 e 222 e 237 e 239 e 242 e Fg 5 pc 179 e Fg 6 pc 3 e 146 e 2 e 159 e 169 del Comune di Premariacco.

- in riferimento alle particelle 178, 222, 237, 239 e 242 del foglio 4 da potere di  
- In riferimento alla  
riferimento alla particella 3 del foglio 6 da potere di  
particella 146 del foglio 6 da potere di

- In riferimento alle particelle 179 del

foglio 5, e 2, 159, e 169 del foglio 6 da potere di e

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/1997), con atto stipulato il 10/01/1997 a firma di notaio P.A. AMODIO ai nn. 126489/26931 di repertorio, trascritto il 16/01/1997 a Udine ai nn. 968/1102, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 5 particella 122 e Fg 6 pc 161 e 162 del Comune di Premariacco.

per quota 1/2 di Piena Proprietà in regime di separazione e

per quota 1/2 di Piena Proprietà.

L'immobile risultava essere di proprietà del sig.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/1997), con atto stipulato il 10/01/1997 a firma di notaio P.A. AMODIO ai nn. 126489/26931 di repertorio, trascritto il 16/01/1997 a Udine ai nn. 969/1103, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 6 particella 147 del Comune di Premariacco.

per quota 1/2 di Piena Proprietà in regime di separazione e

per quota 1/2 di Piena Proprietà. L'immobile risultava essere di proprietà dei sigg.

e

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **3310**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA, presentata il 24/04/1996 con il n. 3684 di protocollo, rilasciata il 20/05/1996 con il n. 3684/96 di protocollo, agibilità del 27/05/1997 con il n. 3310-3310/a-3310/b prot. 4710 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 159.

Certificato di collaudo statico del 28/04/1997 dep. 1593/96

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. **3310/b**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA, presentata il 26/02/1997 con il n. 2067 di protocollo, rilasciata il 28/04/1997.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 159

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. **3310/a**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA, presentata il 17/10/1996 con il n. 9041 di protocollo, rilasciata il 13/12/1996 con il n. 9041/96 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 159

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1030**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE DI SERBATOI E COLONNINA PER GASOLIO, presentata il 28/08/1997, rilasciata il 25/09/1997 con il n. prot. 8311 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 199

D.I.A. N. **1421**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO UNITA' COMMERCIALE, presentata il 26/02/2013, agibilità del 18/03/2014 con il n. prot. 3129/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 201.

Certificato di Collaudo statico depositato il 03/07/2013 al n. 759/13

D.I.A. N. **DIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 16/12/2008 con il n. prot. 17879 di protocollo

D.I.A. N. **1421**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 26/02/2013 con il n. 2375 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG 6 PC 201

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1261**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE GAZEBO PREFABBRICATO PER AMPLIAMENTO PROVVISORIO, presentata il 17/10/2008, rilasciata il 07/11/2008 con il n. PROT. 16022 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 201

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **971**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE SERBATOIO G.P.L., presentata il 11/11/1996, rilasciata il 18/02/1997 con il n. prot. 9806 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 159

CONCESSIONE EDILIZIA N. **3301** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE CAPANNONE USO AGRICOLO, presentata il 05/02/1996, agibilità del 27/01/1999 con il n. prot. 693+694 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 5 pc 199.

Successive varianti n. 3301/a del 17/05/1996 e 3301/b del 03/10/1997 Collaudo statico depositato il 09/02/1998 nn. 317/96

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1023**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di OPERE DI RECINTAZIONE PER ANIMALI ALLO STATO BRADO, presentata il 03/07/1997, rilasciata il 12/08/1997 con il n. prot. 6575 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 204 e 207

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.22 del 19/05/2014 Consiglio comunale di Premariacco, l'immobile ricade in zona Omogenea S2 - Attrezzature private di interesse pubblico . Norme tecniche di attuazione ed indici: a.1) Aviosuperficie · strutture per il ricovero degli aerei (hangar, officina), per l'esercizio e l'assistenza al volo (torre di controllo, stazione meteorologica), di supporto (uffici, servizi igienici, magazzini, ecc.); La zona riconosce: - il "centro sportivo-ricreativo polivalente" (a), comprendente: l'aviosuperficie ubicata a nord ovest del Capoluogo e le attrezzature relative (a.1), l'attività ricettiva e di ristorazione e per il tempo libero (a.2), il circuito di guida sicura (a.3);

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Omogenea E6 ambiti di interesse agricolo. Il titolo è riferito solamente al a parte dell'area oggetto del presente lotto

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

L'attuale proprietario nonchè gestore Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è in possesso delle seguenti specifiche autorizzazioni personali relative all'aviosuperficie:

- Ministero dei Trasporti - Servizio Navigazione Aerea dal 28/03/1996 prot. n. 42/742/AS/22 idoneità per le operazioni diurne di voli sportivi e voli turistici;
- ENAC Ente Nazionale per l'Aviazione Civile con Ufficio Operazioni Venezia rinnovo autorizzazione

base operativa per attività aeroscolastica.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento ala ovest del fabbricato hangar (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, legge n. 47 del 1985, legge n.724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 )

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di costruire in sanatoria: €.10.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Inserimento in mappa terreni e nuova planimetria catastale ai fabbricati non aggiornata per l'ampliamento hangar ala ovest (normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catasto Terreni 3SPC e pratica catasto Fabbricati DOcFA: €.3.000,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti tecnologici dell'ampliamento lato ovest hangar mancanza progetto e conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- Deposito nuovi progetti impianti tecnologici e conformità degli impiantisti.: €.1.000,00

BENI IN PREMARIACCO LOCALITA' CASALI PASCH 15

## AVIOSUPERFICIE PER VEIVOLI ULTRALEGGERI E TERRENI

DI CUI AL PUNTO A

AVIOSUPERFICIE PER VEIVOLI ULTRALEGGERI E TERRENI a PREMARIACCO LOCALITA'

CASALI PASCH 15, della superficie commerciale di **1.576,50** mq per la quota di:

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

La realtà immobiliare di cui trattasi è costituita dall'attività centro di volo per veivoli ultaleggeri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* denominata " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " cui fanno parte anche una trattoria con piscina e numerosi terreni ad uso sportivo e agricolo.

Il lotto in esame è una porzione dell'intera attività, ovvero composto da un terreno su cui si eleva un fabbricato ad uso hangar ricovero veivoli con prospiciente area di decollo/atterraggio in erba delle dimensioni di circa 690x40 ml ed alcuni limitrofi terreni agricoli in gran parte coltivati a frutteto posti alle spalle dell'hangar.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 199 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 4.212,00 Euro, indirizzo catastale: Località Casali Pasch n.15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 262 a Est pc 253 a Sud pc 206 a Ovest pc 262
- foglio 6 particella 262 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 31000, reddito agrario 128,08 €, reddito dominicale 200,13 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord e Est pc 261 a Sud pc 254, 199, 253, 201, 256 e 255 Ovest pc foglio catastale confinante
- foglio 6 particella 204 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 3265, reddito agrario 13,49 €, reddito dominicale 21,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 254 a Est pc 205 a Sud e Ovest pc foglio catastale confinante
- foglio 6 particella 205 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1632, reddito agrario 6,74 €, reddito dominicale 10,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 206 253 a Est pc 257 a Sud pc 207 e pc foglio catastale confinante a Ovest pc 204
- foglio 6 particella 205 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO , superficie 21630, reddito agrario 184,32 €, reddito dominicale 279,27 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 206 253 a Est pc 257 a Sud pc 207 e pc foglio catastale confinante a Ovest pc 204
- foglio 6 particella 206 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 200, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 199 a Est pc 253 a Sud pc 254 e 205 a Ovest pc 262
- foglio 6 particella 206 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe PRATO, superficie 1361, reddito agrario 3,51 €, reddito dominicale 6,68 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 199 a Est pc 253 a Sud pc 254 e 205 a Ovest pc 262
- foglio 6 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 5720, reddito agrario 23,63 €, reddito dominicale 36,93 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 205 a Est pc 257 a Sud pe Ovest pc foglio catastale confinante
- foglio 4 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 370, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 2,39 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 123 e 242 a Est pc 223 a Sud pc 245 e a Ovest pc 124
- foglio 4 particella 242 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 3395, reddito agrario 15,78 €, reddito dominicale 28,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 119 a Est con pc fogliocatastale confinante a Sud pc 221, 220 e 177 a Ovest pc 175, 122, 123, 223

- foglio 6 particella 208 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1903, reddito agrario 7,86 €, reddito dominicale 12,29 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 207 a Est pc 257 a Sud e a Ovest pc foglio catastale confinante

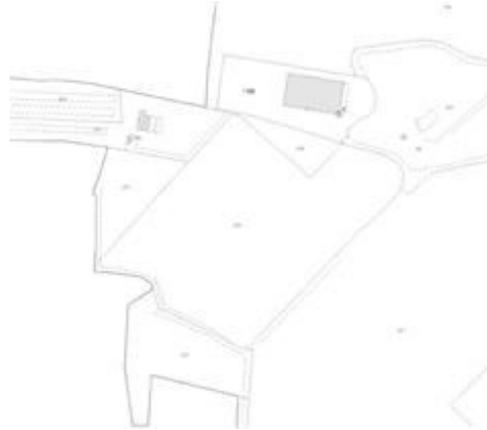


#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area sportiva, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cividale del Friuli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare da Google Maps



Stralcio mappa catastale non in scala

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo di fabbrica principale appare utilizzato come hangar per il ricovero dei veivoli ultraleggeri oltre alcuni vani destinati ad uffici, sala riunioni e servizi igienici.

La struttura portante è stata realizzata con elementi metallici per i pilastri e le capriate reticolari, tamponamenti perimetrali in blocchi a vista tipo "Leca", copertura a falde inclinate con lastre in fibrocemento e superiore manto in coppi, pavimentazione in battuto di cemento liscio per la parte hangar.

La zona uffici e servizi appare suddivisa con pareti in blocchi Leca intonacati e tinteggiati, pavimentazione con piastrelle ceramiche, serramenti metallici per finestrate perimetrali muniti di vetrocamera, in parte controsoffitto con quadrotti di gesso, ecc.

Impianti elettrico e riscaldamento con ventilconvettori nei vani uffici, mentre nel corpo hangar impianto elettrico a vista entro blindosbarre e illuminazione con lampade stagne a soffitto, quadri elettrici e calate a parete secondo normative di legge.

Si rileva inoltre un ampliamento dell'hangar con le medesime finiture ed alcuni accessori nell'area scoperta pertinenziale (serbatoi, colonnina carburante, c.t., torretta di controllo, pergolato, ecc.).

Come già anticipato vi sono alcuni terreni limitrofi posti in parte in zona sportiva S2 ed in parte in zona agricola E6 coltivati a frutteto da terzi in regime di locazione.

L'accesso alle aree avviene sia attraverso una strada comunale che altre stradine bianche con reciproci transiti interdoperali anche sui terreni confinanti come previsto dalle norme del c.c. sul "padre di famiglia".



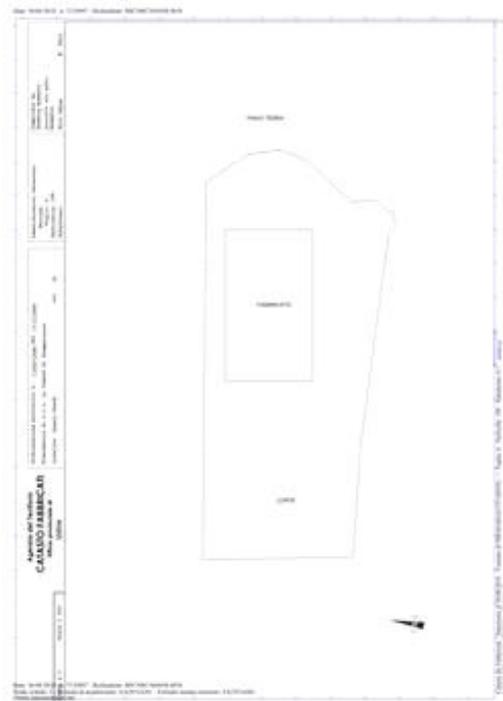
CONSISTENZA:

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
zona uffici, sala riunioni, servizi igienici	131,00	x	100 %	=	131,00
Hangar deposito veivoli ultraleggeri	1.138,00	x	50 %	=	569,00
Terreni per pista	31.000,00	x	2 %	=	620,00

atterraggio/decollo veivoli					
TERRENI IN ZONA S2 (superficie indicativa rilevata graficamente)	11.823,00	x	1 %	=	118,23
TERRENI IN ZONA AGRICOLA E6 (superficie indicativa rilevata graficamente)	27.653,00	x	0,5 %	=	138,26
<b>Totale:</b>	<b>71.745,00</b>				<b>1.576,50</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo che verrà adottato sarà quello c.d. "**Procedimento di stima per Capitalizzazione del Reddito**" conosciuto anche come Metodo Finanziario o ancora come "Income Approach" secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima che mira a determinare il più probabile valore di mercato attraverso l'analisi della capacità di generare benefici monetari di un bene immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale basandosi sulla trasformazione del suo reddito ordinario (lordo o netto) con l'uso di un saggio di sconto (lordo o netto).

Il metodo finanziario può essere applicato sia nella stima del valore di mercato che nella stima di valori diversi dal valore di mercato ed è utilizzato in modo affidabile quando sono disponibili dati di confronto pertinenti.

Il metodo finanziario è particolarmente importante per gli immobili acquistati e venduti sulla base

della loro capacità e delle loro caratteristiche di produrre reddito e nelle situazioni in cui sussistono prove di mercato a supporto dei vari elementi presenti nell'analisi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>30.000,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>6,5 %</b>
Valore immobile:	<b>461.538,46</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 461.538,46</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 461.538,46</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015.

A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata (2) identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value - FJV) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

(1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2

(2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13

(3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Premariacco, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI

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	AVIOSUPERFICIE PER VEIVOLI ULTRALEGGGERI E TERRENI	1.576,50	0,00	461.538,46	461.538,46
				<b>461.538,46 €</b>	<b>461.538,46 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 447.538,46**

**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: **€. 111.884,62**

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: **€. 653,85**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 335.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 455/2017

## LOTTO 2

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

**A** **Fabbricato commerciale a ristorante e terreni** a PREMARIACCO LOCALITA' CASALI PASCH 15, della superficie commerciale di **1.276,30** mq per la quota di:

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

La realtà immobiliare di cui trattasi è costituita dall'attività centro di volo per veivoli ultaleggeri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* denominata " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " cui fanno parte anche una trattoria con piscina e numerosi terreni ad uso sportivo e agricolo.

La porzione immobiliare in oggetto è limitrofa alla zona dell'aviosuperficie ed è rappresentata dal locale commerciale a trattoria con vicina piscina scoperta e aree circostanti per la sosta ed il transito degli autoveicoli della clientela nonchè altra vasta area a prato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 201 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 3.930,00 Euro, indirizzo catastale: Località Casali Pasch n. 15, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 262 a Est pc 256 a Sud pc 260 e 257 a Ovest pc 253
- foglio 6 particella 253 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 288,49 Euro, indirizzo catastale: Località Casali Pasch n. 13/B, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 262 a Est pc 201 a Sud pc 205 e 257 a Ovest pc 199  
Trattasi della piscina scoperta pertinente il limitrofo ristorante, su di un lotto di terreno di circa 2.520,00 mq
- foglio 6 particella 256 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 2520, reddito agrario 18,87 €, reddito dominicale 27,98 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 262 a Est e Sud pc 255 a Ovest pc 201 e 260
- foglio 6 particella 260 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2042, reddito agrario 8,44 €, reddito dominicale 13,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 201 a Est pc 256 a Sud pc 250 a Ovest pc 257
- foglio 6 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 42253, reddito agrario 174,57 €, reddito dominicale 272,77 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 253 e 201 a Est pc 260 e 258 a Sud strada comunale e Foglio confinante a Ovest pc 205 e 207 e Foglio confinante

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**1.276,30 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 459.038,46</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 344.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>22/01/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 17/04/2018, con scadenza il 30/04/2024, registrato il 14/05/2018 a Udine ai nn. 3T n.4281 ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 30000.

Si ritiene che l'attuale canone di locazione sia da considerarsi congruo rispetto all'ordinarietà del mercato immobiliare sebbene lo stesso contratto, essendo stato stipulato in data posteriore al pignoramento, non sia opponibile alla procedura.

La pc 202 è condotta con contratto di affitto terreno al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dalla data del 11/11/2011 con scadenza 10/11/2021 privo di indicazione del canone reg. a Tolmezzo n.542 serie 3 anno 2012

La pc 200 ora 253 aveva un conduttore di affitto a nome di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* della durata di anni 10 a partire da 01/01/2005 e scadenza il 01/01/2015 con importo annuo di € 20.000,00 iniziale.

### 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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 09/04/1997 a firma di T. Andrioli ai nn. 13600/2788 di repertorio, trascritta il 16/04/1997 a Udine ai nn. 5620/7290, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO O.

La formalità è riferita solamente a bene in Comune di Premariacco fg. 4 pc. 219, 240, 239, 237, 222, 241, 244.

LA PARTE CONCEDENTE E , QUALE PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI CATASTALMENTE DISTINTI IN : COMUNE E MAPPA DI PREMARIACCO CATASTO TERRENI FG. 4 (QUATTRO), N. 219 (DUECENTODICIANNOVE), HA. 0.16.00 (ETTARI ZERO ARE SEDICI), PRATO, RDL 12.800, RAL 7.200; FG. 4 (QUATTRO), N. 222 (DUECENTOVENTIDUE), HA. 0.20.20 (ETTARI ZERO ARE VENTI E CENTIARE VENTI), PRATO, RDL. 16.160, RAL. 9.090; FG. 4 (QUATTRO), N. 237 (DUECENTOTRENTASETTE ), HA. 0.19.52 (ETTARI ZERO ARE DICIANNOVE E CENTIARE CINQUANTADUE), PRATO, RDL. 15.616, RAL. 8.784; FG.4 (QUATTRO), N. 239 (DUECENTOTRENTANOVE ), HA. 0.11.34 (ETTARI ZERO A RE UNDICI E CENTIARE TRENTAQUATTRO), PRATO, RDL. 9.072, RAL. 5.103; FG. 4 (QUATTRO), N. 240 (DUECENTOQUARANTA), HA. 0.08.44 (ETTARI ZERO AREOTTO E CENTIARE QUARANTAQUATTRO), PRATO, RDL. 6.752, RAL. 3.798; FG. 4 (QUATTRO), N. 241 (DUECENTOQUARANTUNO ), HA. 0.54.25 (ETTARI ZERO ARE CINQUANTAQUATTRO E CENTIARE VENTICINQUE), PRATO, RDL. 43.400, RAL. 24.412; FG. 4 (QUATTRO), N. 242 (DUECENTOQUARANTADUE ), HA. 0.33.95 (ETTARI ZERO ARE TRENTATRE E CENTIARE NOVANTACINQUE), PRATO, RDL. 27.160, RAL. 15.277; FG. 4 (QUATTRO), N. 243 (DUECENTOQUARANTATRE ), HA. 0.27.40 (ETTARI ZERO ARE VENTISETTE E CENTIARE QUARANTA), SEMINATIVO, RDL.34.250, RAL. 21.920; FG. 4 (QUATTRO), N. 244 ( DUECENTOQUARANTAQUATTRO ), HA. 0.01.50 (ETTARI ZERO ARE UNA E CENTIARE CINQUANTA), SEMINATIVO, RDL. 1.875, RAL. 1.200; FG. 6 (SEI), N. 1 (UNO), HA. 0.20.00

(ETTARIZERO ARE VENTI), SEMINATIVO, RDL. 19.000, RAL.15.000; AUTORIZZAVA L'E NEL, CON EFFICACIA REALE ED IMMEDIATA, AD INSTALLARE UN POSTO DI TRASFORMAZIONE SU PALO SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, NELLA POSIZIONE INDICATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE PESO DEL SUDDETTO MAPPALE ED A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775. A DETTA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI METRI 5,00 (CINQUE) DALLE STRUTTURE ED APPARECCHIATURE DEL POSTO DI TRASFORMAZIONE. LA PARTE CONCEDENTE SI IMPEGNAVA A GARANTIRE ALL'ENEL, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, IL LIBERO ACCESSO DEL PERSONALE E MEZZI D'OPERA A DETTO POSTO DI TRASFORMAZIONE, LUNGO LA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 3,00 (TRE), INDICATA IN GIALLO NELLA ALLEGATAPLANIMETRIA, SUI FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 219, 240, 239, 237, 222, 241 E 244, FOGLIO 4 E DAL MAPPALE 1, FOGLIO 6, TUTTI DEL COMUNE DI PREMARIACCO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI TRANSITO A FAVORE DELL'ENEL ED A PESO DEI SUDDETTI MAPPALI. LA PARTE CONCEDENTE AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE SOTTERRA NEE SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 1,00 (UNO), SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEL SUDDETTO MAPPALE 241. LA PARTE CONCEDENTE, PRESA CONOSCENZA DEL TRACCIATO E DELLE CARATTERISTICHE TUTTE DELLA LINEA A 20 KV, AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE AEREE I FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 241, 242, 243 E 244, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO E AD INFIGGERE N.1 (UNO) SOSTEGNO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEI SUDDETTI MAPPALI 241, 242, 243 E 244. ALLA SERVITU DI ELETTRODOTTO E SOGGETTA UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI M. 12,50 (DODICI VIRGOLA CINQUANTA), DI CUI M. 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) DETERMINATI DALLA PROIEZIONE DEI CONDUTTORI E M. 5,00 + 5,00 (CINQUE PIU CINQUE) DALLE ZONE DI RISPETTO LATERALI, SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA BLU NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA. ALLA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI M. 1 (UNO) INTORNO AL SOPRADDETTO SOSTEGNO.

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 09/04/1997 a firma di T. Andrioli ai nn. 13600/2788 di repertorio, trascritta il 16/04/1997 a Udine ai nn. 5621/7291, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO O.

La formalità è riferita solamente a bene in Comune di Premariacco fg. 4 pc. 241, 242, 243, 244.

LA PARTE CONCEDENTE E , QUALE PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI CATASTALMENTE DISTINTI IN : COMUNE E MAPPA DI PREMARIACCO CATASTO TERRENI FG. 4 (QUATTRO), N. 219 (DUECENTODICIANNOVE), HA. 0.16.00 (ETTARI ZERO ARE SEDICI), PRATO, RDL 12.800, RAL 7.200; FG. 4 (QUATTRO), N. 222 (DUECENTOVENTIDUE), HA. 0.20.20 (ETTARI ZERO ARE VENTI E CENTIARE VENTI), PRATO, RDL. 16.160, RAL. 9.090; FG. 4 (QUATTRO), N. 237 (DUECENTOTRENTASETTE ), HA. 0.19.52 (ETTARI ZERO ARE DICIANNOVE E CENTIARE CINQUANTADUE), PRATO, RDL. 15.616, RAL. 8.784; FG.4 (QUATTRO), N. 239 (DUECENTOTRENTANOVE ), HA. 0.11.34 (ETTARI ZERO A RE UNDICI E CENTIARE TRENTAQUATTRO), PRATO, RDL. 9.072, RAL. 5.103; FG. 4 (QUATTRO), N. 240 (DUECENTOQUARANTA), HA. 0.08.44 (ETTARI ZERO AREOTTO E CENTIARE QUARANTAQUATTRO), PRATO, RDL. 6.752, RAL. 3.798; FG. 4 (QUATTRO), N. 241 (DUECENTOQUARANTUNO ), HA. 0.54.25 (ETTARI ZERO ARE CINQUANTAQUATTRO E CENTIARE VENTICINQUE), PRATO, RDL. 43.400, RAL. 24.412; FG. 4 (QUATTRO), N. 242 (DUECENTOQUARANTADUE ), HA. 0.33.95 (ETTARI ZERO ARE TRENTATRE E CENTIARE NOVANTACINQUE), PRATO, RDL. 27.160, RAL. 15.277; FG. 4 (QUATTRO), N. 243

(DUECENTOQUARANTATRE ), HA. 0.27 .40 (ETTARI ZERO ARE VENTISETTE E CENTIARE QUARANTA), SEMINATIVO, RDL.34.250, RAL. 21.920; FG. 4 (QUATTRO), N. 244 ( DUECENTOQUARANTAQUATTRO ), HA. 0.01.50 (ETTARI ZERO ARE UNA E CENTIARE CINQUANTA), SEMINATIVO, RDL. 1.875, RAL. 1.200; FG. 6 (SEI), N. 1 (UNO), HA. 0.20.00 (ETTARIZERO ARE VENTI), SEMINATIVO, RDL. 19.000, RAL.15.000; AUTORIZZAVA L'E NEL, CON EFFICACIA REALE ED IMMEDIATA, AD INSTALLARE UN POSTO DI TRASFORMAZIONE SU PALO SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, NELLA POSIZIONE INDICATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE PESO DEL SUDDETTO MAPPALE ED A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775. A DETTA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI METRI 5,00 (CINQUE) DALLE STRUTTURE ED APPARECCHIATURE DEL POSTO DI TRASFORMAZIONE. LA PARTE CONCEDENTE SI IMPEGNAVA A GARANTIRE ALL'ENEL, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, IL LIBERO ACCESSO DEL PERSONALE E MEZZI D'OPERA A DETTO POSTO DI TRASFORMAZIONE, LUNGO LA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 3,00 (TRE), INDICATA IN GIALLO NELLA ALLEGATAPLANIMETRIA, SUI FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 219, 240, 239, 237, 222, 241 E 244, FOGLIO 4 E DAL MAPPALE 1, FOGLIO 6,TUTTI DEL COMUNE DI PREMARIACCO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI TRANSITO A FAVORE DELL'ENEL ED A PESO DEI SUDDETTI MAPPALI. LA PARTE CONCEDENTE AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE SOTTERRA NEE SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARG HEZZA DI METRI 1,00 (UNO), SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEL SUDDETTO MAPPALE 241. LA PARTE CONCEDENTE, PRESA CONOSCENZA DEL TRACCIATO E DELLE CARATTERISTICHE TUTTE DELLA LINEA A 20 KV, AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE AEREE I FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 241, 242, 243 E 244, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO E AD INFIGGERE N.1 (UNO) SOSTEGNO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEI SUDDETTI MAPPALI 241, 242, 243 E 244. ALLA SERVITU DI ELETTRODOTTO E SOGGETTA UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI M. 12,50 (DODICI VIRGOLA CINQUANTA), DI CUI M. 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) DETERMINATI DALLA PROIEZIONE DEI CONDUTTORI E M. 5,00 + 5,00 (CINQUE PIU CINQUE) DALLE ZONE DI RISPETTO LATERALI, SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA BLU NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA. ALLA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI M. 1 (UNO) INTORNO AL SOPRADDETTO SOSTEGNO.

servitù: passaggio volontario, stipulata il 05/12/2011 a firma di notaio B. Panella ai nn. 82515/34873 di repertorio, trascritta il 13/12/2011 a Udine ai nn. 23019/32677, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.

La formalità è riferita solamente a bene in Comune di Premariacco Fg 6 pc 206 e 199 e 200 e 209 e 207 e 208.

CON L'ATTO CHE SI TRASCRIVE, AI SENSI DELL'ART.121 DEL CITATO R.D. 1775/1933, LA SERVITU' DI ELETTRODOTTO, COME SOPRA COSTITUITA, HA CONSENTITO ALL'ENEL DISTRIBUZIONE IL DIRITTO DI FAR ACCEDERE A DETTA CABINA IL PERSONALE ADDETTO ALLA SORVEGLIANZA E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI E DI COMPIERE I LAVORI NECESSARI; L'ACCESSO SI ESERCITERA' SUI FONDI DI PROPRIETA' DEI SIGNORI

- , CENSITI NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI PREMARIACCO AL F.6 MAPPALI 206, 199, 200, 209, 207 E 208; A PIEDI E CON QUALSIASI MEZZO ATTRAVERSO QUELLA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA COSTANTE DI METRI LINEARI 3 (TRE), COLORATA IN "GIALLO" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA SOTTO LA LETTERA "A" AL TITOLO. TALE ACCESSO AVVERRA' DALLA VIA CASALI PASCH. LA

PARTE CONCEDENTE SI E' OBBLIGATA A CONSEGNARE AD ENEL DISTRIBUZIONE LE CHIAVI DELL'EVENTUALE CANCELLO DI RECINZIONE PER ACCEDERE ALLA CABINA ELETTRICA, AUTORIZZANDO L'INSTALLAZIONE DI UN APPOSITO CONTENITORE SULLA RECINZIONE IN CUI ALLOGGIARE LE STESSE. IL PERSONALE DI ENEL DISTRIBUZIONE AVRA' L'ESCLUSIVO ACCESSO AL FABBRICATO CABINA IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE. LE PARTI HANNO CONVENUTO CHE, PER EFFETTO DELLE COSTITUENDE SERVITU' ENEL DISTRIBUZIONE AVRA' FACOLTA' DI: = FAR ACCEDERE E TRANSITARE SUL FONDO ASSERVITO IL PROPRIO PERSONALE O CHI PER ESSO, ANCHE CON I MEZZI D'OPERA E DI TRASPORTO NECESSARI ALLA COSTRUZIONE, ALL'ESERCIZIO, ALLA MANUTENZIONE E ALLA RIPARAZIONE DELLA CABINA E DELLE CONDUTTURE ELETTRICHE ALLA STESSA CONNESSE, AL FINE DI COMPIERVI I RELATIVI LAVORI; = MANTENERE LIBERE DA PIANTE D'ALTO FUSTO, DA COLTIVAZIONI E DA PIANTAGIONI LE AREE ASSERVITE. PERTANTO, LA PARTE CONCEDENTE SI E' OBBLIGATA AD AUTORIZZARE L'ENEL DISTRIBUZIONE A SFRONDARE, CAPITOZZARE ED ABBATTERE, IN QUALSIASI TEMPO, QUELLE PIANTE ARBOREE CHE, NELL'AMBITO DELLA ZONA ASSERVITA, POSSANO OSTACOLARE E/O DIMINUIRE, IL REGOLARE ESERCIZIO DELLA COSTITUENDA SERVITU' DI CUI AL PRESENTE ATTO. IL LEGNAME ABBATTUTO DURANTE LA COSTRUZIONE E NEL CORSO DELL'ESERCIZIO DELL'ELETTRODOTTO RIMARRA' A DISPOSIZIONE DELLA PARTE CONCEDENTE.

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 09/04/1997 a firma di T. Andrioli ai nn. 13600/2788 di repertorio, trascritta il 16/04/1997 a Udine ai nn. 5619/7289, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO O.

La formalità è riferita solamente a bene in Comune di Premariacco fg. 4 pc. 241.

LA PARTE CONCEDENTE E , QUALE PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI CATASTALMENTE DISTINTI IN : COMUNE E MAPPA DI PREMARIACCO CATASTO TERRENI FG. 4 (QUATTRO), N. 219 (DUECENTODICIANNOVE), HA. 0.16.00 (ETTARI ZERO ARE SEDICI), PRATO, RDL 12.800, RAL 7.200; FG. 4 (QUATTRO), N. 222 (DUECENTOVENTIDUE), HA. 0.20.20 (ETTARI ZERO ARE VENTI E CENTIARE VENTI), PRATO, RDL. 16.160, RAL. 9.090; FG. 4 (QUATTRO), N. 237 (DUECENTOTRENTASETTE ), HA. 0.19.52 (ETTARI ZERO ARE DICIANNOVE E CENTIARE CINQUANTADUE), PRATO, RDL. 15.616, RAL. 8.784; FG.4 (QUATTRO), N. 239 (DUECENTOTRENTANOVE ), HA. 0.11.34 (ETTARI ZERO A RE UNDICI E CENTIARE TRENTAQUATTRO), PRATO, RDL. 9.072, RAL. 5.103; FG. 4 (QUATTRO), N. 240 (DUECENTOQUARANTA), HA. 0.08.44 (ETTARI ZERO AREOTTO E CENTIARE QUARANTAQUATTRO), PRATO, RDL. 6.752, RAL. 3.798; FG. 4 (QUATTRO), N. 241 (DUECENTOQUARANTUNO ), HA. 0.54.25 (ETTARI ZERO ARE CINQUANTAQUATTRO E CENTIARE VENTICINQUE), PRATO, RDL. 43.400, RAL. 24.412; FG. 4 (QUATTRO), N. 242 (DUECENTOQUARANTADUE ), HA. 0.33.95 (ETTARI ZERO ARE TRENTATRE E CENTIARE NOVANTACINQUE), PRATO, RDL. 27.160, RAL. 15.277; FG. 4 (QUATTRO), N. 243 (DUECENTOQUARANTATRE ), HA. 0.27 .40 (ETTARI ZERO ARE VENTISETTE E CENTIARE QUARANTA), SEMINATIVO, RDL.34.250, RAL. 21.920; FG. 4 (QUATTRO), N. 244 ( DUECENTOQUARANTAQUATTRO ), HA. 0.01.50 (ETTARI ZERO ARE UNA E CENTIARE CINQUANTA), SEMINATIVO, RDL. 1.875, RAL. 1.200; FG. 6 (SEI), N. 1 (UNO), HA. 0.20.00 (ETTARIZERO ARE VENTI), SEMINATIVO, RDL. 19.000, RAL.15.000; AUTORIZZAVA L'E NEL, CON EFFICACIA REALE ED IMMEDIATA, AD INSTALLARE UN POSTO DI TRASFORMAZIONE SU PALO SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, NELLA POSIZIONE INDICATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE PESO DEL SUDETTO MAPPALE ED A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775. A DETTA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI METRI 5,00 (CINQUE) DALLE STRUTTURE ED APPARECCHIATURE DEL POSTO DI TRASFORMAZIONE. LA PARTE CONCEDENTE SI IMPEGNAVA A GARANTIRE ALL'ENEL, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, IL LIBERO ACCESSO DEL PERSONALE E MEZZI D'OPERA A DETTO POSTO DI TRASFORMAZIONE, LUNGO LA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 3,00 (TRE), INDICATA IN GIALLO NELLA ALLEGATA PLANIMETRIA, SUI FONDI DI SUA

PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 219, 240, 239, 237, 222, 241 E 244, FOGLIO 4 E DAL MAPPAL 1, FOGLIO 6, TUTTI DEL COMUNE DI PREMARIACCO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI TRANSITO A FAVORE DELL'ENEL ED A PESO DEI SUDETTI MAPPALI. LA PARTE CONCEDENTE AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE SOTTERRA NEE SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPAL 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 1,00 (UNO), SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEL SUDETTO MAPPAL 241. LA PARTE CONCEDENTE, PRESA CONOSCENZA DEL TRACCIATO E DELLE CARATTERISTICHE TUTTE DELLA LINEA A 20 KV, AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE AEREE I FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 241, 242, 243 E 244, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO E AD INFIGGERE N.1 (UNO) SOSTEGNO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEI SUDETTI MAPPALI 241, 242, 243 E 244. ALLA SERVITU DI ELETTR ODOTTO E SOGGETTA UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI M. 12,50 (DODICI VIRGOLA CINQUANTA), DI CUI M. 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) DETERMINATI DALLA PROIEZIONE DEI CONDUTTORI E M. 5,00 + 5,00 (CINQUE PIU CINQUE) DALLE ZONE DI RISPETTO LATERALI, SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA BLU NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA. ALLA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI M. 1 (UNO) INTORNO AL SOPRADDETTO SOSTEGNO.

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE SUGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

*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 edilizia, stipulata il 27/12/2007 a firma di notaio F. Petroni ai nn. 27761/5023 di repertorio, trascritta il 31/12/2007 a Udine ai nn. 27320/42776, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto tra vivi per convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione.

TRATTASI DI CONVENZIONE STIPULATA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA D'INTERVENTO SUGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PREMARIACCO, INDICATI NEL PRECEDENTE QUADRO B, IN CONFORMITA' DELLE NORME DI CUI ALLA CONVENZIONE STESSA E GIUSTA IL PROGRAMMA D'INTERVENTO COME INSERITO NEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE, E GLI ALTRI ELABORATI GIA' DEPOSITATI AGLI ATTI DEL COMUNE. IL SOGGETTO ATTUATORE SI IMPEGNAVA PER SE' STESSO, EREDI, SUCCESSORI, FUTURI ACQUIRENTI ED AVENTI CAUSA A QUALUNQUE TITOLO AD ATTUARE IL PROGRAMMA D'INTERVENTO "AREA PROGETTO A" IN CONFORMITA' ALLE NORME DI CUI AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE, AGLI ELABORATI DEL PROGRAMMA D'INTERVENTO ED ALLE NORME DELLA CONVENZIONE. IL SOGGETTO ATTUATORE SI IMPEGNAVA A REALIZZARE IL PROGRAMMA D'INTERVENTO ENTRO DIECI (10) ANNI DALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE, SALVO EVENTUALI PROROGHE CONCESSE DAL COMUNE, SU RICHIESTA DOCUMENTATA DEL SOGGETTO ATTUATORE. NEL CASO IN CUI IL SOGGETTO ATTUATORE ALIENI LOTTI EDIFICABILI O OPERE OGGETTO DEL PROGRAMMA D'INTERVENTO ESSO S'IMPEGNA FIN D'ORA A RENDERE EDOTTI GLI ACQUIRENTI CIRCA LA CONVENZIONE ED I RELATIVI ONERI ASSUNTI NEI RIGUARDI DEL COMUNE E NON SODDISFATTI AL MOMENTO DELLA DATA D'ALIENAZIONE.

INDIPENDENTEMENTE DA QUANTO SOPRA, IL SOGGETTO ATTUATORE RIMARRA' COMUNQUE SOLIDALMENTE RESPONSABILE CON GLI ACQUIRENTI PER CIO' CHE RIGUARDA I SUDETTI ONERI. NEL CASO IL SOGGETTO ATTUATORE ALIENI AD ALTRE DITTE LE AREE INTERESSATE DAL PROGRAMMA D'INTERVENTO, LE DITTE SUBENTRANTI ASSUMERANNO TUTTI GLI OBBLIGHI E GLI ONERI RELATIVI ALLA CONVENZIONE.

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/01/2008 a firma di F. Petroni ai nn. 27803/5053 di repertorio, iscritta il 23/01/2008 a Udine ai nn. 297/1915, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 400.000,00 .

Importo capitale: euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni .

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2009 a firma di F. Petroni ai nn. 28597/5498 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Udine ai nn. 1297/8379, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 350.000,00.

Importo capitale: euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 239 mesi .

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/10/1999 a firma di I. Mareschi ai nn. 67965 di repertorio, iscritta il 26/10/1999 a Udine ai nn. 4853/26749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: lire 800.000.000.

Importo capitale: lire 1.400.000.000 .

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione ad eccezione del Fg. 5 particella 127 del Comune di Premariacco

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/03/2005 a firma di T. Andrioli ai nn. 54964/14223 di repertorio, iscritta il 12/04/2005 a Udine ai nn. 2281/11874, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 600.000,00 .

Importo capitale: euro 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

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

pignoramento, stipulata il 14/11/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 4756 di repertorio, trascritta il 29/11/2017 a Udine ai nn. 19583/28108, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

##### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

-Gli immobili identificati con le particelle 200, 202, 209, 210 e 211 del foglio 6 risultano essere soppressi con frazionamento del 06/02/2015 protocollo UD0027191, generando i seguenti nuovi identificativi: la particella 200 nella nuova particella 253, la particella 202 nelle nuove particelle 255 e 256, la particella 209 nelle nuove particelle 257 e 258, la particella 210 nelle nuove particelle 259 e 260, la particella 211 nelle nuove particelle 261 e 262.

-l'immobile identificato con la particella 205 risulta frazionato con variazione del 15/05/2013 protocollo n.UD0228447 nelle particelle 205 AA, e 205 AB

l'immobile identificato con la particella 206 risulta frazionato con variazione del 13/12/2007 protocollo n.UD0565626 nelle particelle 206 AA, e 206 AB

-l'immobile identificato con la particella 187 del foglio 5 deriva dalle particelle 184 del foglio 5 e 195 del foglio 6.

-l'immobile identificato con la particella 188 del foglio 5 deriva dalle particelle 185 del foglio 5 e 196 del foglio 6.

l'immobile identificato con la particella 189 del foglio 5 deriva dalle particelle 186 del foglio 5 e 197 del foglio 6.

l'immobile identificato con la particella 211 del foglio 6 deriva dalle particelle 183 del foglio 5 e 194 del foglio 6.

-Gli immobili identificati con le particelle 183, 184, 185, e 186 del foglio 5 derivano dalla particella 182 del foglio 5 che origina dalla fusione delle particelle 109, 110 e 111 del foglio 5.

Gli immobili identificati con le particelle 194, 195, 196 e 197 del foglio 6 assieme alle particelle 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, e 210 del foglio 6 derivano per frazionamento della particella 193 del foglio 6.

L'immobile identificato con la particella 193 del foglio 6 deriva per fusione delle particelle 114, 115, 120, 217, 219, 222, 237, 238, 239, 240, 241, 244 del foglio 4, particelle 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 179 del foglio 5 e particelle 1, 2, 3, 145, 146, 147, 148, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166. del foglio 6.

### **VIENE RISPETTATO IL PRINCIPIO DELLA CONTINUITA' STORICA DELLE TRASCRIZIONI**

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/1995), con atto stipulato il 19/06/1995 a firma di notaio T. Andrioli ai nn. 4564/1074 di repertorio, trascritto il 27/06/1995 a Udine ai nn. 9660/13360, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 5 particella 121 e 112 e 109 e 110 e 111 e 113 e 114 e 115 e 120 e Fg 6 pc 1 e 157 e 158 e 148 e 166 e 163 e 164 e 165 e 145 e Fg 4 pc 114 e 115 e 217 e 241 e 244 e 238 e 240 e 219 e 120 del Comune di Premariacco.

per quota 1/2 di Piena Proprietà in regime di separazione e  
per quota 1/2 di Piena Proprietà. - in riferimento alla particella 121 del foglio 5 da potere di  
di - In riferimento alla particella 115 del foglio 4 da potere di  
- In riferimento alla particella 112 del foglio 5 da potere di - In riferimento alle particelle 1, 157, 158 del foglio 6, e particelle 114, 217, 241, 244, 238, 240, 219 del foglio 4 da potere di  
- In riferimento alla particella 120 del foglio 4 da potere di  
- In riferimento alle particelle 148 e 166 del foglio 6 da potere di  
- In riferimento alle particelle 163, 164, 165 del foglio 6 da potere di  
- In riferimento alle particelle 109, 110, e 111 del foglio 5 da potere di e

- In riferimento alla particella 145 del foglio 6 da potere di
- In riferimento alle particelle 113, 114, 115 del foglio 5 da potere di
- In riferimento alla particella 120

del foglio 5 da potere di

NB Con atto tra vivi - nota in rettifica della trascrizione in data 27/06/1995 ai nn. I 3360/9660, atto trascritto il 30/08/1995 ai n.ri 17753/12823 venivano rettificati gli acquirenti e cioè gli eseguiti e non

sede : MARTIGNACCO (UD) codice fiscale:  
come erroneamente riportato in atto.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/1996), con atto stipulato il 23/04/1996 a firma di notaio P.A. AMODIO ai nn. 124551/26291 di repertorio, trascritto il 03/05/1996 a Udine ai nn. 6498/8830, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 4 pc 178 e 222 e 237 e 239 e 242 e Fg 5 pc 179 e Fg 6 pc 3 e 146 e 2 e 159 e 169 del Comune di Premariacco.

- in riferimento alle particelle 178, 222, 237, 239 e 242 del foglio 4 da potere di
- In riferimento alla particella 3 del foglio 6 da potere di
- In riferimento alla particella 146 del foglio 6 da potere di

- In riferimento alle particelle 179 del

foglio 5, e 2, 159, e 169 del foglio 6 da potere di e

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/1997), con atto stipulato il 10/01/1997 a firma di notaio P.A. AMODIO ai nn. 126489/26931 di repertorio, trascritto il 16/01/1997 a Udine ai nn. 969/1103, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 6 particella 147 del Comune di Premariacco.

per quota 1/2 di Piena Proprietà in regime di separazione e  
per quota 1/2 di Piena Proprietà. L'immobile risultava essere di proprietà dei sigg.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/1997), con atto stipulato il 10/01/1997 a firma di notaio P.A. AMODIO ai nn. 126489/26931 di repertorio, trascritto il 16/01/1997 a Udine ai nn. 968/1102, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 5 particella 122 e Fg 6 pc 161 e 162 del Comune di Premariacco.

per quota 1/2 di Piena Proprietà in regime di separazione e  
per quota 1/2 di Piena Proprietà. L'immobile risultava essere di proprietà del sig.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **3310**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA, presentata il 24/04/1996 con il n. 3684 di protocollo, rilasciata il 20/05/1996 con il n. 3684/96 di protocollo, agibilità del 27/05/1997 con il n. 3310-3310/a-3310/b prot. 4710 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 159.

Certificato di collaudo statico del 28/04/1997 dep. 1593/96

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. **3310/b**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA, presentata il 26/02/1997 con il n. 2067 di protocollo, rilasciata il 28/04/1997.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 159

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE N. **3310/a**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE IN ZONA AGRICOLA, presentata il 17/10/1996 con il n. 9041 di protocollo, rilasciata il 13/12/1996 con il n. 9041/96 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 159

D.I.A. N. **1421**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di AMPLIAMENTO UNITA' COMMERCIALE, presentata il 26/02/2013, agibilità del 18/03/2014 con il n. prot. 3129/2014 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 201.

Certificato di Collaudo statico depositato il 03/07/2013 al n. 759/13

D.I.A. N. **DIA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 16/12/2008 con il n. prot. 17879 di protocollo

D.I.A. N. **1421**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 26/02/2013 con il n. 2375 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FG 6 PC 201

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **1261**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE GAZEBO PREFABBRICATO PER AMPLIAMENTO PROVVISORIO, presentata il 17/10/2008, rilasciata il 07/11/2008 con il n. PROT. 16022 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 201

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **971**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di INSTALLAZIONE SERBATOIO G.P.L., presentata il 11/11/1996, rilasciata il 18/02/1997 con il n. prot. 9806 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fg 6 pc 159

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera N.22 del 19/05/2014 Consiglio comunale di Premariacco, l'immobile ricade in zona Omogenea S2 - Attrezzature private di interesse pubblico . Norme tecniche di attuazione ed indici: a.1) Aviosuperficie · strutture per il ricovero degli aerei (hangar, officina), per l'esercizio e l'assistenza al volo (torre di controllo, stazione meteorologica), di supporto (uffici, servizi igienici, magazzini, ecc.); La zona riconosce: - il "centro sportivo-ricreativo polivalente" (a), comprendente: l'aviosuperficie ubicata a nord ovest del Capoluogo e le attrezzature relative (a.1), l'attività ricettiva e di ristorazione e per il tempo libero (a.2), il circuito di guida sicura (a.3);

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Omogenea E6 ambiti di interesse agricolo. Il titolo è riferito solamente al a parte dell'area oggetto del presente lotto

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di rappresentazione di pareti divisorie interne al piano scantinato e modifica di posizionamento porta interna tra cucina e sala da pranzo. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, legge n. 47 del 1985, legge n.724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sono regolarizzabili mediante: Comunicazione edilizia libera

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

Costi di regolarizzazione:

- Comunicazione di Edilizia libera presso il Comune di Premariacco: €2.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di rappresentazione di pareti divisorie interne al piano scantinato e modifica di posizionamento porta interna tra cucina e sala da pranzo. (normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione presso Agenzia delle Entrate di nuova planimetria catastale con DocFa

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova planimetria con DocFa: €.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Carezza di manutenzione ordinaria agli impianti elettrici e di riscaldamento e condizionamento per malfunzionamento di alcuni macchinari.

L'immobile risulta **conforme**.

Dovranno essere verificati da ditte specializzate per confermare il malfunzionamento degli impianti.

BENI IN PREMARIACCO LOCALITA' CASALI PASCH 15

## FABBRICATO COMMERCIALE A RISTORANTE E TERRENI

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato commerciale a ristorante e terreni** a PREMARIACCO LOCALITA' CASALI PASCH 15, della superficie commerciale di **1.276,30** mq per la quota di:

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

La realtà immobiliare di cui trattasi è costituita dall'attività centro di volo per veivoli ultaleggeri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* denominata " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " cui fanno parte anche una trattoria con piscina e numerosi terreni ad uso sportivo e agricolo.

La porzione immobiliare in oggetto è limitrofa alla zona dell'aviosuperficie ed è rappresentata dal locale commerciale a trattoria con vicina piscina scoperta e aree circostanti per la sosta ed il transito degli autoveicoli della clientela nonchè altra vasta area a prato.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 201 (catasto fabbricati), categoria D/8, consistenza 0, rendita 3.930,00 Euro, indirizzo catastale: Località Casali Pasch n. 15, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 262 a Est pc 256 a Sud pc 260 e 257 a Ovest pc 253
- foglio 6 particella 253 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 288,49 Euro, indirizzo catastale: Località Casali Pasch n. 13/B, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 262 a Est pc 201 a Sud pc 205 e 257 a Ovest pc 199  
Trattasi della piscina scoperta pertinente il limitrofo ristorante, su di un lotto di terreno di circa 2.520,00 mq
- foglio 6 particella 256 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 2520, reddito agrario 18,87 €, reddito dominicale 27,98 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 262 a Est e Sud pc 255 a Ovest pc 201 e 260
- foglio 6 particella 260 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2042, reddito agrario 8,44 €, reddito dominicale 13,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 201 a Est pc 256 a Sud pc 250 a Ovest pc 257
- foglio 6 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 42253, reddito agrario 174,57 €, reddito dominicale 272,77 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 253 e 201 a Est pc 260 e 258 a Sud strada comunale e Foglio confinante a Ovest pc 205 e 207 e Foglio confinante



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area sportiva, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cividale del Friuli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare da Google Maps



Stralcio estratto di mappa non in scala

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un grazioso immobile commerciale ad uso locale pubblico denominata " " composto da un corpo di fabbrica principale in muratura ed uno aderente in ampliamento come sala da pranzo.

La parte principale si sviluppa su di un piano fuori terra con sala da pranzo, cucina, servizi igienici e porticato, mentre al piano sottostante seminterrato si individuano alcuni vani cantina e deposito oltre celle frigorifere e ripostigli vari.

La struttura portante dell'immobile risulta essere del tipo mista in c.a. e laterizio, copertura a falde inclinate con travi di legno e superiore manto in coppi. Discreto il livello delle finiture tra cui pavimentazione con piastrelle ceramiche, tinteggiatura alle pareti su sottostante intonaco al civile, finestre con serramenti in legno muniti di vetrocamera, ecc.

La parte posteriore l'edificio presenta un ampliamento con struttura portante mista in profili di acciaio e legno, copertura orizzontale con travi di legno e superiore telo in polivinile sorretto da elementi metallici, serramenti in PVC bianchi ad apertura scorrevole, ecc. La rete degli impianti tecnologici appare completa e funzionante con riscaldamento a GPL oltre caminetto a pellet con ventilazione forzata.

Di pertinenza del locale è posta nell'area adiacente una piscina scoperta interrata con accessori quali spogliatoi, bagni, ecc. posti nella struttura hangar adiacente.

La piscina denota segni di scarsa manutenzione e stato di conservazione scadente.



## 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
Piano terra trattoria con cucina, sala pranzo, servizi igienici	182,00	x	100 %	=	182,00
Piano interrato con celle frigo, cantina, depositi, c.t., ecc.	247,00	x	50 %	=	123,50
Piano terra per sala da pranzo in corpo verandato apribile	159,00	x	75 %	=	119,25
Area scoperta ricreativa con piscina scoperta	12.828,00	x	2 %	=	256,56
Terreni per sosta e transito veicoli in zona sportiva S2 (superficie indicativa da rilevazione grafica)	29.312,00	x	2 %	=	586,24
Terreno a prato fronte locale pubblico porzione in zona agricola (superficie indicativa da	17.503,00	x	0,05 %	=	8,75

rilevazione grafica)		
<b>Totale:</b>	<b>60.231,00</b>	<b>1.276,30</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	<b>30.000,00</b>
Tasso di capitalizzazione:	<b>6,5 %</b>
Valore immobile:	<b>461.538,46</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 461.538,46</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 461.538,46</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il **Valore di Mercato** (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015.

A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata (2) identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value - FJV) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

(1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2

(2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13

(3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Premariacco, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - O.M.I.

## 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	Fabbricato commerciale a ristorante e terreni	1.276,30	0,00	461.538,46	461.538,46
				<b>461.538,46 €</b>	<b>461.538,46 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 459.038,46**

#### 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: **€. 114.759,62**

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: **€. 278,85**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 344.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 455/2017

## LOTTO 3

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

**A** terreni in S2 sportiva e E6 agricola a PREMARIACCO LOCALITA' CASALI PASCH, della superficie commerciale di **109.112,00** mq per la quota di:

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

La realtà immobiliare di cui trattasi è costituita dall'attività centro di volo per veivoli ultaleggeri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* denominata " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " cui fanno parte anche una trattoria con piscina e numerosi terreni ad uso sportivo e agricolo.

Il lotto in esame è una porzione dell'intera attività, ovvero composto da diversi terreni liberi da sovracostruzioni ma in parte confinanti con la pista dei veivoli e pertanto ricompresi in una zona sportiva S2, mentre un solo terreno ricade in una zona agricola E6.

Alcuni terreni appaiono coltivati a seminativo ed altri lasciati a prato stabile.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 15610, reddito agrario 64,50 €, reddito dominicale 100,77 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 127 e 128 a Est strada comunale a Sud pc 177 e strada comunale a Ovest pc 261 e 255
- foglio 5 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 20766, reddito agrario 155,51 €, reddito dominicale 230,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 105 e 116 a Est 117 e 189 a Sud pc 261 a Ovest pc 187 e 171
- foglio 5 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2685, reddito agrario 11,09 €, reddito dominicale 17,33 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 171 a Est pc 188 a Sud pc 261 a Ovest pc 171
- foglio 6 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 9235, reddito agrario 38,16 €, reddito dominicale 59,62 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 187, 188 e 189 a Est spc 127 a Sud pc 255 e 262 a Ovest pc foglio confinante
- foglio 6 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2583, reddito agrario 10,67 €, reddito dominicale 16,68 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord e ad Est pc 255 a Sud strada comunale e pc 258 a Ovest pc 260
- foglio 6 particella 258 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 20553, reddito agrario 84,92 €, reddito dominicale 132,68 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 259 a Est e a Sud strada comunale a Ovest pc 257
- foglio 6 particella 255 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 18191, reddito agrario 136,23 €, reddito dominicale 201,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 262 e 261 a Est spc 203 a Sud pc 259 e strada comunale a Ovest pc 256
- foglio 6 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 2960, reddito agrario 11,47 €, reddito dominicale 14,52 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord Ovest ed Est pc 203, a Sud strada comunale
- foglio 5 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 11379, reddito

agrario 47,01 €, reddito dominicale 73,46 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 117, 118 e 199 a Est pc 125 e 124 a Sud pc 261 a Ovest pc 188

- foglio 5 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 5150, reddito agrario 21,28 €, reddito dominicale 33,25 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 124 a Est sPC 128 a Sud pc 203 e a Ovest pc 261

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>109.112,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 849.721,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 637.028,50</b>
Data della valutazione:	<b>22/01/2019</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 10, stipulato il 11/11/2011, con scadenza il 10/11/2021 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6000,00.

La pc 188 è condotta con contratto di affitto terreno al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dalla data del 11/11/2011 con scadenza 10/11/2021 con canone annuo di € 6.000,00 da ritenersi congruo reg. a Tolmezzo n.542 serie 3 anno 2012

La pc 202 è condotta con contratto di affitto terreno al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dalla data del 11/11/2011 con scadenza 10/11/2021 privo di indicazione del canone reg. a Tolmezzo n.542 serie 3 anno 2012

## 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:

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE SUGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA.

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 09/04/1997 a firma di T. Andrioli ai nn. 13600/2788 di repertorio, trascritta il 16/04/1997 a Udine ai nn. 5619/7289, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO O.

La formalità è riferita solamente a bene in Comune di Premariacco fg. 4 pc. 241.

LA PARTE CONCEDENTE E , QUALE

PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI CATASTALMENTE DISTINTI IN : COMUNE E MAPPA DI

PREMARIACCO CATASTO TERRENI FG. 4 (QUATTRO), N. 219 (DUECENTODICIANNOVE), HA. 0.16.00 (ETTARI ZERO ARE SEDICI), PRATO, RDL 12.800, RAL 7.200; FG. 4 (QUATTRO), N. 222 (DUECENTOVENTIDUE), HA. 0.20.20 (ETTARI ZERO ARE VENTI E CENTIARE VENTI), PRATO, RDL. 16.160, RAL. 9.090; FG. 4 (QUATTRO), N. 237 (DUECENTOTRENTASETTE), HA. 0.19.52 (ETTARI ZERO ARE DICIANNOVE E CENTIARE CINQUANTADUE), PRATO, RDL. 15.616, RAL. 8.784; FG.4 (QUATTRO), N. 239 (DUECENTOTRENTANOVE), HA. 0.11.34 (ETTARI ZERO A RE UNDICI E CENTIARE TRENTAQUATTRO), PRATO, RDL. 9.072, RAL. 5.103; FG. 4 (QUATTRO), N. 240 (DUECENTOQUARANTA), HA. 0.08.44 (ETTARI ZERO AREOTTO E CENTIARE QUARANTAQUATTRO), PRATO, RDL. 6.752, RAL. 3.798; FG. 4 (QUATTRO), N. 241 (DUECENTOQUARANTUNO), HA. 0.54.25 (ETTARI ZERO ARE CINQUANTAQUATTRO E CENTIARE VENTICINQUE), PRATO, RDL. 43.400, RAL. 24.412; FG. 4 (QUATTRO), N. 242 (DUECENTOQUARANTADUE), HA. 0.33.95 (ETTARI ZERO ARE TRENTATRE E CENTIARE NOVANTACINQUE), PRATO, RDL. 27.160, RAL. 15.277; FG. 4 (QUATTRO), N. 243 (DUECENTOQUARANTATRE), HA. 0.27.40 (ETTARI ZERO ARE VENTISETTE E CENTIARE QUARANTA), SEMINATIVO, RDL.34.250, RAL. 21.920; FG. 4 (QUATTRO), N. 244 (DUECENTOQUARANTAQUATTRO), HA. 0.01.50 (ETTARI ZERO ARE UNA E CENTIARE CINQUANTA), SEMINATIVO, RDL. 1.875, RAL. 1.200; FG. 6 (SEI), N. 1 (UNO), HA. 0.20.00 (ETTARI ZERO ARE VENTI), SEMINATIVO, RDL. 19.000, RAL.15.000; AUTORIZZAVA L'E NEL, CON EFFICACIA REALE ED IMMEDIATA, AD INSTALLARE UN POSTO DI TRASFORMAZIONE SU PALO SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPAL 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, NELLA POSIZIONE INDICATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE PESO DEL SUDETTO MAPPAL ED A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775. A DETTA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI METRI 5,00 (CINQUE) DALLE STRUTTURE ED APPARECCHIATURE DEL POSTO DI TRASFORMAZIONE. LA PARTE CONCEDENTE SI IMPEGNAVA A GARANTIRE ALL'ENEL, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, IL LIBERO ACCESSO DEL PERSONALE E MEZZI D'OPERA A DETTO POSTO DI TRASFORMAZIONE, LUNGO LA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 3,00 (TRE), INDICATA IN GIALLO NELLA ALLEGATA PLANIMETRIA, SUI FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 219, 240, 239, 237, 222, 241 E 244, FOGLIO 4 E DAL MAPPAL 1, FOGLIO 6, TUTTI DEL COMUNE DI PREMARIACCO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI TRANSITO A FAVORE DELL'ENEL ED A PESO DEI SUDETTI MAPPALI. LA PARTE CONCEDENTE AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE SOTTERRANEE SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPAL 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 1,00 (UNO), SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEL SUDETTO MAPPAL 241. LA PARTE CONCEDENTE, PRESA CONOSCENZA DEL TRACCIATO E DELLE CARATTERISTICHE TUTTE DELLA LINEA A 20 KV, AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE AEREE I FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 241, 242, 243 E 244, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO E AD INFIGGERE N.1 (UNO) SOSTEGNO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEI SUDETTI MAPPALI 241, 242, 243 E 244. ALLA SERVITU DI ELETTRODOTTO E SOGGETTA UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI M. 12,50 (DODICI VIRGOLA CINQUANTA), DI CUI M. 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) DETERMINATI DALLA PROIEZIONE DEI CONDUTTORI E M. 5,00 + 5,00 (CINQUE PIU CINQUE) DALLE ZONE DI RISPETTO LATERALI, SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA BLU NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA. ALLA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI M. 1 (UNO) INTORNO AL SOPRADDETTO SOSTEGNO.

servitù: passaggio volontario, stipulata il 09/04/1997 a firma di T. Andrioli ai nn. 13600/2788 di repertorio, trascritta il 16/04/1997 a Udine ai nn. 5620/7290, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO

O.

La formalità è riferita solamente a bene in Comune di Premariacco fg. 4 pc. 219, 240, 239, 237, 222, 241, 244.

LA PARTE CONCEDENTE E , QUALE PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI CATASTALMENTE DISTINTI IN : COMUNE E MAPPA DI PREMARIACCO CATASTO TERRENI FG. 4 (QUATTRO), N. 219 (DUECENTODICIANNOVE), HA. 0.16.00 (ETTARI ZERO ARE SEDICI), PRATO, RDL 12.800, RAL 7.200; FG. 4 (QUATTRO), N. 222 (DUECENTOVENTIDUE), HA. 0.20.20 (ETTARI ZERO ARE VENTI E CENTIARE VENTI), PRATO, RDL. 16.160, RAL. 9.090; FG. 4 (QUATTRO), N. 237 (DUECENTOTRENTASETTE ), HA. 0.19.52 (ETTARI ZERO ARE DICIANNOVE E CENTIARE CINQUANTADUE), PRATO, RDL. 15.616, RAL. 8.784; FG.4 (QUATTRO), N. 239 (DUECENTOTRENTANOVE ), HA. 0.11.34 (ETTARI ZERO A RE UNDICI E CENTIARE TRENTAQUATTRO), PRATO, RDL. 9.072, RAL. 5.103; FG. 4 (QUATTRO), N. 240 (DUECENTOQUARANTA), HA. 0.08.44 (ETTARI ZERO AREOTTO E CENTIARE QUARANTAQUATTRO), PRATO, RDL. 6.752, RAL. 3.798; FG. 4 (QUATTRO), N. 241 (DUECENTOQUARANTUNO ), HA. 0.54.25 (ETTARI ZERO ARE CINQUANTAQUATTRO E CENTIARE VENTICINQUE), PRATO, RDL. 43.400, RAL. 24.412; FG. 4 (QUATTRO), N. 242 (DUECENTOQUARANTADUE ), HA. 0.33.95 (ETTARI ZERO ARE TRENTATRE E CENTIARE NOVANTACINQUE), PRATO, RDL. 27.160, RAL. 15.277; FG. 4 (QUATTRO), N. 243 (DUECENTOQUARANTATRE ), HA. 0.27 .40 (ETTARI ZERO ARE VENTISETTE E CENTIARE QUARANTA), SEMINATIVO, RDL.34.250, RAL. 21.920; FG. 4 (QUATTRO), N. 244 ( DUECENTOQUARANTAQUATTR O), HA. 0.01.50 (ETTARI ZERO ARE UNA E CENTIARE CINQUANTA), SEMINATIVO, RDL. 1.875, RAL. 1.200; FG. 6 (SEI), N. 1 (UNO), HA. 0.20.00 (ETTARI ZERO ARE VENTI), SEMINATIVO, RDL. 19.000, RAL.15.000; AUTORIZZAVA L'E NEL, CON EFFICACIA REALE ED IMMEDIATA, AD INSTALLARE UN POSTO DI TRASFORMAZIONE SU PALO SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, NELLA POSIZIONE INDICATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE PESO DEL SUDETTO MAPPALE ED A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775. A DETTA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI METRI 5,00 (CINQUE) DALLE STRUTTURE ED APPARECCHIATURE DEL POSTO DI TRASFORMAZIONE. LA PARTE CONCEDENTE SI IMPEGNAVA A GARANTIRE ALL'ENEL, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, IL LIBERO ACCESSO DEL PERSONALE E MEZZI D'OPERA A DETTO POSTO DI TRASFORMAZIONE, LUNGO LA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 3,00 (TRE), INDICATA IN GIALLO NELLA ALLEGATA PLANIMETRIA, SUI FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 219, 240, 239, 237, 222, 241 E 244, FOGLIO 4 E DAL MAPPALE 1, FOGLIO 6, TUTTI DEL COMUNE DI PREMARIACCO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI TRANSITO A FAVORE DELL'ENEL ED A PESO DEI SUDETTI MAPPALI. LA PARTE CONCEDENTE AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE SOTTERRA NEE SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPALE 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 1,00 (UNO), SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEL SUDETTO MAPPALE 241. LA PARTE CONCEDENTE, PRESA CONOSCENZA DEL TRACCIATO E DELLE CARATTERISTICHE TUTTE DELLA LINEA A 20 KV, AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE AEREE I FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 241, 242, 243 E 244, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO E AD INFIGGERE N.1 (UNO) SOSTEGNO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEI SUDETTI MAPPALI 241, 242, 243 E 244. ALLA SERVITU DI ELETTRODOTTO E SOGGETTA UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI M. 12,50 (DODICI VIRGOLA CINQUANTA), DI CUI M. 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) DETERMINATI DALLA PROIEZIONE DEI CONDUTTORI E M. 5,00 + 5,00 (CINQUE PIU CINQUE) DALLE ZONE DI RISPETTO LATERALI, SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA BLU NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA. ALLA SERVITU E

SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI M. 1 (UNO) INTORNO AL SOPRADDETTO SOSTEGNO.

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 09/04/1997 a firma di T. Andrioli ai nn. 13600/2788 di repertorio, trascritta il 16/04/1997 a Udine ai nn. 5621/7291, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO O.

La formalità è riferita solamente a bene in Comune di Premariacco fg. 4 pc. 241, 242, 243, 244.

LA PARTE CONCEDENTE E , QUALE

PROPRIETARIA DEGLI IMMOBILI CATASTALMENTE DISTINTI IN : COMUNE E MAPPA DI PREMARIACCO CATASTO TERRENI FG. 4 (QUATTRO), N. 219 (DUECENTODICIANNOVE), HA. 0.16.00 (ETTARI ZERO ARE SEDICI), PRATO, RDL 12.800, RAL 7.200; FG. 4 (QUATTRO), N. 222 (DUECENTOVENTIDUE), HA. 0.20.20 (ETTARI ZERO ARE VENTI E CENTIARE VENTI), PRATO, RDL. 16.160, RAL. 9.090; FG. 4 (QUATTRO), N. 237 (DUECENTOTRENTASETTE ), HA. 0.19.52 (ETTARI ZERO ARE DICIANNOVE E CENTIARE CINQUANTADUE), PRATO, RDL. 15.616, RAL. 8.784; FG.4 (QUATTRO), N. 239 (DUECENTOTRENTANOVE ), HA. 0.11.34 (ETTARI ZERO A RE UNDICI E CENTIARE TRENTAQUATTRO), PRATO, RDL. 9.072, RAL. 5.103; FG. 4 (QUATTRO), N. 240 (DUECENTOQUARANTA), HA. 0.08.44 (ETTARI ZERO AREOTTO E CENTIARE QUARANTAQUATTRO), PRATO, RDL. 6.752, RAL. 3.798; FG. 4 (QUATTRO), N. 241 (DUECENTOQUARANTUNO ), HA. 0.54.25 (ETTARI ZERO ARE CINQUANTAQUATTRO E CENTIARE VENTICINQUE), PRATO, RDL. 43.400, RAL. 24.412; FG. 4 (QUATTRO), N. 242 (DUECENTOQUARANTADUE ), HA. 0.33.95 (ETTARI ZERO ARE TRENTATRE E CENTIARE NOVANTACINQUE), PRATO, RDL. 27.160, RAL. 15.277; FG. 4 (QUATTRO), N. 243 (DUECENTOQUARANTATRE ), HA. 0.27 .40 (ETTARI ZERO ARE VENTISETTE E CENTIARE QUARANTA), SEMINATIVO, RDL.34.250, RAL. 21.920; FG. 4 (QUATTRO), N. 244 ( DUECENTOQUARANTAQUATTRO ), HA. 0.01.50 (ETTARI ZERO ARE UNA E CENTIARE CINQUANTA), SEMINATIVO, RDL. 1.875, RAL. 1.200; FG. 6 (SEI), N. 1 (UNO), HA. 0.20.00 (ETTARI ZERO ARE VENTI), SEMINATIVO, RDL. 19.000, RAL.15.000; AUTORIZZAVA L'E NEL, CON EFFICACIA REALE ED IMMEDIATA, AD INSTALLARE UN POSTO DI TRASFORMAZIONE SU PALO SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPAL 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, NELLA POSIZIONE INDICATA IN ROSSO NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE PESO DEL SUDETTO MAPPAL ED A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775. A DETTA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI METRI 5,00 (CINQUE) DALLE STRUTTURE ED APPARECCHIATURE DEL POSTO DI TRASFORMAZIONE. LA PARTE CONCEDENTE SI IMPEGNAVA A GARANTIRE ALL'ENEL, IN QUALSIASI ORA DEL GIORNO E DELLA NOTTE, IL LIBERO ACCESSO DEL PERSONALE E MEZZI D'OPERA A DETTO POSTO DI TRASFORMAZIONE, LUNGO LA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 3,00 (TRE), INDICATA IN GIALLO NELLA ALLEGATA PLANIMETRIA, SUI FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 219, 240, 239, 237, 222, 241 E 244, FOGLIO 4 E DAL MAPPAL 1, FOGLIO 6, TUTTI DEL COMUNE DI PREMARIACCO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI TRANSITO A FAVORE DELL'ENEL ED A PESO DEI SUDETTI MAPPALI. LA PARTE CONCEDENTE AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE SOTTERRA NEE SUL FONDO DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTO DAL MAPPAL 241, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO, LUNGO UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA DI METRI 1,00 (UNO), SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA VERDE NELLA PLANIMETRIA ALLEGATA AL TITOLO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEL SUDETTO MAPPAL 241. LA PARTE CONCEDENTE, PRESA CONOSCENZA DEL TRACCIATO E DELLE CARATTERISTICHE TUTTE DELLA LINEA A 20 KV, AUTORIZZAVA L'ENEL AD ATTRAVERSARE CON CONDUTTURE ELETTRICHE AEREE I FONDI DI SUA PROPRIETA CONTRADDISTINTI DAI MAPPALI 241, 242, 243 E 244, FOGLIO 4 DEL COMUNE DI PREMARIACCO E AD INFIGGERE N.1 (UNO) SOSTEGNO, COSTITUENDO UNA SERVITU DI ELETTRODOTTO INAMOVIBILE A FAVORE DELL'ENEL, AI SENSI DEL R.D. 11 DICEMBRE 1933, N. 1775, ED A PESO DEI SUDETTI MAPPALI 241, 242, 243 E 244. ALLA SERVITU DI ELETTRODOTTO E SOGGETTA UNA STRISCIA DI TERRENO DELLA LARGHEZZA

DI M. 12,50 (DODICI VIRGOLA CINQUANTA), DI CUI M. 2,50 (DUE VIRGOLA CINQUANTA) DETERMINATI DALLA PROIEZIONE DEI CONDUTTORI E M. 5,00 + 5,00 (CINQUE PIU CINQUE) DALLE ZONE DI RISPETTO LATERALI, SECONDO IL TRACCIATO INDICATO CON LINEA BLU NELLA PLANIMETRIA, ALLEGATO "A" DELLA PRESENTE SCRITTURA ALLA SERVITU E SOGGETTA PURE UNA ZONA DI RISPETTO DI M. 1 (UNO) INTORNO AL SOPRADDETTO SOSTEGNO.

*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 edilizia, stipulata il 27/12/2007 a firma di notaio F. Petroni ai nn. 27761/5023 di repertorio, trascritta il 31/12/2007 a Udine ai nn. 27320/42776, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto tra vivi per convenzione edilizia.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni in esecuzione.

TRATTASI DI CONVENZIONE STIPULATA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA D'INTERVENTO SUGLI IMMOBILI SITI IN COMUNE DI PREMARIACCO, INDICATI NEL PRECEDENTE QUADRO B, IN CONFORMITA' DELLE NORME DI CUI ALLA CONVENZIONE STESSA E GIUSTA IL PROGRAMMA D'INTERVENTO COME INSERITO NEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE, E GLI ALTRI ELABORATI GIA' DEPOSITATI AGLI ATTI DEL COMUNE. IL SOGGETTO ATTUATORE SI IMPEGNAVA PER SE' STESSO, EREDI, SUCCESSORI, FUTURI ACQUIRENTI ED AVENTI CAUSA A QUALUNQUE TITOLO AD ATTUARE IL PROGRAMMA D'INTERVENTO "AREA PROGETTO A" IN CONFORMITA' ALLE NORME DI CUI AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE, AGLI ELABORATI DEL PROGRAMMA D'INTERVENTO ED ALLE NORME DELLA CONVENZIONE. IL SOGGETTO ATTUATORE SI IMPEGNAVA A REALIZZARE IL PROGRAMMA D'INTERVENTO ENTRO DIECI (10) ANNI DALLA STIPULA DELLA CONVENZIONE, SALVO EVENTUALI PROROGHE CONCESSE DAL COMUNE, SU RICHIESTA DOCUMENTATA DEL SOGGETTO ATTUATORE. NEL CASO IN CUI IL SOGGETTO ATTUATORE ALIENI LOTTI EDIFICABILI O OPERE OGGETTO DEL PROGRAMMA D'INTERVENTO ESSO S'IMPEGNA FIN D'ORA A RENDERE EDOTTI GLI ACQUIRENTI CIRCA LA CONVENZIONE ED I RELATIVI ONERI ASSUNTI NEI RIGUARDI DEL COMUNE E NON SODDISFATTI AL MOMENTO DELLA DATA D'ALIENAZIONE. INDIPENDENTEMENTE DA QUANTO SOPRA, IL SOGGETTO ATTUATORE RIMARRA' COMUNQUE SOLIDALMENTE RESPONSABILE CON GLI ACQUIRENTI PER CIO' CHE RIGUARDA I SUDDETTI ONERI. NEL CASO IL SOGGETTO ATTUATORE ALIENI AD ALTRE DITTE LE AREE INTERESSATE DAL PROGRAMMA D'INTERVENTO, LE DITTE SUBENTRANTI ASSUMERANNO TUTTI GLI OBBLIGHI E GLI ONERI RELATIVI ALLA CONVENZIONE.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/10/1999 a firma di I. Mareschi ai nn. 67965 di repertorio, iscritta il 26/10/1999 a Udine ai nn. 4853/26749, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: lire 800.000.000.

Importo capitale: lire 1.400.000.000 .

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione ad eccezione del Fg. 5 particella 127 del Comune di Premariacco

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/03/2005 a firma di T. Andrioli ai nn. 54964/14223 di repertorio, iscritta il 12/04/2005 a Udine ai nn. 2281/11874, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 600.000,00 .

Importo capitale: euro 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni .

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/01/2008 a firma di F. Petroni ai nn. 27803/5053 di repertorio, iscritta il 23/01/2008 a Udine ai nn. 297/1915, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 400.000,00 .

Importo capitale: euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni .

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/03/2009 a firma di F. Petroni ai nn. 28597/5498 di repertorio, iscritta il 25/03/2009 a Udine ai nn. 1297/8379, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: euro 350.000,00.

Importo capitale: euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 239 mesi .

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

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

pignoramento, stipulata il 14/11/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 4756 di repertorio, trascritta il 29/11/2017 a Udine ai nn. 19583/28108, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

#### 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

-Gli immobili identificati con le particelle 200, 202, 209, 210 e 211 del foglio 6 risultano essere soppressi con frazionamento del 06/02/2015 protocollo UD0027191, generando i seguenti nuovi identificativi: la particella 200 nella nuova particella 253, la particella 202 nelle nuove particelle 255 e 256, la particella 209 nelle nuove particelle 257 e 258, la particella 210 nelle nuove particelle 259 e 260, la particella 211 nelle nuove particelle 261 e 262.

-l'immobile identificato con la particella 205 risulta frazionato con variazione del 15/05/2013 protocollo n.UD0228447 nelle particelle 205 AA, e 205 AB

l'immobile identificato con la particella 206 risulta frazionato con variazione del 13/12/2007 protocollo n.UD0565626 nelle particelle 206 AA, e 206 AB

-l'immobile identificato con la particella 187 del foglio 5 deriva dalle particelle 184 del foglio 5 e 195 del foglio 6.

-l'immobile identificato con la particella 188 del foglio 5 deriva dalle particelle 185 del foglio 5 e 196 del foglio 6.

l'immobile identificato con la particella 189 del foglio 5 deriva dalle particelle 186 del foglio 5 e 197 del foglio 6.

l'immobile identificato con la particella 211 del foglio 6 deriva dalle particelle 183 del foglio 5 e 194 del foglio 6.

-Gli immobili identificati con le particelle 183, 184, 185, e 186 del foglio 5 derivano dalla particella 182 del foglio 5 che origina dalla fusione delle particelle 109, 110 e 111 del foglio 5.

Gli immobili identificati con le particelle 194, 195, 196 e 197 del foglio 6 assieme alle particelle 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, e 210 del foglio 6 derivano per frazionamento della particella 193 del foglio 6.

L'immobile identificato con la particella 193 del foglio 6 deriva per fusione delle particelle 114, 115, 120, 217, 219, 222, 237, 238, 239, 240, 241, 244 del foglio 4, particelle 112, 113, 114, 115, 120, 121, 122, 179 del foglio 5 e particelle 1, 2, 3, 145, 146, 147, 148, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166. del foglio 6.

**VIENE RISPETTATO IL PRINCIPIO DELLA CONTINUITA' STORICA DELLE TRASCRIZIONI**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/1995), con atto stipulato il 19/06/1995 a firma di notaio T. Andrioli ai nn. 4564/1074 di repertorio, trascritto il 27/06/1995 a Udine ai nn. 9660/13360, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 5 particella 121 e 112 e 109 e 110 e 111 e 113 e 114 e 115 e 120 e Fg 6 pc 1 e 157 e 158 e 148 e 166 e 163 e 164 e 165 e 145 e Fg 4 pc 114 e 115 e 217 e 241 e 244 e 238 e 240 e 219 e 120 del Comune di Premariacco.

per quota 1/2 di Piena Proprietà in regime di separazione e  
 per quota 1/2 di Piena Proprietà. - in riferimento alla particella 121 del foglio 5 da potere di  
 di - In riferimento alla particella 115 del foglio 4 da potere di  
 - In riferimento alla particella 112 del foglio 5 da potere di - In riferimento alle particelle 1, 157, 158 del foglio 6, e particelle 114, 217, 241, 244, 238, 240, 219 del foglio 4 da potere di  
 - In riferimento alla particella 120 del foglio 4 da potere di  
 - In riferimento alle particelle 148 e 166 del foglio 6 da potere di  
 - In riferimento alle particelle 163, 164, 165 del foglio 6 da potere di  
 - In riferimento alle particelle 109, 110, e 111 del foglio 5 da potere di e  
 - In riferimento alla particella 145 del foglio 6 da potere di  
 e - In riferimento alle particelle 113, 114, 115 del foglio 5 da potere di  
 - In riferimento alla particella 120 del foglio 5 da potere di e

NB Con atto tra vivi - nota in rettifica della trascrizione in data 27/06/1995 ai nn. I 3360/9660, atto trascritto il 30/08/1995 ai n.ri 17753/12823 venivano rettificati gli acquirenti e cioè gli eseguiti e non \*\*\*

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* sede : \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* codice fiscale:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* come erroneamente riportato in atto.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/1996), con atto stipulato il 23/04/1996 a firma di notaio P.A. AMODIO ai nn. 124551/26291 di repertorio, trascritto il 03/05/1996 a Udine ai nn. 6498/8830, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 4 pc 178 e 222 e 237 e 239 e 242 e Fg 5 pc 179 e Fg 6 pc 3 e 146 e 2 e 159 e 169 del Comune di Premariacco.

- in riferimento alle particelle 178, 222, 237, 239 e 242 del foglio 4 da potere di - In riferimento alla particella 3 del foglio 6 da potere di - In riferimento alla particella 146 del foglio 6 da potere di  
 - In riferimento alle particelle 179 del foglio 5, e 2, 159, e 169 del foglio 6 da potere di e

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/1997), con atto stipulato il 10/01/1997 a firma di notaio P.A. AMODIO ai nn. 126489/26931 di repertorio,

trascritto il 16/01/1997 a Udine ai nn. 968/1102, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a Fig. 5 particella 122 e Fig 6 pc 161 e 162 del Comune di Premariacco.  
per quota 1/2 di Piena Proprietà in regime di separazione e  
per quota 1/2 di Piena Proprietà. L'immobile risultava essere di proprietà del sig.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/01/1997),  
con atto stipulato il 10/01/1997 a firma di notaio P.A. AMODIO ai nn. 126489/26931 di repertorio,  
trascritto il 16/01/1997 a Udine ai nn. 969/1103, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a Fig. 6 particella 147 del Comune di Premariacco.  
er quota 1/2 di Piena Proprietà in regime di separazione e  
per quota 1/2 di Piena Proprietà. L'immobile risultava essere di proprietà dei sigg.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/1998),  
con atto stipulato il 14/04/1998 a firma di notaio T. Andrioli ai nn. 18229/3762 di repertorio, trascritto il  
20/04/1998 a Udine ai nn. 6389/8643, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a Fig. 5 particella 177 del Comune di Premariacco.  
per quota 1/2 di Piena Proprietà in regime di separazione e  
per quota 1/2 di Piena Proprietà. L'immobile risultava essere di proprietà del Sig.  
venuto a quest'ultimo mediante donazione di data 04/07/1984 rep. 42270/22398 del notaio  
B. Cevaro da \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/01/2004),  
con atto stipulato il 29/01/2004 a firma di notaio di  
repertorio, trascritto il 30/01/2004 a Udine ai nn. 1870/2639, in forza di atto di compravendita.  
Il titolo è riferito solamente a Fig. 5 particella 127 del Comune di Premariacco.  
per quota 1/2 di Piena Proprietà in regime di separazione e  
per quota 1/2 di Piena Proprietà. L'immobile risultava essere di proprietà del sig. \*\*\*\*DATI  
da oltre il ventennio.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **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 N.22 DEL 19/05/2014 Consiglio comunale di Premariacco, l'immobile ricade in zona Omogenea S2 - Attrezzature private di interesse pubblico .  
Norme tecniche di attuazione ed indici: a.1) Aviosuperficie · strutture per il ricovero degli aerei (hangar, officina), per l'esercizio e l'assistenza al volo (torre di controllo, stazione meteorologica), di supporto (uffici, servizi igienici, magazzini, ecc.); La zona riconosce: - il "centro sportivo-ricreativo polivalente" (a), comprendente: l'aviosuperficie ubicata a nord ovest del Capoluogo e le attrezzature relative (a.1), l'attività ricettiva e di ristorazione e per il tempo libero (a.2), il circuito di guida sicura (a.3);

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Omogenea E6 ambiti di interesse agricolo. Il titolo è riferito solamente al a parte dell'area oggetto del presente lotto

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PREMARIACCO LOCALITA' CASALI PASCH

### TERRENI IN S2 SPORTIVA E E6 AGRICOLA

DI CUI AL PUNTO A

**terreni in S2 sportiva e E6 agricola** a PREMARIACCO LOCALITA' CASALI PASCH, della superficie commerciale di **109.112,00** mq per la quota di:

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

La realtà immobiliare di cui trattasi è costituita dall'attività centro di volo per veivoli ultraleggeri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* denominata " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* " cui fanno parte anche una trattoria con piscina e numerosi terreni ad uso sportivo e agricolo.

Il lotto in esame è una porzione dell'intera attività, ovvero composto da diversi terreni liberi da sovracostruzioni ma in parte confinanti con la pista dei veivoli e pertanto ricompresi in una zona sportiva S2, mentre un solo terreno ricade in una zona agricola E6.

Alcuni terreni appaiono coltivati a seminativo ed altri lasciati a prato stabile.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 203 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 15610, reddito agrario 64,50 €, reddito dominicale 100,77 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 127 e 128 a Est strada comunale a Sud pc 177 e strada comunale a Ovest pc 261 e 255
- foglio 5 particella 188 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 20766, reddito agrario 155,51 €, reddito dominicale 230,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 105 e 116 a Est 117 e 189 a Sud pc 261 a Ovest pc 187 e 171
- foglio 5 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 2685, reddito agrario 11,09 €, reddito dominicale 17,33 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 171 a Est pc 188 a Sud pc 261 a Ovest pc 171
- foglio 6 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 9235, reddito agrario 38,16 €, reddito dominicale 59,62 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 187, 188 e 189 a Est spc 127 a Sud pc 255 e 262 a Ovest pc foglio confinante

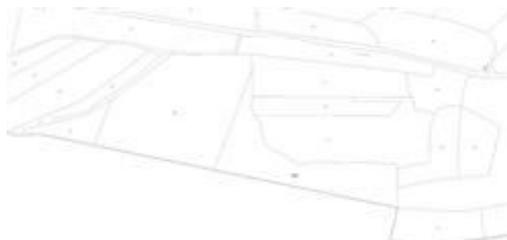
- foglio 6 particella 259 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2583, reddito agrario 10,67 €, reddito dominicale 16,68 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord e ad Est pc 255 a Sud strada comunale e pc 258 a Ovest pc 260
- foglio 6 particella 258 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 20553, reddito agrario 84,92 €, reddito dominicale 132,68 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 259 a Est e a Sud strada comunale a Ovest pc 257
- foglio 6 particella 255 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 18191, reddito agrario 136,23 €, reddito dominicale 201,99 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 262 e 261 a Est spc 203 a Sud pc 259 e strada comunale a Ovest pc 256
- foglio 6 particella 177 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR 4, superficie 2960, reddito agrario 11,47 €, reddito dominicale 14,52 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord Ovest ed Est pc 203, a Sud strada comunale
- foglio 5 particella 189 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 11379, reddito agrario 47,01 €, reddito dominicale 73,46 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 117, 118 e 199 a Est pc 125 e 124 a Sud pc 261 a Ovest pc 188
- foglio 5 particella 127 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 5150, reddito agrario 21,28 €, reddito dominicale 33,25 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord pc 124 a Est sPC 128 a Sud pc 203 e a Ovest pc 261

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

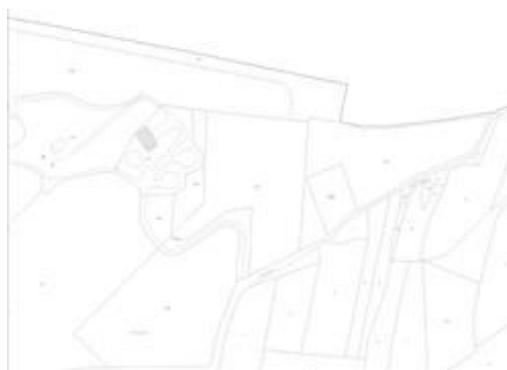
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area sportiva, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Cividale del Friuli). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni.



Vista satellitare da Google Maps



Stralcio mappa catastale non in scala



Stralcio mappa catastale non in scala

## 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
TERRENI IN ZONA S2	103.962,00	x	100 %	=	103.962,00
TERRENO IN ZONA E6 (PC 127)	5.150,00	x	100 %	=	5.150,00
<b>Totale:</b>	<b>109.112,00</b>				<b>109.112,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE TERRENI:

Valori unitari desunti in riferimento alle tabelle ICI sui valori minimi al metro quadro delle aree edificabili dell'ufficio tributi del Comune di Premeriacco nonché del borsino agenti immobiliari FIMAA per la valutazione dei terreni agricoli.

TERRENI IN ZONA SPORTIVA S2      103.962,00 mq x 8,00 €/mq = € 831.696,00

TERRENI IN ZONA AGRICOLA E6      5.150,00 mq x 3,50 €/mq = € 18.025,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **849.721,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 849.721,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 849.721,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il Valore di Mercato (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015.

A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, del Valore di vendita forzata (2) identificato anche come "Valore di vendita giudiziaria" (Forced Judicial Value - FJV) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

(1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2

(2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13

(3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Premariacco, agenzie: Udine, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - OMI

### 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
	terreni in S2				
A	sportiva e E6 agricola	109.112,00	0,00	849.721,00	849.721,00
				<b>849.721,00 €</b>	<b>849.721,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 849.721,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€. 212.430,25</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 262,25</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 637.028,50</b>

data 22/01/2019

il tecnico incaricato  
ENRICO BOSCARO

**TRIBUNALE DI UDINE**

Sezione seconda civile

Esecuzioni Immobiliari

E.I. n. RG 455/2017

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

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

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

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

contro

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

\*\*\*\*\*

Oggetto: **relazione integrativa a chiarimenti separazione utenze impianti tecnologici e modificazione vendita Lotto n. 3 con Lotti n. 4 e 5**

Il sottoscritto geom. Enrico Boscaro in qualità di Esperto Stimatore nella procedura giudiziaria in epigrafe, facendo seguito all'istanza presentata dall'aggiudicatario del Lotto n. 2 ed alle successive richieste del Signor Giudice durante le ultime due udienze tenutesi in Tribunale, con la presente relazione intende significare quanto segue:

**Premesse**

- all'udienza del 06/03/2020 il Signor Giudice, presente il Delegato A avv. Pezzot ed il legale rappresentante dell'Immobilavio srl oltre il Custode Giudiziario IVG COVEG srl, incaricava lo scrivente di predisporre tutta una serie di accertamenti per poter rendere il più possibile autonome le forniture di energia elettrica e idrica dei due lotti n. 1 e n. 2 sub-astati nei giorni precedenti;



a tal fine il Signor Giudice incaricava lo scrivente di:

- a) redigere un elaborato planimetrico di rilievo dei luoghi per meglio evidenziare le reciproche servitù di transito e di linee interrato nascenti dalla suddivisione della proprietà in n. 3 lotti, così da imporre coattivamente agli aggiudicatari dei beni;
- b) verificare la possibilità ed i costi necessari per poter modificare la rete degli impianti tecnologici esistenti rendendo possibilmente autonomi i lotti sub-astati;
- c) stilare una relazione tecnica di ausilio agli organi giudiziari nella redazione del prossimo Decreto di Trasferimento del Lotto n.2, comprendente anche una modifica del Lotto n. 3 di prossima vendita all'asta.

#### **Operazioni peritali**

- tre giorni dopo l'udienza, in data 09/03/2020 lo scrivente assieme al custode giudiziale IVG COVEG srl nella persona del Sig. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, effettuava una prima ricognizione sui luoghi in località San Mauro, aprendo tutti i pozzetti della rete impianti visibili nel terreno così come i contatori e quadri elettrici presenti, allo scopo di poter individuare i tragitti dei percorsi interrati delle linee elettriche-idriche-telefoniche, ecc. realizzati dagli esecutati negli anni Novanta;
- nella stessa giornata però entrava in vigore l'art. 1 comma 2 del D.L. n. 11/2020 che disponeva la sospensione dei termini per il compimento di qualsiasi atto giudiziario per i noti motivi sanitari, conseguentemente sospendendo sopralluoghi ed incontri con terze persone per pericoli di possibili contagi da COVID-19;



- in data 22/05/2020 lo scrivente, finito il periodo di *lockdown*, effettuava un nuovo sopralluogo in Premariacco alla presenza dei due aggiudicatari e del Custode Giudiziario, in maniera tale da poter definire le modalità di separazione delle reti impianti e le incombenze sia di carattere amministrativo che di esecuzione materiale;
- in data 24/06/2020 lo scrivente, coadiuvato da un proprio ausiliario topografo geom. **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, eseguiva un rilievo strumentale con apparecchiatura GPS sui luoghi in oggetto, e nei giorni successivi lo stesso ausiliario topografo restituiva graficamente una prima bozza planimetrica;
- in data 26/06/2020 lo scrivente partecipava ad una nuova udienza avanti il Signor Giudice, alla presenza del Custode Giudiziario IVG COVEG srl e dell'**\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** quale aggiudicatario del Lotto n. 2 (Ristorante con piscina), per discutere in merito all'istanza presentata in Cancelleria da quest'ultimo per gestire le forniture con le regole del condominio, ovvero di *"... regolamentare la situazione di fatto e le nuove servitù ex art. 1062 c.c."*;

A conclusione dell'udienza veniva richiesta allo scrivente, da parte del Signor Giudice, di compiere i seguenti adempimenti tecnici:

- 🚧 verificare se poter lasciare l'esistente fornitura di energia elettrica dell'ENEL e porre in opera due sub-contatori dei consumi da collocarsi in un armadio all'esterno dell'hangar ispezionabile da entrambi gli aggiudicatari dei lotti;
- 🚧 verificare la fattibilità di lasciare l'esistente fornitura idrica dell'Acquedotto Poiana S.p.A. e porre in opera due sub-contatori dei consumi in un



pozzetto nei pressi dei fabbricati;

- 🚧 acquisire alcuni preventivi da ditte specializzate in materia impiantistica per conoscere i costi da sostenere per le modifiche così come oggi proposte.

Nei giorni successivi l'udienza proseguivano così le operazioni peritali da parte dello scrivente consistite in:

- in data 02/06/2020 lo scrivente si recava sui luoghi in oggetto per effettuare una nuova ricognizione assieme alla ditta artigiana <sup>“\*\*\*DATO OSCURATO”</sup> *impianti elettrici civili e industriali”* di Tricesimo a cui veniva chiesto di presentare un preventivo dei lavori necessari alla modifica dell'impianto elettrico esistente;
- nella stessa giornata lo scrivente richiedeva anche ad altra ditta <sup>“\*\*\*DATO OSCURATO”</sup> *”* di Tavagnacco di presentare un secondo preventivo di spesa per i medesimi lavori di modifica all'impianto;
- in data 07/07/2020 lo scrivente si recava presso lo studio del geom. <sup>\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*</sup> di Orsaria di Premariacco e del p.i. <sup>\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*</sup> di Manzano per visionare i vecchi progetti (anno 1986) degli impianti elettrici sia del capannone hangar sia dell'abitazione (oggi trattoria) nella speranza, purtroppo risultata vana, di avere un riscontro oggettivo sul tracciato del percorso interrato della linea elettrica e di quella idrica;
- in data 10/07/2020 lo scrivente si recava personalmente prima presso il punto ENEL di Cividale del Friuli subito dopo presso quello di Udine per tentare di richiedere a *“E-distribuzione”* un sopralluogo in Premariacco da parte di un loro tecnico ma senza alcun risultato concreto;



- in data 13/07/2020 lo scrivente formulava a mezzo mail PEC al fornitore di energia elettrica <sup>“\*\*\*DATO OSCUR”</sup> *ENERGIA S.r.l.* di Benevento la stessa richiesta di sopralluogo con un loro tecnico;
- in data 23/07/2020 lo scrivente effettuava il richiesto sopralluogo in Premariacco avuta la presenza del tecnico di zona di *“E-distribuzione”* il quale, dopo aver visionato la rete esistente, consigliava lo spostamento del gruppo di misura dall’attuale capitello al piede della linea aerea di alta tensione a ridosso della facciata dell’hangar ed in maniera tale da poter poi porre in opera due distinti contatori per le due forniture (Lotto 1 Immobiliario srl e Lotto 2 avv. D’Aronco) senza creare così un condominio tra le parti e migliorando l’attuale situazione alquanto vetusta;
- in data 24/07/2020 lo scrivente richiedeva alla ditta <sup>“\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*”</sup> con sede in Premariacco un preventivo per poter realizzare una nuova linea di energia elettrica interrata così come consigliato dal tecnico di E-distribuzione dell’ENEL, abbandonando quella oggi esistente e di difficile intercettazione;
- da parte sua l’aggiudicatario del Lotto n. 2 <sup>\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*</sup> richiedeva un altro preventivo alla ditta <sup>“\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*”</sup> di Cividale del Friuli per i lavori di realizzazione di una nuova linea interrata dal capitello ENEL alla facciata del capannone hangar.
- a completamento delle richieste di modificazione reti tecnologiche, lo scrivente in data 22/09/2020 richiedeva poi all’ente fornitore ACQUEDOTTO POIANA S.p.A. un sopralluogo e conseguente preventivo di spesa per *“esecuzione lavori idrici complessi”* in favore della separazione della fornitura ai due lotti dell’adduzione linea idrica.



ENRICO BOSCARO *geometra*  
Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
tel. 0432.050241  
e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
Pec: enrico.boscaro@geopec.it

### **Risultanze peritali stato di fatto**

Giova ricordare brevemente che, come già appurato, esiste attualmente un'unica utenza per la fornitura dell'energia elettrica intestata all'\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, che alimenta sia il Lotto n. 1 sia il Lotto n. 2, nonché un impianto fotovoltaico (posto al di fuori dei lotti in esecuzione e sembrerebbe di proprietà dell' \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ) il cui contatore è posto all'interno di un capitello sulla particella 204 del Fg 4 del Comune di Premariacco, al piede della linea aerea ENEL dell'alta tensione.

Solo per completezza nel capitello è posta anche un'altra utenza energia elettrica di terze persone escluse dall'odierna procedura (società \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*).



La linea di alimentazione, a partire dal capitello ENEL, prosegue interrata nella particella 205 (attualmente coperta da una fitta piantagione di mele) sino alla particella 199 (stradina bianca quale servitù di transito) per poi fuoriuscire in un pozzetto aderente al marciapiede di contorno del capannone ed entrare nel



capannone stesso in cui è collocato il quadro elettrico generale di distribuzione con interruttori magnetotermici differenziali.



*Pozzetto arrivo energia elettrica*



*Pozzetto arrivo fornitura idrica*



Infine, dal quadro elettrico generale dipartono poi le linee secondarie interrato di alimentazione locali dell'hangar con uffici e ristorante con piscina, la cui evidenza



è data dai soli pozzetti in cls posti lungo la stradina bianca (Lotto n.1) e nell'area verde pertinenziale la piscina p.Ila 253 (Lotto n.2).



Si precisa che, da informazioni ricevute dall'\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, al quadro elettrico generale è collegato anche la rete antincendio degli impianti energia rinnovabile delle Società terze "\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*" e "\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*" poste su particelle confinanti 250-252-254 del Fg 6.

Per quanto attiene poi alla linea di alimentazione idrica, realizzata una ventina di anni fa' dall' \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, essa parte dal punto di fornitura del "Acquedotto Poiana S.p.A." con contatore posto in un pozzetto sul ciglio della strada provinciale n.48 proseguendo per un tratto di circa 700,00 ml con una tubazione interrata a margine prima della strada comunale Casali Pasch e poi della strada privata (sul Lotto n.2), sino a giungere nei bagni del capannone hangar.

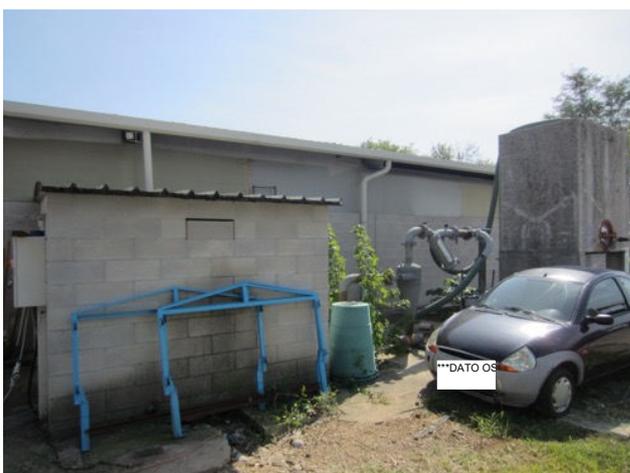
Dalle informazioni fornite dall'esecutato \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, esisterebbe un pozzetto di derivazione tra la tubazione che conduce all'hangar e quella che si dirama verso la trattoria, posto nei pressi di una aiuola spartitraffico sulla



ENRICO BOSCARO *geometra*  
Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
tel. 0432.050241  
e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
Pec: enrico.boscaro@geopec.it

particella 253 del Lotto n.2 ma, purtroppo, non visibile probabilmente per essere stato coperto dal manto bituminoso stradale.

Esiste poi un pozzo artesiano posizionato sulla particella 199 (Lotto n.1) a ridosso del fronte ovest dell'hangar, realizzato dall'\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* da oltre vent'anni, che alimenta con tubazioni interrato sia la piscina del Lotto n. 2 sia l'impianto antincendio (cisterna e pompa antincendio in fabbricato chiuso) della società \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e della \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* che, con i loro impianti per la produzione di energia elettrica, sono poste sulle particelle confinanti n. 250 e 252 e 254 del Fg 6 (servitù mai trascritta dagli utilizzatori).



Per poter meglio comprendere i luoghi si allega un elaborato planimetrico del topografo geom. \*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* comprendente le aree di tutti i Lotti n.1 e n.2 e n.3 in esecuzione sovrapposte alle mappe catastali nonché i manufatti ivi esistenti (Vedere all. n. 1).

### **Opere di modifica impianto energia elettrica**

A) Per l'intervento di modifica dell'impianto elettrico, così come indicato dal Signor Giudice all'ultima udienza mantenendo una fornitura e inserendo due sub-contatori in un armadio sulla facciata dell'hangar, sono state fornite allo scrivente due offerte:

- con preventivo datato 19/07/2020 la ditta \*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* *impianti elettrici civili ed industriali* presentava la propria offerta inerente alla fornitura e posa in opera di un armadio in cls; la fornitura e posa in opera di un quadro generale elettrico con sub-contatori; la modifica del collegamento linea in arrivo fornitura ed in partenza alle utenze (Vedere all. n. 2) oltre dichiarazione di conformità (c.ca € 600,00);

costo preventivato complessivamente € 9.308,50  
 (oltre I.V.A. di legge)

- con un secondo preventivo datato 20/07/2020 la ditta \*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
 " presentava la propria offerta inerente sempre alla fornitura e posa in opera di un armadio in cls; la fornitura e posa in opera di un quadro generale elettrico con sub-contatori; la modifica del collegamento linea in arrivo fornitura ed in partenza alle utenze (Vedere all. n. 3) oltre dichiarazione di conformità (c.ca € 600,00);

costo preventivato complessivamente € 10.125,00  
 (oltre I.V.A. di legge)



**B) Soluzione alternativa per l'intervento di modifica e miglioramento dell'impianto elettrico, così come consigliato dal fornitore ENEL** ma con benefici anche per il Lotto n.1 che dovrebbe concorrere alla spesa, ovvero spostando il gruppo di misura dall'attuale capitello sino a ridosso della facciata dell'hangar dove verranno collocati, in apposito armadio in cls per BT, le due distinte utenze per il Lotto n.1 e per il Lotto n.2, mediante abbandono linea tubazioni interrata esistente (realizzata con tubazione di cls. verosimilmente oggi in pessime condizioni tanto da non consentire il passaggio di nuove linee) e creazione nuova linea tubazioni interrata, sono state fornite le offerte:

- preventivo "e-distribuzione" per lo spostamento gruppo di misura in BT comprensivo di materiali e manodopera e spese generali (Vedere all. n. 4);

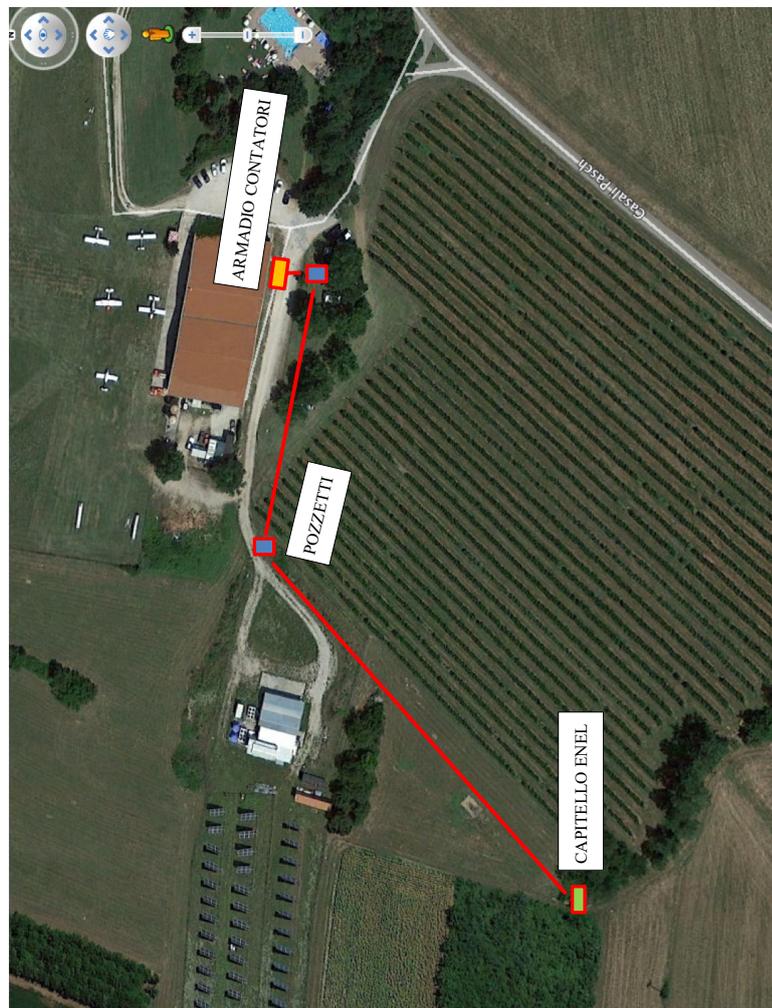
costo preventivato complessivamente € 3.459,60  
 (oltre I.V.A. di legge)

- preventivo " \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* " per i lavori di scavo con mezzo meccanico per una lunghezza di circa 200,00 ml e profondità di 60/70 cm circa; fornitura e posa in opera di due tubazioni in corrugato per tutta la lunghezza dello scavo, rinfilanco con sabbia delle tubazioni; fornitura e posa in opera di n. 2+1 pozzetti tipo ENEL, reinterro scavo e stesa materiale di risulta; fornitura e posa di armadio in cls per BT fissato alla facciata del capannone (ultima voce già compresa nel preventivo elettricista Monte);

(Vedere all. n. 5)

costo preventivato complessivamente € 10.900,00  
 (oltre I.V.A. di legge)

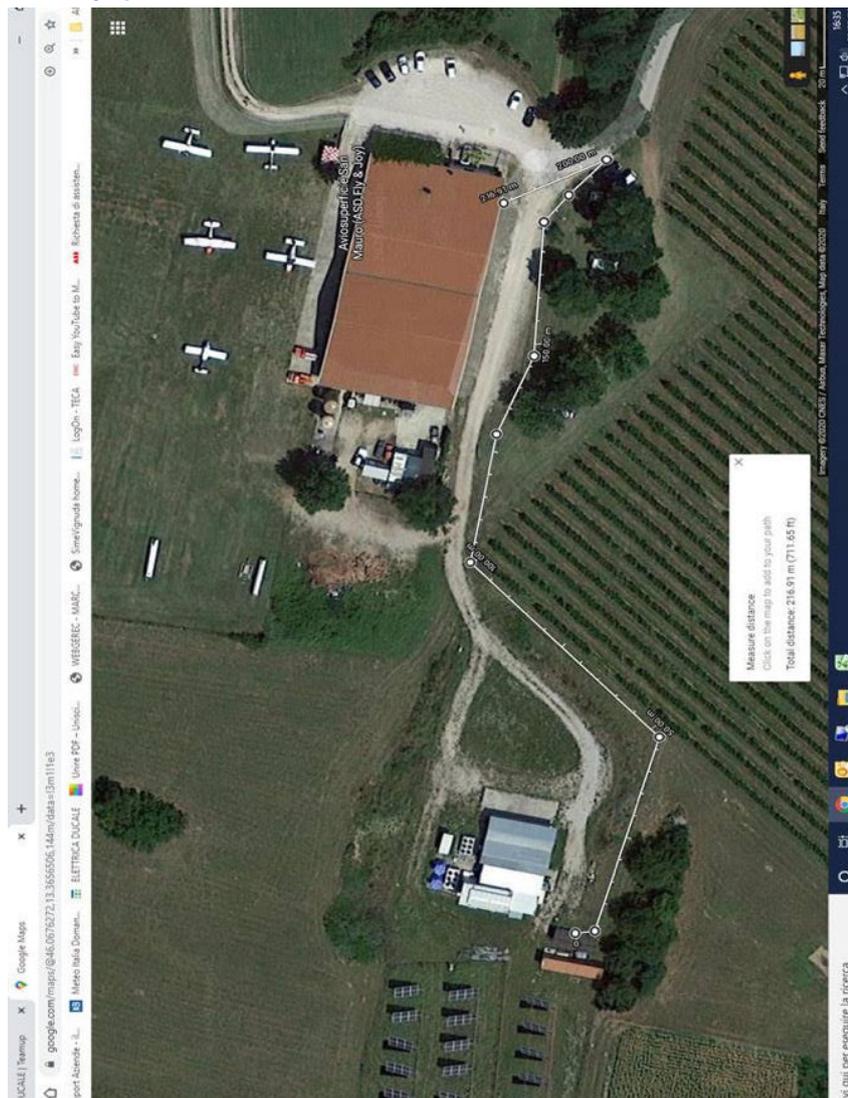




*Ipotesi nuovo tracciato interrato energia elettrica*

- secondo preventivo ditta “\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*” per i lavori di scavo compresa sabbia per posa tubazioni, calottatura e smaltimento materiale di risulta; fornitura e posa in opera di tubazione doppia parete; fornitura e posa in opera di n. 2 pozzetti; fornitura e posa in opera di armadio BT in cls (voce già compresa nel preventivo elettricista <sup>\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*</sup>); realizzazione di progetto e dichiarazione di conformità; (Vedere all. n. 6)
- costo preventivato complessivamente € 20.120,00  
 (oltre I.V.A. di legge)





C) Soluzione di modifica all'impianto fornitura energia elettrica suggerito dallo scrivente Esperto Stimatore al fine di rendere autonomo il Lotto n.2, ovvero mantenendo in essere la linea interrata di fornitura del Lotto n.1 così come esistente e collocando un secondo nuovo contatore ai piedi della linea aerea di alta tensione nel capitello sulla particella 204 per la fornitura dell'alimentazione ENEL, realizzando poi una nuova linea interrata sino ad arrivare sulla particella 253 (piscina) del Lotto n.2.

Le opere necessarie saranno quindi rappresentate dall'intervento dell'ENEL secondo il preventivo già presentato ma ridotto nell'importo stimato, lo scavo e la



posa in opera della tubazione da parte della ditta \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* in base al preventivo già presentato, la manodopera della ditta impianti elettrici \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

per gli allacciamenti così come da preventivo già presentato ma ridotto per unica linea e senza armadio BT oltre aggiunta della dichiarazione di conformità.

Riassumendo quindi i costi preventivati:

**SOLUZIONE A)** mantenendo fornitura unica elettricità a nome \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
e due sub-contatori per i Lotti n.1 e n.2

**A1** - Preventivo ditta \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* € **9.308,50**  
 (oltre I.V.A. di legge)

o in alternativa

**A2** - Preventivo ditta \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* € **10.125,00**  
 (oltre I.V.A. di legge)

**SOLUZIONE B)** migliorie anche per il Lotto 1 per separazione in due nuove forniture elettricità

**B1** - Preventivo ditta \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* € 7.128,50  
 - Preventivo E-Distribuzione € 3.459,60  
 - Preventivo \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* € 10.900,00  
 Complessivamente € **21.488,10**  
 (oltre I.V.A. di legge)

o in alternativa

**B2** - Preventivo E-Distribuzione € 3.459,60  
 - Preventivo \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* € 20.120,00  
 Complessivamente € **23.579,60**  
 (oltre I.V.A. di legge)



**SOLUZIONE C) mantenimento linea come esistente per il Lotto n.1 e**

**realizzazione nuova linea solo per il Lotto n.2**

<b>C1 - Preventivo ditta</b> ***DATO OSCURATO*** escluso armadio	c.ca	€ 8.900,00
- Preventivo E-Distribuzione per punto fornitura	c.ca	€ 2.500,00
- Preventivo ditta ***DATO OSCURATO*** con armadio	c.ca	€ <u>9.308,50</u>
<b>Complessivamente</b>	c.ca	€ <b>20.708,50</b>

(oltre I.V.A. di legge)

Lo scrivente pertanto si rimette alle decisioni che vorrà prendere il Signor Giudice delle E.I. assieme agli organi della procedura giudiziaria nella scelta di una delle diverse soluzioni come sopra proposte.

**Opere di modifica impianto adduzione idrico**

Lo scrivente, in ordine alla separazione dell'impianto idrico di adduzione, richiedeva l'intervento dell'Acquedotto Poiana S.p.A. per avere un preventivo dei lavori di spostamento dell'esistente contatore dalla strada provinciale alla strada comunale Casali Pasch, in una posizione prossima ai due lotti, con contestuale aggiunta di una nuova fornitura per il Lotto n.2.

In data 29/09/2020 lo scrivente presenziava al sopralluogo con i tecnici dell'Acquedotto Poiana e, grazie a loro, riusciva ad individuare il lungo tracciato della tubazione idrica interrata.

In data 10/10/2020 l'ente fornitore, a mezzo mail, trasmetteva allo scrivente il richiesto preventivo (Vedere all. n. 7) per tutte le opere di scavo, posa due tubazioni, reinterro, fornitura e posa in opera pozzetti, fornitura e posa in opera due nuovi contatori acqua, ecc.

- costo preventivato Poiana complessivamente € 32.717,41

(oltre I.V.A. di legge)



ENRICO BOSCARO *geometra*  
 Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
 tel. 0432.050241  
 e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
 Pec: enrico.boscaro@geopec.it

Oltre ai sopra preventivati lavori dell'azienda fornitrice sarebbe necessario proseguire nella posa in opera delle due tubazioni interrato per il successivo tratto di strada privata sino quasi a confine con le particelle 253 e 199, intercettando l'esistente pozzetto di derivazione.

Per queste opere lo scrivente reputa un ulteriore costo stimabile in circa € 15.000,00.

**SOLUZIONE A)** Complessivamente c.ca € **47.717,41**  
(oltre I.V.A. di legge)

A parere però dello scrivente, anche al fine di limitare i costi delle nuove linee idriche interrato, una seconda soluzione per la separazione dei due impianti potrebbe essere quella di lasciare il punto di alimentazione sulla strada provinciale con la fornitura a nome dell' **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** e, intercettando il pozzetto sotto il manto stradale sulla particella 253 mediante ricerca georadar ditta **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** (Vedere all. n. 8), verrebbero collocati due sub-contatori per il conteggio dei consumi idrici "a defalco" del Lotto n.1 e del Lotto n.2 similmente ad un condominio.

La spesa necessaria per tali opere potrebbe essere stimata dallo scrivente in:

- preventivo ditta **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** 10/11/2020 per ricerca tubazioni mediante georadar per una lunghezza di 600 ml € 690,00
- intervento ditta **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*** per scavi, rottura e rifacimento manto stradale, sostituzione pozzetto, ecc. c.ca € 2.500,00
- intervento ditta idraulica per posa in opera contatori ed altre lavorazioni occorrenti agli allacciamenti c.ca € 1.000,00

**SOLUZIONE B)** Complessivamente c.ca € **4.190,00**  
(oltre I.V.A. di legge)



### **Elencazione servitù presenti**

Come già noto i beni immobili pignorati costituivano un'unica grande proprietà intestata ai due fratelli \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, difficilmente vendibile all'asta in un unico lotto di notevole valore, ragion per cui lo scrivente Esperto Stimatore decideva di separare alcuni fondi e di creare tre distinti lotti.

Sulle particelle così separate permanevano però delle opere visibili e permanenti (strade bianche di transito veicolare, pozzo artesiano, serbatoio antincendio, rete impianti, ecc.) che sono da decenni al reciproco servizio dei fondi e che oggi, nell'intenzione dello scrivente, sarebbero rimaste come servitù per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 c.c.).

Inoltre, come detto dalle informazioni ricevute da terzi in quanto opere non visibili e non trascritte presso i pubblici registri immobiliari, esiste una linea idrica interrata che dal già citato impianto antincendio gravante sul Lotto 1, arriva sino alle particelle delle società terze \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.



(Cfr. aerofotogrammetria fornita dall'\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*).

A questo si ritiene così di riepilogare:



- l'accesso veicolare ai vari fondi in oggetto avviene partendo dalla Strada Provinciale n. 48, transitando lungo la strada comunale denominata Casali Pasch per circa 350 ml sino ad un primo incrocio dove, verso sinistra, inizia la viabilità interpodereale con il transito stradale a margine della particella 257 sino a giungere alla particella 253 su cui dipartono due tratti stradali a sin. verso la p.lla 199 ed a dex verso la p.lla 201;
- l'attuale viabilità esistente, intesa come strada di transito veicolare e linee impianti interrati (telefono e idrico), grava interamente sul Lotto n.2 ed a favore del Lotto n.1 ovvero correndo lungo il lato ovest sulla particella 257 del Foglio 6 a partire dalla viabilità pubblica Casali Pasch sino alla particella 253 sempre del Foglio 6, per un tratto curvilineo della lunghezza di circa 300,00 ml con una larghezza costante di circa 4,00 ml;



- la servitù di transito veicolare e impianti interrati prosegue sempre sul Lotto n.2 gravando poi il lato sud della particella 253 del Foglio 6 per altri 70,00 ml circa sempre con una larghezza di 4,00 ml circa, sino a giungere al fondo del Lotto n.1 particella 199 dello stesso foglio in corrispondenza dell'ingresso del parcheggio auto dell'*Immobilavio S.r.l.* aggiudicatario del Lotto n.1;



- l'esistente stradina sterrata continua poi per un tratto quasi parallelo al capannone hangar del Lotto n.1 gravando così la parte sud della particella 199 del Fg 6, per una lunghezza di 90,00 ml circa ed una larghezza di 4,00 ml circa, a favore di altre particelle di proprietà di terzi poste più ad ovest;



- inoltre, si tiene a precisare che nella zona più ad est dell'area scoperta pertinenziale l'ex trattoria, la particella 259 del Foglio 6, che verrà venduta prossimamente come Lotto n.3 (assieme ad altri fondi), sarà quasi interamente gravata dall'esistente stradina sterrata curvilinea quale transito veicolare a favore del limitrofo Lotto n.2 a partire dalla via Casali Pasch sino al fondo n. 260 del Fg 6 per una lunghezza di 170,00 ml circa e con una larghezza di circa 4,00 ml.
- si evidenzia poi che la “ \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ” utilizza da anni come pista per il decollo/atterraggio degli aeromobili, oltre alla p.lla 262 del Fg 6 compresa nel Lotto n.1, anche la particella 261 del Fg 6 e la particella 127 del Fg 5 oltre che, parzialmente nella sola zona nord, anche



la limitrofa particella 203 del Fg 6, pista delimitata da una bassa recinzione in legno;

- come già accennato, dalle informazioni raccolte da terzi, dovrebbe esistere poi una tubazione interrata che dal pozzo artesiano sul Lotto n.1 p.lla 199 alimenta la piscina del Lotto n.2 p.lla 253, costituendo quindi di fatto ma priva di trascrizione, una servitù entroterra a favore di quest'ultimo fondo (Lotto n.2) ed a gravare sul primo fondo (Lotto n.1);
- si fa presente, infine, che i servizi igienici con docce posti all'interno del capannone hangar p.lla 199 del Fg 6 venduto come Lotto n.1, venivano un utilizzati oltre che dai soci dell'aviosuperficie, attraverso una porta che internamente si collega al capannone, anche dai fruitori della vicina piscina scoperta sulla p.lla 253 del Fg 6 venduta come Lotto n.2 mediante accesso da una porta nell'angolo del fronte laterale est del capannone, attraversando il prospiciente parcheggio auto clienti e da qui tramite un cancelletto nella recinzione all'area scoperta pertinenziale della piscina.

Area piscina



Facciata laterale hangar

*Veduta passaggio pedonale su area Lotto n. 1*



ENRICO BOSCARO geometra  
Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
tel. 0432.050241  
e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
Pec: enrico.boscaro@geopec.it



*Veduta bagni interno dell'hangar Lotto n. 1*



*Veduta laterale hangar con porta ingresso bagni a sin.*



ENRICO BOSCARO *geometra*  
Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
tel. 0432.050241  
e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
Pec: enrico.boscaro@geopec.it

Lo scrivente, dopo aver interpellato il Signor Giudice, ritiene vada trascritta una servitù di transito pedonale di accesso/regresso tra i servizi igienici e l'area della piscina, ovvero attraversando la p.lla 199 del Fg 6 nel tratto utilizzato dal parcheggio auto clienti del Lotto n.1 per una larghezza di circa 2,00 ml ed una lunghezza rettilinea, tra porta wc e cancelletto piscina, di circa 18,00 ml.

Inoltre per l'utilizzo in comune dei servizi igienici sarà comunque consigliabile, a cura dei due proprietari del Lotto n.1 e Lotto n.2, predisporre quanto prima una scrittura privata che regolamenti l'uso, la manutenzione ed i costi da sostenere tra loro utilizzatori.

Infine lo scrivente in data 30 ottobre 2020 incontrava il Delegato B alla procedura notaio dott. R. Riccioni, per acquisire ulteriori indicazioni su come definire le servitù nate dalla separazione della proprietà e riconducibili all'art. 1062 del c.c.

### **Proposta modificazione Lotto n. 3**

Come già discusso in sede di ultima udienza avanti il Signor Giudice, allo scrivente veniva chiesto di suddividere il Lotto n.3 in due ulteriori lotti n. 4 e n. 5 allo scopo di rendere più appetibile, dal punto di vista commerciale, la vendita al pubblico incanto dei terreni in due blocchi di minor valore monetario e formati ognuno da cinque particelle di terreno.

Lo scrivente riassume quindi la vendita all'asta dell'ex Lotto n.3, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano e in riferimento alla Perizia di stima datata 22/01/2019 agli atti della procedura:



<b>LOTTO N. 3</b>
-------------------

Trattasi di n. 10 particelle di terreno situati nella località di San Mauro via Casali Pasch in Comune di Premariacco, posti a confine con l'aviosuperficie “\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*

” e con l'ex “ \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ”, della superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 109.112,00, dei quali n. 9 terreni ricompresi nel P.R.G. in una Zona Sportiva S2 e n. 1 (p.lla 127 del Fg 5) in una Zona Agricola E6, con accessi dalla strada comunale Casali Pasch, gravate da servitù come da art. 1062 del c.c., in particolare con un transito veicolare per strada sterrata sulla p.lla 259 e interpodereale sulla zona nord della p.lla 203 oltre all'utilizzo da anni per la pista di decollo/atterraggio di aeromobili della vicina scuola di volo su di una porzione nord della p.lla 203 del Fg 6 e per intero l'uso sulle particelle 127 del Fg 5 e p.lla 261 del Fg 6, terreni così identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Territorio:

Catasto Terreni del Comune di Premariacco

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie are	R.D.	R.A.
5	187	Semin. arbor.	3	26.85	€ 17,33	€ 11,09
5	188	Vigneto	2	207.66	€ 230,58	€ 155,51
5	189	Semin.	3	113.79	€ 73,46	€ 47,01
5	127	Semin.	3	51.50	€ 33,25	€ 21,28
6	261	Semin.	3	92.35	€ 59,62	€ 38,16
6	177	Semin. arbor.	4	29.60	€ 14,52	€ 11,47
6	203	Semin.	3	156.10	€ 100,77	€ 64,50
6	255	Vigneto	2	181.91	€ 201,99	€ 136,23
6	259	Semin.	3	25.83	€ 16,68	€ 10,67
6	258	Semin.	3	205.53	€ 132,68	€ 84,92

Valutazione e stima (FJV):



Terreni in zona sportiva S2	m <sup>2</sup> 103.962,00 x 6,00 €/m <sup>2</sup>	€ 623.772,00
Terreno in zona agricola E6	m <sup>2</sup> 5.150,00 x 2,63 €/m <sup>2</sup>	€ 13.545,00
<b>Valore di vendita giudiziaria 1<sup>a</sup> asta .....</b>	<b>arr.ti</b>	<b>€ 637.000,00</b>

### Proposta vendita alternativa al solo Lotto n. 3

#### LOTTO N. 4

Trattasi di n. 5 particelle di terreno situati nella località di San Mauro via Casali Pasch in Comune di Premariacco, posti a confine con l'aviosuperficie "\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*", della superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 49.215,00, dei quali n. 5 terreni ricompresi nel P.R.G. in una Zona Sportiva S2 ed uno (p.lla 127 del Fg 5) in una Zona Agricola E6, gravate da servitù come da art. 1062 del c.c. per accessi dalla strada comunale Casali Pasch attraversando la p.lla 203 del Fg 6 e transiti interpoderali su fondi agricoli confinanti, con l'utilizzo da anni per la pista di decollo/atterraggio di aeromobili della vicina scuola di volo sulle particelle 127 del Fg 5 e p.lla 261 del Fg 6, terreni così identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Territorio

#### Catasto Terreni del Comune di Premariacco

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie are	R.D.	R.A.
5	187	Semin. arbor.	3	26.85	€ 17,33	€ 11,09
5	188	Vigneto	2	207.66	€ 230,58	€ 155,51
5	189	Semin.	3	113.79	€ 73,46	€ 47,01
5	127	Semin.	3	51.50	€ 33,25	€ 21,28
6	261	Semin.	3	92.35	€ 59,62	€ 38,16

#### Valutazione e stima:

Terreni in zona sportiva S2	m <sup>2</sup> 44.065,00 x 6,00 €/m <sup>2</sup>	€ 264.390,00
-----------------------------	--------------------------------------------------	--------------



ENRICO BOSCARO geometra  
 Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
 tel. 0432.050241  
 e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
 Pec: enrico.boscaro@geopec.it

Terreno in zona agricola E6                      m<sup>2</sup> 5.150,00 x 2,63 €/m<sup>2</sup>    €    13.545,00

**Valore di vendita giudiziaria 1<sup>a</sup> asta ..... arr.ti    €    278.000,00**

**LOTTO N. 5**

Trattasi di n. 5 particelle di terreno situati nella località di San Mauro via Casali Pasch in Comune di Premariacco, posti in prossimità dell'aviosuperficie "\*\*\*\*DATO OSCURATO

" ed a confine con la ex esercizio pubblico con piscina denominato " \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ", della superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 59.897, terreni ricompresi nel P.R.G. in una Zona Sportiva S2 con accesso diretto dalla strada comunale Casali Pasch, gravate da servitù come da art. 1062 del c.c., in particolare per transito veicolare con strada sterrata sulla particella 259 del Fg 6 e sulla p.lla 203 del Fg 6 per transito interpoderale nella zona nord, quest'ultima zona utilizzata da anni anche come pista di decollo/atterraggio aeromobili della vicina scuola di volo, terreni così identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Territorio

Catasto Terreni del Comune di Premariacco

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie are	R.D.	R.A.
6	177	Semin. arbor.	4	29.60	€ 14,52	€ 11,47
6	203	Semin.	3	156.10	€ 100,77	€ 64,50
6	255	Vigneto	2	181.91	€ 201,99	€ 136,23
6	259	Semin.	3	25.83	€ 16,68	€ 10,67
6	258	Semin.	3	205.53	€ 132,68	€ 84,92

Valutazione e stima:

Terreni in zona sportiva S2                      m<sup>2</sup> 59.897,00 x 6,00 €/m<sup>2</sup>    €    359.382,00



ENRICO BOSCARO *geometra*  
Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
tel. 0432.050241  
e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
Pec: enrico.boscaro@geopec.it

**Valore di vendita giudiziaria 1^ asta .....arr.ti € 359.000,00**

Lo scrivente resta infine a completa disposizione del Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari e degli organi della procedura giudiziale per qualsiasi altra necessità.

Con Osservanza.

Udine, 16 novembre 2020

*L'ESPERTO STIMATORE*

*(f.to geom. Enrico Boscaro)*

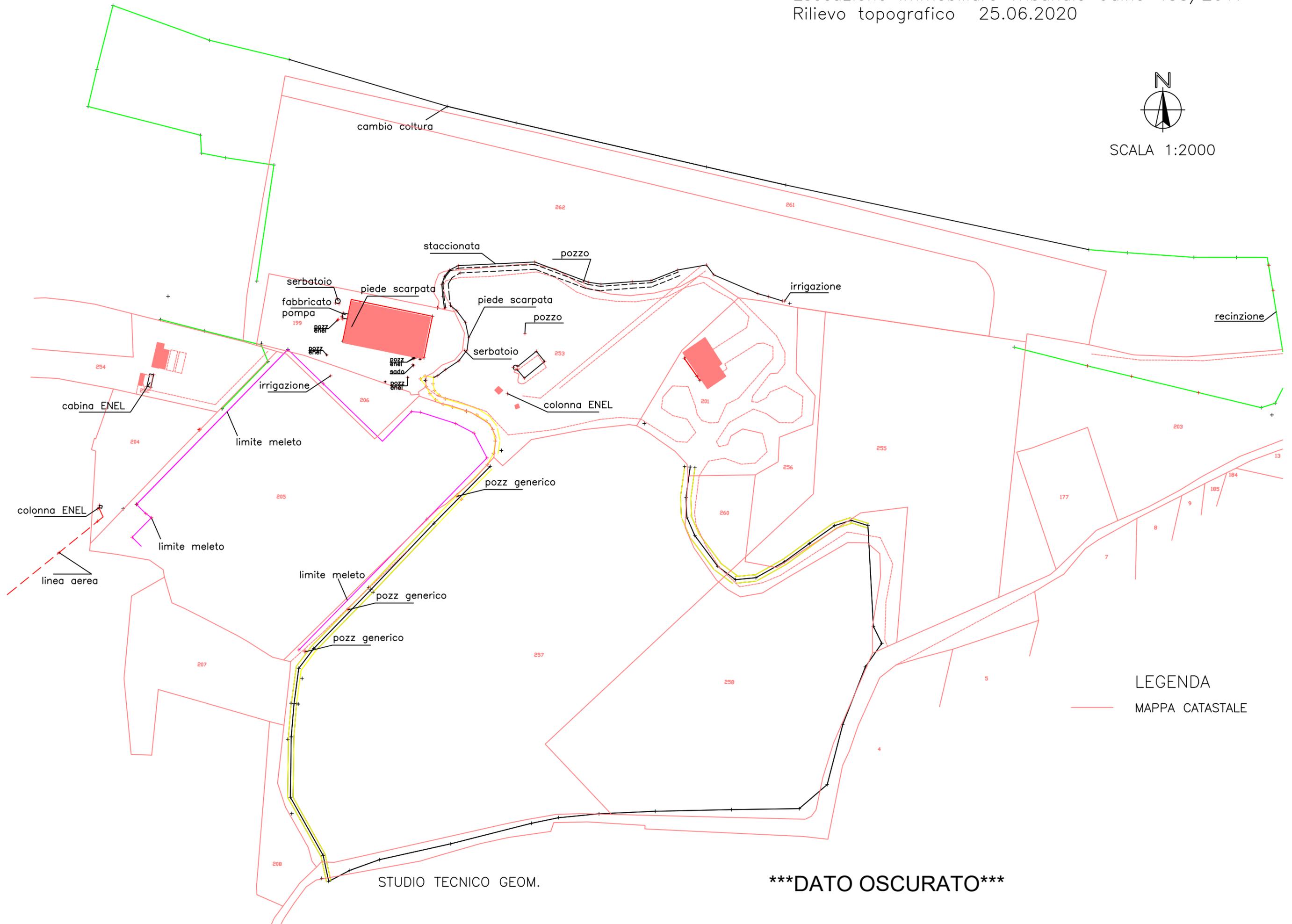
Allegati: - n. 1 elaborato planimetrico ausiliario geom. <sup>\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*</sup>

- n. 2 preventivo elettricista <sup>\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*</sup>;
- n. 3 preventivo elettricista <sup>\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*</sup>;
- n. 4 preventivo E-Distribuzione;
- n. 5 preventivo <sup>\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*</sup> .;
- n. 6 preventivo <sup>\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*</sup>;
- n. 7 preventivo <sup>\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*</sup> .;
- n. 8 preventivo <sup>\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*</sup>





SCALA 1:2000



LEGENDA  
MAPPA CATASTALE

STUDIO TECNICO GEOM.

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

ENRICO BOSCARO *geometra*  
Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
tel. 0432.050241  
e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
Pec: enrico.boscaro@geopec.it

**TRIBUNALE DI UDINE**

Sezione seconda civile

Esecuzioni Immobiliari

E.I. n. RG 455/2017

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

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

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

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

contro

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

\*\*\*\*\*

Oggetto: <b>relazione integrativa a chiarimenti utilizzo aree nel Lotto n. 3</b>
----------------------------------------------------------------------------------

Il sottoscritto geom. Enrico Boscaro in qualità di Esperto Stimatore nella procedura giudiziaria in epigrafe redige la presente relazione tecnica integrativa resasi necessaria all'esito del contraddittorio avvenuto durante l'ultima udienza in Tribunale di data 13 maggio 2022 con la segnalazione avanzata dall'\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, legale della parte aggiudicataria del Lotto n. 1, nonché dell'\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* e per parte creditrice \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, di identificare l'utilizzo del mappale 261 e limitrofi (oggi ricompresi nel Lotto 3) chiedendo quindi allo stimatore *"... di determinare in mappa l'esatta estensione della pista di volo usata dal Lotto 1, evidenziando su quali mappali sorge e quali sarebbero i costi di un eventuale frazionamento per la sua identificazione precisa e sicura"*.

Alla richiesta il Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari disponeva che:



*“il geometra Boscaro proceda a tale identificazione, precisando che i costi di frazionamento non potranno che essere sostenuti dal proprietario confinante e che l’operazione di vendita separata di tale superficie potrà avvenire solo previo impegno cauzionato del medesimo soggetto di partecipare alla relativa Gara”.*

**Risposta dello scrivente esperto stimatore:**

Si tiene a precisare che l’odierna relazione tecnica fa seguito ad una precedente relazione peritale dello scrivente datata 16 novembre 2020 con allegata planimetria dei luoghi, già agli atti della procedura, in cui alle pagg. 19 e 20 si segnalava:

*“... che nella zona più ad est dell’area scoperta pertinenziale l’ex trattoria, la particella 259 del Foglio 6, che verrà venduta prossimamente come Lotto n.3 (assieme ad altri fondi), sarà quasi interamente gravata dall’esistente stradina sterrata curvilinea quale transito veicolare a favore del limitrofo Lotto n.2 a partire dalla via Casali Pasch sino al fondo n. 260 del Fg 6 per una lunghezza di 170,00 ml circa e con una larghezza di circa 4,00 ml.”*

ed ancora che:

*“si evidenzia poi che la “ \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ” utilizza da anni come pista per il decollo/atterraggio degli aeromobili, oltre alla p.lla 262 del Fg 6 compresa nel Lotto n.1, anche la particella 261 del Fg 6 e la particella 127 del Fg 5 oltre che, parzialmente nella sola zona nord, anche la limitrofa particella 203 del Fg 6, pista delimitata da una bassa recinzione in legno”.*

Orbene anche nell’odierna occasione lo scrivente ribadisce la medesima descrizione dei luoghi, allegando l’elaborato planimetrico citato ed ampliato graficamente, rispondendo più dettagliatamente al quesito integrativo posto:



- a) le dimensioni della pista di volo turistico, così come autorizzato dal Ministero dei Trasporti - Direzione generale dell'aviazione civile con nota del 28/03/1996 prot. n. 42/742/AS/22 e successivo rinnovo del 05/03/2009, misura 610 x 24 ml coperta da prato erboso oltre aree di servizio per le manovre degli aeromobili (*cf*r allegato n. 1);



- b) l'odierna estensione della pista di volo impegna per intero le particelle 262, 261 del Foglio 6 di Premariacco e la particella 127 del Foglio 5 nonché parzialmente, nella sua parte più a Nord, anche la particella 203 del Foglio 6 per una superficie di circa 3.000 m<sup>2</sup>, il tutto come meglio visibile nel rilievo topografico (*cf*r allegato n. 1) e nelle allegate riproduzioni ortofotografiche dei luoghi non in scala (*cf*r allegato n. 2);
- c) allo scopo di poter evidenziare nelle mappe catastali l'utilizzo ultraventennale delle citate particelle e solo nel caso di vendita frazionata del Lotto 3, sarà opportuno effettuare il frazionamento della sola particella 203 del Foglio 6 mediante procedura prevista dall'Agenzia delle Entrate con una spesa stimabile in € 2.500 (oltre oneri di legge) per onorari e spese.





In conclusione, lo scrivente esperto stimatore ritiene ora utile riassumere la descrizione del Lotto n. 3 anche graficamente (*cf. allegato n. 3*) con la vendita dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, nella seguente rappresentazione:

### LOTTO N. 3

Trattasi di n. 10 particelle di terreno situati nella località di San Mauro via Casali Pasch in Comune di Premariacco, posti a confine con l'aviosuperficie "\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\*" e con l'ex " \*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*\* ", della superficie catastale complessiva di m<sup>2</sup> 109.112,00, dei quali n. 9 terreni ricompresi nel P.R.G. in una Zona Sportiva S2 e n. 1 (p.lla 127 del Fg 5) in una Zona Agricola E6, gravate da servitù visibili e permanenti come da art. 1062 del c.c., in particolare con un utilizzo ultraventennale del transito veicolare con strada sterrata curvilinea sulla p.lla 259 della larghezza di c.ca 4,00 ml che dalla pubblica Via Casali Pasch conduce alla particella 260 di proprietà di terzi (a



favore Lotto n. 2) e di un transito agricolo interpodereale a cavallo tra la p.lla 203 Fg 6 e p.lla 127 Fg 5 oltre all'utilizzo ultraventennale per la pista di decollo/atterraggio di aeromobili della vicina scuola di volo turistico dell'Immobilavio S.r.l. (a favore Lotto n. 1) su di una porzione Nord per c.ca 3.000 m<sup>2</sup> della p.lla 203 del Fg 6 e per intero sulle due particelle 127 del Fg 5 e p.lla 261 del Fg 6, terreni così identificati presso l'Agenzia delle Entrate - Servizi Catastali - Territorio:

Catasto Terreni del Comune di Premariacco

Fg.	Part.	Qualità	Classe	Superficie are	R.D.	R.A.
5	187	Semin. arbor.	3	26.85	€ 17,33	€ 11,09
5	188	Vigneto	2	207.66	€ 230,58	€ 155,51
5	189	Semin.	3	113.79	€ 73,46	€ 47,01
5	127	Semin.	3	51.50	€ 33,25	€ 21,28
6	261	Semin.	3	92.35	€ 59,62	€ 38,16
6	177	Semin. arbor.	4	29.60	€ 14,52	€ 11,47
6	203	Semin.	3	156.10	€ 100,77	€ 64,50
6	255	Vigneto	2	181.91	€ 201,99	€ 136,23
6	259	Semin.	3	25.83	€ 16,68	€ 10,67
6	258	Semin.	3	205.53	€ 132,68	€ 84,92

Valutazione e stima (FJV):

Terreni in zona sportiva S2	m <sup>2</sup> 103.962,00 x 6,00 €/m <sup>2</sup>	€ 623.772,00
Terreno in zona agricola E6	m <sup>2</sup> 5.150,00 x 2,63 €/m <sup>2</sup>	€ 13.545,00
<b>Valore di vendita giudiziaria 1<sup>a</sup> asta .....</b>	<b>arr.ti</b>	<b>€ 637.000,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria 2<sup>a</sup> asta .....</b>	<b>arr.ti</b>	<b>€ 477.750,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria 3<sup>a</sup> asta .....</b>	<b>arr.ti</b>	<b>€ 358.312,00</b>



*ENRICO BOSCARO geometra*  
*Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)*  
*tel. 0432.050241*  
*e-mail : studioenricoboscaro@libero.it*  
*Pec: enrico.boscaro@geopec.it*

Lo scrivente resta infine a completa disposizione del Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari e degli organi della procedura giudiziale per qualsiasi altra necessità.

Con Osservanza.

Udine, 11 luglio 2022

*L'ESPERTO STIMATORE*

*(f.to geom. Enrico Boscaro)*

Allegati: - n. 1 rilievo topografico dei luoghi

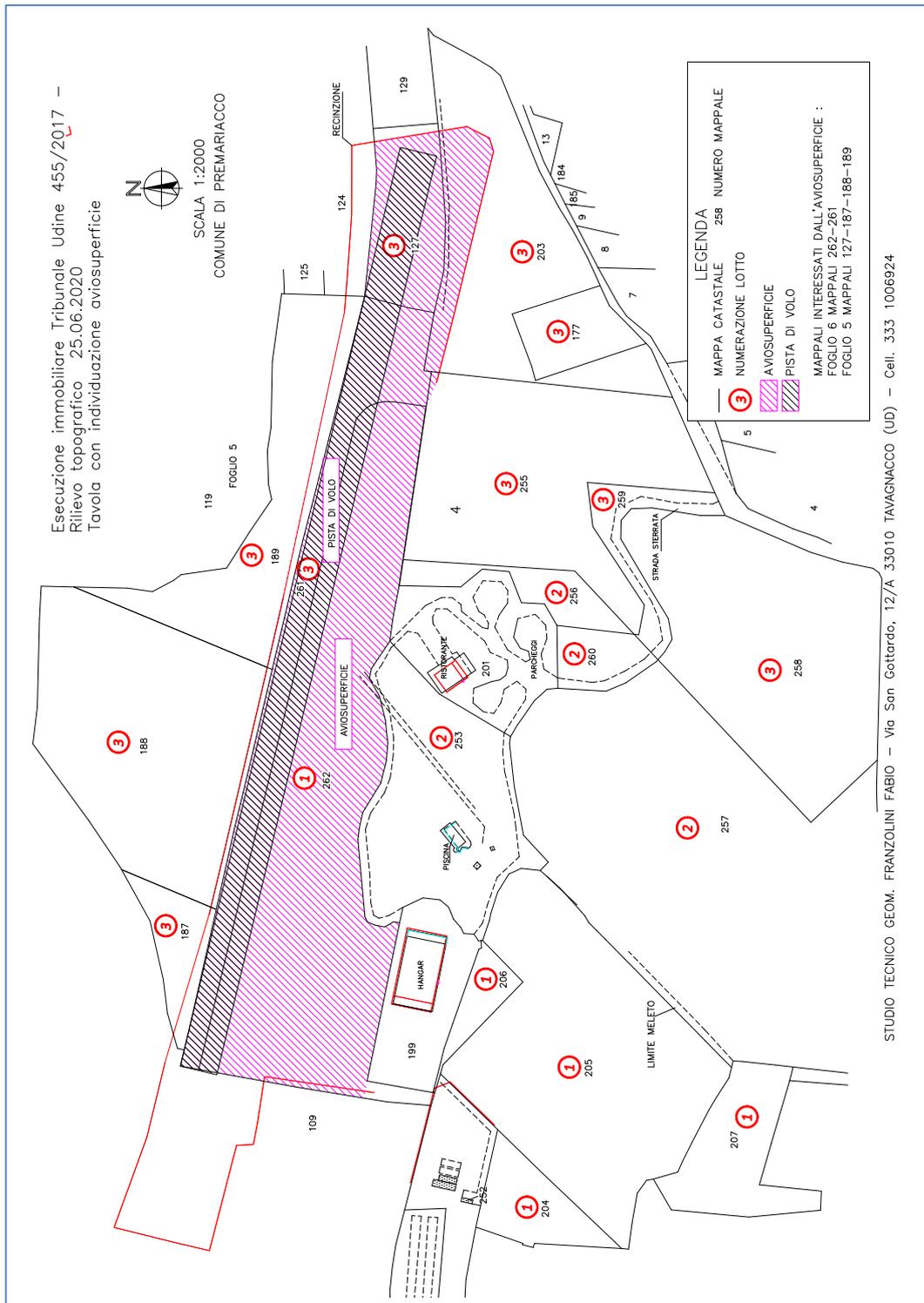
- n. 2 ortofoto aree con utilizzi gravanti sul Lotto n.3

- n. 3 ortofoto generale del Lotto n. 3



ENRICO BOSCARO geometra  
 Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
 tel. 0432.050241  
 e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
 Pec: enrico.boscaro@geopec.it

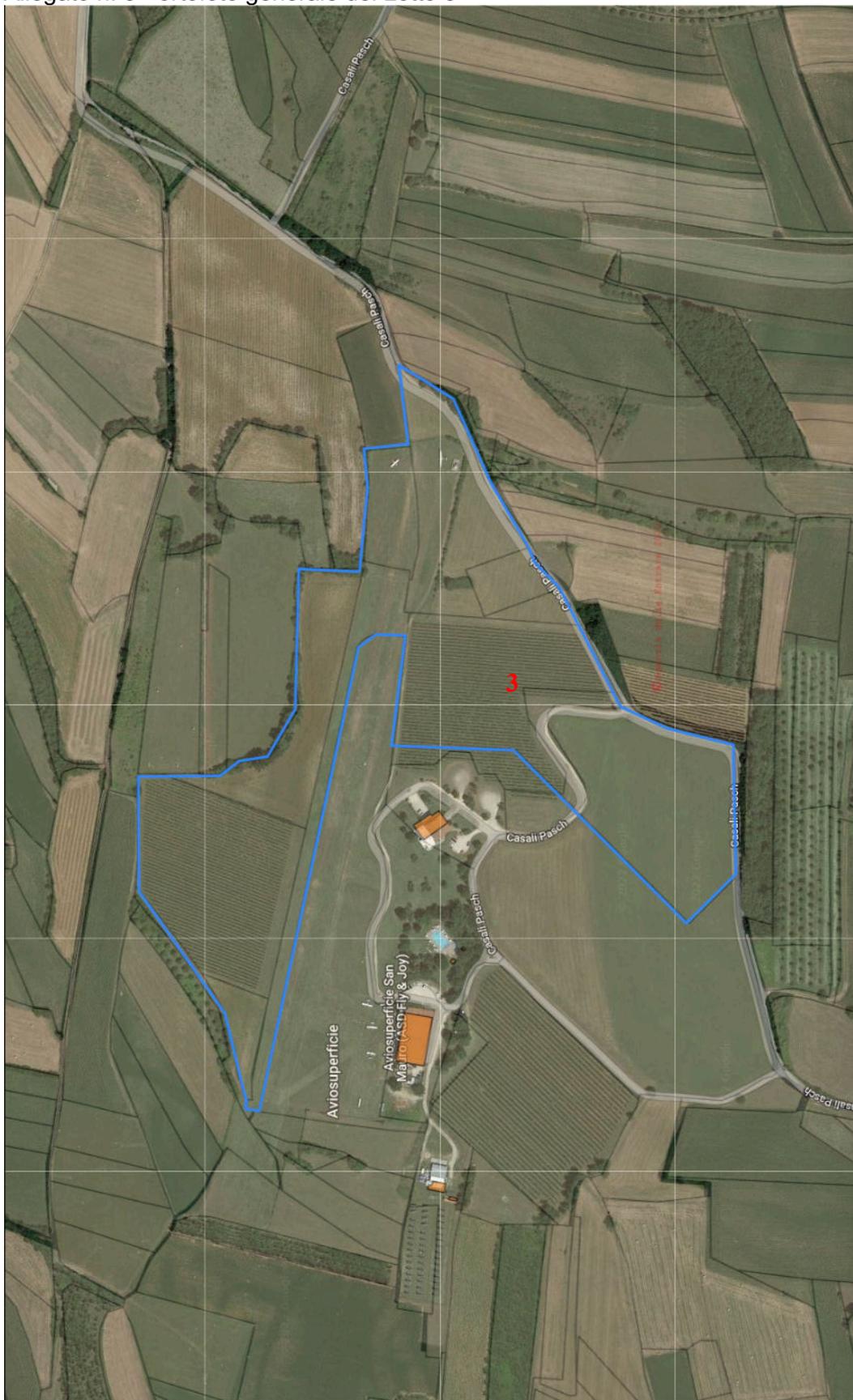
Allegato n. 1 - Rilievo topografico dei luoghi





ENRICO BOSCARO *geometra*  
Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
tel. 0432.050241  
e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
Pec: enrico.boscaro@geopec.it

Allegato n. 3 - ortofoto generale del Lotto 3



**TRIBUNALE DI UDINE**

Sezione seconda civile

Esecuzioni Immobiliari

E.I. n. RG 455/2017

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

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

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

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

contro

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

\*\*\*\*\*

**Oggetto: relazione integrativa a chiarimenti situazione aree del Lotto n. 3**

Il sottoscritto geom. Enrico Boscaro in qualità di Esperto Stimatore nella procedura giudiziaria in epigrafe redige la presente relazione tecnica integrativa resasi necessaria all'esito del contraddittorio tra le parti avvenuto durante l'ultima udienza in Tribunale di data 15 luglio 2022.

In tale udienza il Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari disponeva che:

*“l'esperto riveda la situazione dei beni di cui al lotto 3, specificando tutte le opere e le situazioni visibili che possono anche solo far sospettare l'esistenza di possibili servitù a loro carico ed a favore dei terreni confinanti, venduti a terzi separando l'originaria unità, il tutto descrivendo ogni situazione in apposita mappa.*

*La descrizione dovrà essere realizzata mappale per mappale, indicando per ciascuno di essi i confini e le zone in cui tali situazioni si vengono a creare; il tutto nell'ottica di una vendita dell'intero lotto 3 senza frazionamenti ma indicando con precisione tutti i*

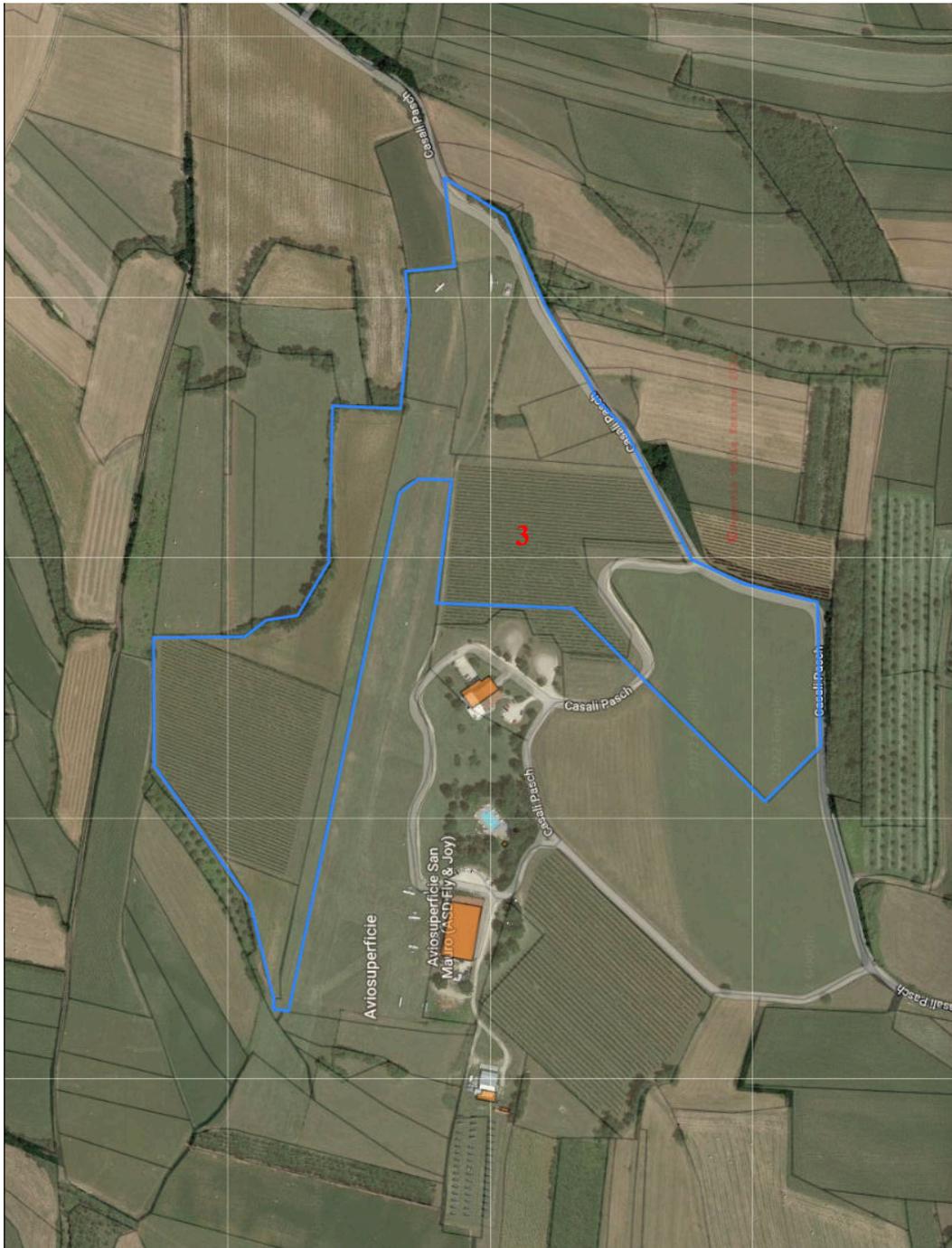


ENRICO BOSCARO *geometra*  
Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
tel. 0432.050241  
e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
Pec: enrico.boscaro@geopec.it

pesi e i vincoli che l'acquirente si troverà a dover sostenere (anche solo in via ipotetica)".

### Risposta dello scrivente esperto stimatore:

Il perimetro d'indagine che costituisce il Lotto n. 3 viene preliminarmente rappresentato nella sottostante ortofotografia dei luoghi (*fonte: forMaps - non in scala*)



Si tiene a precisare che l'odierna relazione tecnica fa seguito ai precedenti elaborati peritali datati 22/01/2019 e 16/11/2020 e 11/07/2022 già agli atti della procedura e di cui l'odierna costituisce parte integrante a chiarimenti.

Nel dettaglio, così come richiesto dal Signor Giudice, le particelle di terreno in Premariacco costituenti il Lotto n. 3 di prossima vendita all'asta, vengono ora così descritte in sequenza ad iniziare dalla zona Nord in senso orario:

**Fg 5 p.lla 187** confinante a Nord e Ovest con p.lla 171, a Est con p.lla 188, tutte del Fg 5, a Sud con p.lla 261 del Fg 6.

Trattasi di un'area di forma triangolare con coltura a seminativo, della superficie di 2.685,00 m<sup>2</sup> catastali, con la presenza sul fondo di una fatiscente recinzione in rete metallica, parzialmente coperta da vegetazione spontanea, infissa con tondini di ferro ad una distanza variabile tra i 2,00 e i 5,00 ml circa dal confine con la p.lla 261 Fg 6 posta a delimitazione della pista di volo aeromobili del Lotto n.1.



ENRICO BOSCARO *geometra*  
Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
tel. 0432.050241  
e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
Pec: enrico.boscaro@geopec.it

**Fg 5 p.IIa 188** confinante a Nord con p.IIe 105 e 116, a Est con p.IIe 117 e 189, tutte del Fg 5, a Sud con p.IIa 261 del Fg 6, a Ovest con p.IIe 187 e 171 del Fg 5.

Trattasi di un'area di forma pressoché trapezoidale con coltura a seminativo già a vigneto oggi non più presente, della superficie di 20.766,00 m<sup>2</sup> catastali, Sull'area è presente una recinzione con rete metallica h 1,20 ml c.ca infissa con tondini di ferro ad una distanza variabile di 2,00 ml circa dal confine con lap.IIa 261 Fg 6 posta a delimitazione della pista di volo aeromobili del Lotto n.1.



L'accesso veicolare avviene dalla pubblica via (sterrata) verso il lato Nord a mezzo di un breve transito per mezzi agricoli passante su fondi di terzi p.IIe 105 e 116.



**Fg 5 p.lla 189** confinante a Nord con p.lle 117 e 118 e 119, a Est con p.lle 125 e 124, tutte del Fg 5, a Sud con p.lla 261 del Fg 6, a Ovest con p.lla 188 del Fg 5.

Trattasi di un'area di forma irregolare con coltura a seminativo, della superficie di 11.379,00 m<sup>2</sup> catastali, con la presenza sul fondo lungo il confine Nord verso proprietà di terzi di una linea alberata mentre verso il lato Sud di una recinzione con rete metallica h 1,20 ml c.ca infissa su tondini di ferro ad una distanza variabile tra i 2,00 e i 6,00 ml circa dal confine con la p.lla 261 Fg 6 posta a delimitazione della pista di volo aeromobili del Lotto n.1.



**Fg 5 p.lla 127** confinante a Nord con p.lla 124, a Est con p.lla 128, tutte del Fg 5, a Sud con p.lla 203, a Ovest con p.lla 261, tutte del Fg 6.

Trattasi di un'area di forma pressoché rettangolare lasciata a prato, della superficie di 5.150,00 m<sup>2</sup> catastali, con la presenza di una fatiscente recinzione in plastica arancione tipo da cantiere sostenuta da pali di legno, posta lungo il lato di confine Est verso la p.lla 128, mentre lungo il lato Nord, sbordando sulla particella 124 di



terzi, è posizionata la bassa recinzione metallica che delimita l'aviosuperficie.

La p.lla 127 viene interamente utilizzata da oltre venti anni a favore della pista di decollo/atterraggio degli aeromobili del Lotto n. 1 Immobiliario S.r.l. così come previsto dall'autorizzazione in essere rilasciata dall'ENAC.



**Fg 6 p.lla 261** confinante a Nord con p.lle 171 e 187 e 188 e 189, a Est con p.lla 127, tutte del Fg 5, a Sud con p.lle 203 e 255 e 262, tutte del Fg 6, a Ovest con p.lla 109 del Fg 4.

Trattasi di un'area di forma ad "elle" allungata lasciata a prato incolto, con presenza al suolo di segnalazioni in plastica per la delimitazione della pista verso il fronte Nord.

La particella viene interamente utilizzata da oltre venti anni, assieme alla limitrofa p.lla 262, a favore della pista di decollo/atterraggio degli aeromobili del Lotto n. 1 **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***, così come previsto dall'autorizzazione in essere rilasciata dall'ENAC.





**Fg 6 p.IIa 203** confinante a Nord con p.IIa 261 del Fg 6 oltre p.IIe 127 e 128 del Fg 5, a Sud con p.IIa 177 e con strada comunale Casali Pasch, a Ovest con p.IIe 255 e 261, tutte del Fg 6.

Trattasi di un'area di forma pressoché triangolare (con inserito il mapp. 177) coltivata in parte a seminativo ed in parte lasciata a prato incolto ma con presenza anche di basse piantumazioni, della superficie di 15.610,00 m<sup>2</sup> catastali.

L'accesso avviene direttamente dal lato Sud dalla Via Casali Pasch. Sul fondo si rileva la presenza nella parte Nord di una fatiscente recinzione con rete metallica h 1,20 ml c.ca e piantumazioni di sempreverde che delimita la limitrofa pista di decollo/atterraggio aeromobili del Lotto n. 1 dell'\*\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* la quale grava il mappale, per le manovre degli aeromobili, per una superficie di 3.000,00 m<sup>2</sup> circa.

Sull'area occupata dall'Immobilavio S.r.l. si rileva inoltre un basamento in calcestruzzo delle dimensioni di 6,00 x 10,00 ml circa su cui è installata una struttura metallica tipo "gazebo" con



ENRICO BOSCARO *geometra*  
Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
tel. 0432.050241  
e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
Pec: enrico.boscaro@geopec.it

copertura telonata ed un'antenna per apparecchi ricetrasmittente oltre  
che una manichetta a vento.



**Fig 6 p.lla 177** confinante a Nord e Est e Ovest con p.lla 203, a Sud con strada comunale Casali Pasch.

Trattasi di un'area di forma pressoché trapezoidale coltivata a seminativo, della superficie di 2.960,00 m<sup>2</sup> catastali, priva di recinzioni o di manufatti edilizi, con accesso diretto dalla Via Casali Pasch.



**Fg 6 p.lla 255** confinante a Nord con p.lle 262 e 261, a Est con p.lla 203, a Sud con p.lla 259 e strada comunale Casali Pasch, a Ovest con p.lla 256, tutte del Fg 6.

Trattasi di un'area di forma ad "U rovesciata" coltivata a seminativo ed un tempo a vigneto, della superficie di 18.191,00 m<sup>2</sup> catastali, con accesso diretto dalla Via Casali Pasch. Lungo il fronte Nord è posta una bassa recinzione con rete metallica su tondini di ferro che invade il fondo per una profondità di 2,00 ml circa anche con tracce di un transito veicolare ad utilizzo dell'aviosuperficie. Le tracce del transito veicolare proseguono poi, attraverso un varco nella recinzione, lungo il fianco Est della particella, a cavallo con la limitrofa p.lla 203, sino ad arrivare alla strada comunale Casali Pasch con un percorso rettilineo della larghezza di 2,50 ml c.ca.



**Fg 6 p.Ila 259** confinante a Nord e a Est con p.Ila 255, a Sud con p.Ila 258 e strada comunale Casali Pasch, a Ovest con p.Ila 260, tutte del Fg 6.

Terreno della forma curvilinea gravato dalla strada sterrata della larghezza di 4,00 ml c.ca e della lunghezza di 170,00 ml c.ca per il transito veicolare che dalla Via Casali Pasch conduce alla p.Ila 260 di proprietà del Lotto n. 2.

L'area sviluppa una superficie di 2.583,00 m<sup>2</sup> catastali.



**Fg 6 p.Ila 258** confinante a Nord con p.Ila 259, a Est e Sud con strada comunale Casali Pasch, a Ovest con p.Ila 257, tutte del Fg 6.

Ampia area di forma irregolare posizionata a margine della Via Casali Pasch da cui ha accesso diretto, della superficie di 20.553,00 m<sup>2</sup> catastali, coltivata a seminativo.

Il terreno appare libero da sovraedificazioni di sorta e non è delimitato da recinzioni.



ENRICO BOSCARO *geometra*  
Viale del Ledra n. 108 - 33100 Udine (Italy)  
tel. 0432.050241  
e-mail : studioenricoboscaro@libero.it  
Pec: enrico.boscaro@geopec.it



In conclusione lo scrivente esperto stimatore, oltre alla sopra riportata descrizione puntuale delle aree mappale per mappale ed all'allegato elaborato planimetrico dello stato di fatto dei luoghi, ritiene utile rimandare anche alla lettura della precedente relazione integrativa datata 11/07/2022 agli atti della procedura e che riassume, nelle pagine finali, la descrizione del Lotto n. 3 in caso di futura vendita all'asta.

Lo scrivente resta a completa disposizione del Signor Giudice delle Esecuzioni Immobiliari e degli organi della procedura giudiziale per qualsiasi altra necessità.

Con Osservanza.

Udine, 8 settembre 2022

*L'ESPERTO STIMATORE*

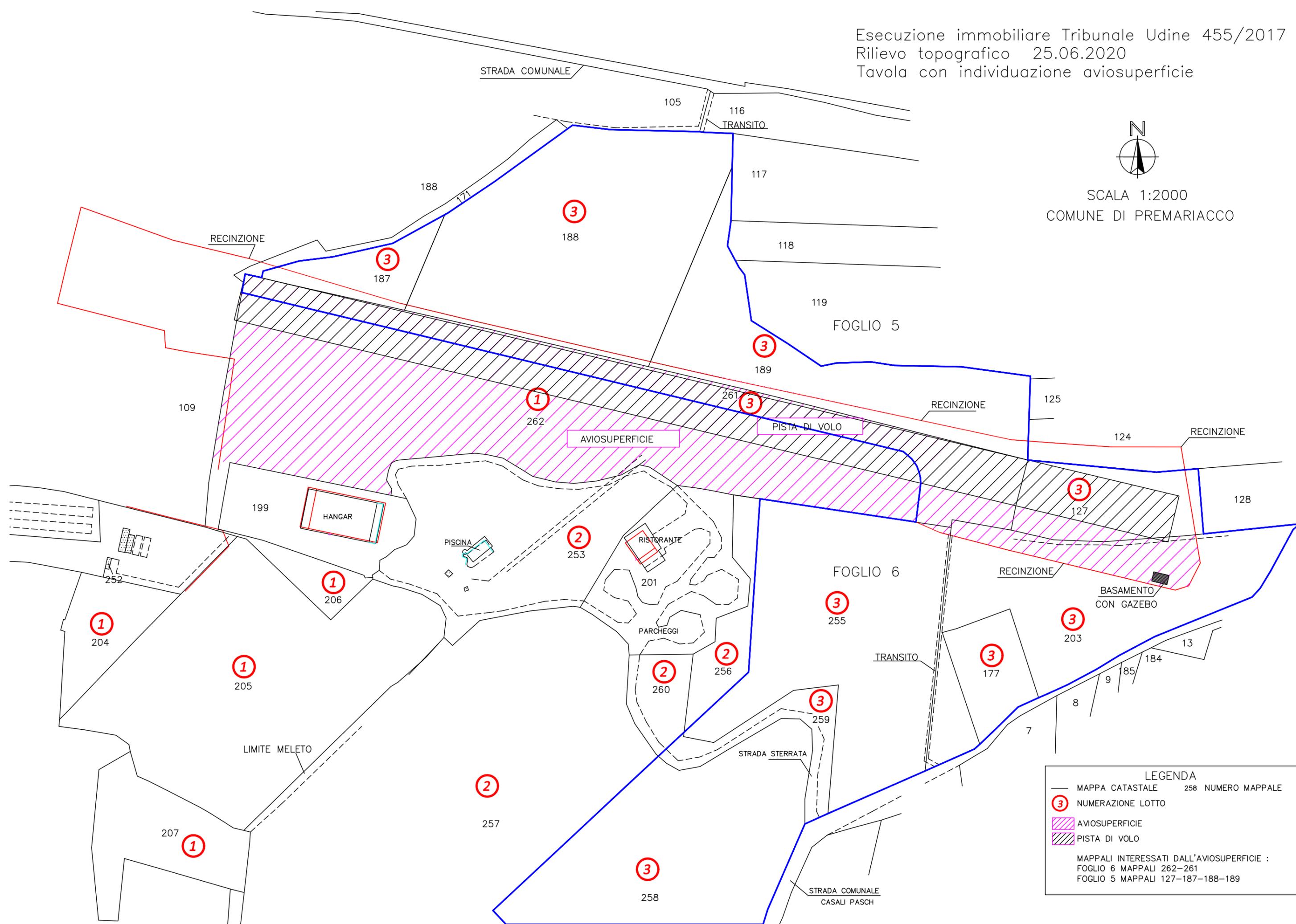
*(f.to geom. Enrico Boscaro)*

Allegati: - n. 1 elaborato planimetrico aggiornato sullo stato dei luoghi





SCALA 1:2000  
COMUNE DI PREMARIACCO



**LEGENDA**

- MAPPA CATASTALE
- ③ NUMERAZIONE LOTTO
- ▨ AVIOSUPERFICIE
- ▨ PISTA DI VOLO

MAPPALI INTERESSATI DALL'AVIOSUPERFICIE :  
FOGLIO 6 MAPPALI 262-261  
FOGLIO 5 MAPPALI 127-187-188-189