



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

45/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa GIGANTESCO RAFFAELLA MARIA

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Alessandra Martini

CF:MRTLN64E46G284E

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) VIA DANTE ALIGHIERI N.2

telefono: 3394638797

email: alessandramartini@tiscali.it

PEC: alessandra.martini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B1 **Terreni, vasche e sterrati per allevamento ittico** a MARANO LAGUNARE LOCALITA' VALLE SPINGION , della superficie commerciale di **93.603,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero compendio si trova prospiciente alla laguna di Marano Lagunare e consta di un impianto ittivo vallivo. Il compendio è costituito da vasche raggiungibili da stradine sterrate e protette dall'argine; tra loro sono collegate da un sistema di canalizzazioni in cemento che comunica con la laguna. Oltre alle vasche vi sono diversi fabbricati ora in disuso un tempo finalizzati all'attività ittica, che a detta del rappresentante legale della ditta esecutata, ad oggi non più in essere. La vallicoltura si basa sul mantenimento di una situazione il più possibile naturale, tramite la gestione idraulica ed il controllo dei fattori ambientali rilevanti come vasche con fondo in materiale sabbioso e acqua proveniente dalla laguna e regolata da chiuse o chiaviche.

I beni oggetto di valutazione si suddividono sostanzialmente in due porzioni essendo le stesse ubicate a confine tra il comune di Marano Lagunare ed il comune di Carlino.

In Comune di Marano Lagunare vi sono i fabbricati sopracitati con terreni e vasche. Nella porzione di Carlino invece composta da terreni vasche e sterrati, alcune vasche per la superficie di mq.17.729,00 (dato reperito dalla rel.tec.CILA allegati doc.2) sono state oggetto di manutenzione straordinaria che ha comportato la profilatura delle sponde, rifacimento dei fondi ed in parte espurgo dei canali.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1134 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 5964, reddito agrario 30,80 € reddito dominicale 66,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella variazione 03.09.2014 Pratica n.UD0174277.
- foglio 5 particella 1135 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 5471, reddito agrario 28,26 € reddito dominicale 60,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di Variazione 03.09.2014
- foglio 5 particella 1136 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 1268, reddito agrario 6,55 € reddito dominicale 14,08 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella variazione 03.09.2014 7.
- foglio 5 particella 1137 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 933, reddito agrario 4,82 € reddito dominicale 10,36 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella variazione 03.09.2014
- foglio 5 particella 1138 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 111, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 1,23 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella variazione dd.03.09.2014.
- foglio 5 particella 1139 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 105, reddito agrario 0,54 € reddito dominicale 1,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 767, reddito agrario 3,96 € reddito dominicale 8,52 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014

- foglio 5 particella 1143 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1850, reddito agrario 9,55 € reddito dominicale 20,54 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1144 (catasto terreni), qualita/classe sem. cl.1^, superficie 1112, reddito agrario 5,74 € reddito dominicale 12,35 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014.
- foglio 5 particella 1145 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1550, reddito agrario 8,01 € reddito dominicale 17,21 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1146 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 658, reddito agrario 3,40 € reddito dominicale 7,31 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1147 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 968, reddito agrario 5,00 € reddito dominicale 10,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1148 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1041, reddito agrario 5,38 € reddito dominicale 11,56 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1593, reddito agrario 8,23 € reddito dominicale 17,69 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1150 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 588, reddito agrario 3,04 € reddito dominicale 6,53 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1151 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 698, reddito agrario 3,60 € reddito dominicale 7,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1152 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 3084, reddito agrario 15,93 € reddito dominicale 34,24 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1153 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1607, reddito agrario 8,30 € reddito dominicale 17,84 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1154 (catasto terreni), qualita/classe incolto sterrato, superficie 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio dd.31.03.2014
- foglio 5 particella 1155 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.2^, superficie 64233, reddito agrario 298,56 € reddito dominicale 597,12 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario dd.23.04.2009

Presenta una forma Irregolare , una tessitura prevalente aree incolte sterrati e vasche per itticolture, i seguenti sistemi irrigui: Canalizzazioni con chiaviche che regolano l'immissione dell'acqua di laguna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: inesistenti ,Il terreno

B2 **Fabbricati agricoli con accessori e sedime** a MARANO LAGUNARE LOCALITA' VALLE SPINGION , della superficie commerciale di **1.023,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rimanda alla descrizione del Corpo B1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato diruto, superficie 3523, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio dd.24.03.2017
- foglio 5 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato diruto, superficie 34,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio dd.24.03.2017

- foglio 5 particella 1142 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato diruto, superficie 116, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio dd.24.03.2017

Immobile costruito nel 1978.

B3 Aree Lagunari a MARANO LAGUNARE LOCALITA' VALLE SPINGION , della superficie commerciale di **11.048,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Aree lagunari comprese nel compendio immobiliare costituito da valle da pesca e impianto ittico .

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe Incolto prod., superficie 1353, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario 23.04.2009
- foglio 5 particella 461 (catasto terreni), qualita/classe Laguna, superficie 9695, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario dd.23.04.2009

Presenta una forma irregolare, un'orografia costa , velme e bareneIl terreno

A1 Terreni, vasche e sterrati per allevamento ittico a CARLINO Strada oltregorgo snc, frazione LOCALITA' VALLE SPINGION , della superficie commerciale di **90.524,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero compendio si trova prospiciente alla laguna di Marano Lagunare e consta di un impianto ittico vallivo. Il compendio è costituito da vasche raggiungibili da stradine sterrate e protette dall'argine; tra loro sono collegate da un sistema di canalizzazioni in cemento in comunicazione con acque lagunari. Oltre alle vasche vi sono diversi fabbricati ora in disuso un tempo finalizzati all'attività ittica, che a detta del rappresentante legale della ditta eseguita, ad oggi non più in essere. la vallicoltura si basa sul mantenimento di una situazione il più possibile naturale, tramite la gestione idraulica ed il controllo dei fattori ambientali rilevanti come vasche con fondo in materiale sabbioso e acqua proveniente dalla laguna e regolata da chiuse o chiaviche .

I beni oggetto di valutazione si suddividono sostanzialmente in due porzioni essendo le stesse ubicate a confine tra il comune di Marano Lagunare ed il comune di Carlino.

In Comune di Marano Lagunare vi sono i fabbricati sopracitati con terreni e vasche . Nella porzione di Carlino invece composta da terreni vasche e sterrati , alcune vasche per la superficie di mq.17.729 ,00 (dato reperito dalla rel.tec.CILA allegati doc.2) sono state oggetto di manutenzione straordinaria che ha comportato la profilatura delle sponde, rifacimento dei fondi ed in parte espurgo dei canali .

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2661, reddito agrario 15,12 € reddito dominicale 32,30 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.U, superficie 3224, reddito agrario 17,48 € reddito dominicale 33,30 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario dd.22.04.2009
- foglio 26 particella 497 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1297, reddito agrario 7,37 € reddito dominicale 15,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014
- foglio 26 particella 498 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1840, reddito agrario 10,45 € reddito dominicale 22,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 499 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2059, reddito agrario 11,70 € reddito dominicale 24,99 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014

- foglio 26 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2453, reddito agrario 13,94 € reddito dominicale 29,77 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2402, reddito agrario 13,64 € reddito dominicale 29,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 502 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1844, reddito agrario 10,48 € reddito dominicale 22,38 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 503 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 3097, reddito agrario 17,59 € reddito dominicale 37,59 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 504 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1964, reddito agrario 11,16 € reddito dominicale 23,84 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 505 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1396, reddito agrario 7,93 € reddito dominicale 16,94 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 799, reddito agrario 4,54 € reddito dominicale 9,70 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 507 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1434, reddito agrario 8,15 € reddito dominicale 17,40 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014
- foglio 26 particella 508 (catasto terreni), qualita/classe Sem cl.1^, superficie 1818, reddito agrario 10,33 € reddito dominicale 22,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 509 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2921, reddito agrario 16,59 € reddito dominicale 35,45 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2391, reddito agrario 13,58 € reddito dominicale 29,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tavella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 511 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2396, reddito agrario 13,61 € reddito dominicale 29,08 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014
- foglio 26 particella 512 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2115, reddito agrario 12,02 € reddito dominicale 25,67 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 513 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl. 1^, superficie 1991, reddito agrario 11,31 € reddito dominicale 24,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 514 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1486, reddito agrario 8,44 € reddito dominicale 18,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014
- foglio 26 particella 515 (catasto terreni), qualita/classe A sem.cl.4^ , superficie 44036, reddito agrario 193,31 € reddito dominicale 284,28 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario dd.22.04.2009
- foglio 26 particella 515 (catasto terreni), qualita/classe B Vigneto cl.U, superficie 2640, reddito

agrario 14,31 € reddito dominicale 27,27 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,
derivante da Riordino fondiario dd.24.09.2009

- foglio 26 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.4^, superficie 100, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 0,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico 01.08.1971
- foglio 26 particella 494 (catasto terreni), qualita/classe Sem cl.1^, superficie 2160, reddito agrario 12,27 € reddito dominicale 26,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di Variazione dd.03.09.2014

Presenta una forma irregolare , un'orografia pianeggianteIl terreno

A2 **Aree lagunari di interesse ambientale** a CARLINO Strada oltregorgo snc, frazione LOCALITA' VALLE SPINGION , della superficie commerciale di **43.982,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Aree Lagunari comprese nel compendio immobiliare costituente una valle da pesca - impianto ittico.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe Incolto prod. cl.U, superficie 8793, reddito agrario 1,82 € reddito dominicale 6,36 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario dd.22.04.2009
- foglio 26 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe Laguna, superficie 35189, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario dd.22.04.2009

Presenta una forma irregolare , un'orografia velme e bareneIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	240.180,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.228.050,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 921.038,18
Data della valutazione:	19/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato eseguito dalla scrivente in data 7.12.2022 alla presenza dell'ufficiale giudiziario della COVEG ed in presenza del sig. *** DATO OSCURATO *** rappresentante legale della ditta esecutata.

Si precisa che dal sopralluogo si è potuto constatare che negli immobili oggetto della presente procedura non viene svolta alcuna attività.

DALL'INTERROGAZIONE PRESSO L'AGE DI UDINE NON EMERGEVA LA SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI NE' PRESSO LA SEDE DI UDINE NE' PRESSO LA SEDE DI CERVIGNANO DEL FRIULI. (Allegato DOC.2a)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

AGGIORNAMENTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI UDINE IN DATA 08.02.2023 E SUCCESSIVO IN DATA 13.02.2023.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/02/2004 a firma di Notaio T.Andrioli sede Palmanova ai nn. rep.46976/12166 di repertorio, iscritta il 26/02/2004 a RR.II. UDINE ai nn. 987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €720.000,00.

Importo capitale: €360.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti in Comune di Marano Lagunare fg.5 pc. 40;55;461;e dal 1134 al 1155.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2006 a firma di Notaio T.Andrioli sede Palmanova ai nn. rep.64216/17461 di repertorio, iscritta il 06/12/2006 a RR.II. UDINE ai nn. 8198, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €1.200.000,00.

Importo capitale: €600.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti in Comune di Marano Lagunare fg.5 pc. 40;55;461;e dal 1134 al 1155 e tutti i beni censiti in Comune di Carlino fg.26

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/01/2018 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova (UD) ai nn. rep. 84891 di repertorio, iscritta il 19/01/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 1.540.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Terzo datore di ipoteca la ditta " *** DATO OSCURATO***

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/01/2018 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova (UD) ai nn. rep. 84891 di repertorio, iscritta il 19/01/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Terzo datore di ipoteca la ditta " *** DATO OSCURATO***

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2014 a firma di Notaio A.Amodio sede Udine ai nn. rep.209153 di repertorio, iscritta il 29/09/2014 a RR.II. UDINE ai nn. 2833, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.600.000,00.

Importo capitale: €1.300.000,00.
 Durata ipoteca: 1 anno 7 mesi 5 giorni.
 Annotazione per riduzione di somma n.3333 dd.11.10.2017.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 537 di repertorio, trascritta il 01/03/2022 a RR.II. UDINE ai nn. 3880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

TRASCRIZIONE Decreto di Sequestro conservativo, stipulata il 26/03/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1021 di repertorio, trascritta il 30/03/2021 a RR.II. UDINE ai nn. 6028/8110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di sequestro conservativo.
 ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DI DATA 17.03.2023 N.690/6509 - Derivante da Sentenza di Condanna Esecutiva .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: Gli immobili oggetto della presente stima non ricadono in regime condominiale.

Ulteriori avvertenze:

La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :

- TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito, I Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei ;;;
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;;;
- si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo;;;
- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamenti degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es.amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);
- relativamente alle opere abusive se riscontrate non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche ;
- si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre gli atti di cessione rep.citati al punto 6);

- Considerato che parte dei beni oggetto di stima *potrebbero* avere le caratteristiche di bene idoneo a soddisfare interessi pubblici o della collettività (trattandosi di aree che subiscono gli effetti delle maree e correnti marine per mezzo di acque demaniali) nulla è possibile riferire relativamente ad eventuali atti di sdemanializzazione ; precisando altresì che in merito all'esistenza di uso civico o procedure riguardanti tali gravami, la scrivente per redigere il proprio elaborato ha fatto riferimento unicamente a quanto riportato nella risposta di integrazione del Comune di Marano L. di data 15.03.2023 che si trova al DOC.2 CERTIFICATI presente nel fascicolo degli allegati di ogni lotto di vendita .
- **si precisa che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione:**
- che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario; il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare la ctu entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.
- SI AVVISA INOLTRE : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precisazioni riguardo la provenienza :

Con verbale nell'assemblea dei soci a rogito del Notaio M.Gottardo di Gemona del Friuli di data 12.04.2017 rep.3499/2537 - Trascritto RR.II. Udine in data 13.07.2017 n.11675 è stata approvata la trasformazione della società *** DATO OSCURATO *** " a " *** DATO OSCURATO ***

Con verbale nell'assemblea dei soci a rogito del Notaio B.Panella di Udine di data 19.04.2006 rep.70811/27184 - atto registrato ed iscritto nel Registro delle Imprese di PN e UD in data 18.05.2006 prot.n.11009/2006 dd.11.05.2006 è stata approvata la variazione della denominazione della

società DA " *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

Da quanto emerge dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura e sulla base delle visure e ricerche eseguite dalla sottoscritta , risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/07/2003), con atto stipulato il 17/07/2003 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova ai nn. rep.43650 di repertorio, trascritto il 28/07/2003 a RR.II. Udine ai nn. 15138.

Il titolo è riferito solamente a Beni censiti in Comune di Marano Laguanre al fg.5 pp.cc.1134-1135-1136-1137-1138-1139..

(soggetto venditore : *** DATO OSCURATO***)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/07/2003), con atto stipulato il 17/07/2003 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova ai nn. rep.43650 di repertorio, trascritto il 28/07/2003 a RR.II. Udine ai nn. 15139.

Il titolo è riferito solamente a Beni censiti in Comune di Marano Laguanre al fg.5 pp.cc.da 1140 alla pc 1155-40-55-461..

(soggetto venditore : *** DATO OSCURATO***)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di transazione (dal 27/11/2006), con atto stipulato il 27/11/2006 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova ai nn. rep.64215 di repertorio, trascritto il 06/12/2006 a RR.II. Udine ai nn. 25689.

Il titolo è riferito solamente a Beni censiti in Comune di Carlino..

(Soggetto venditore : *** DATO OSCURATO***)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di assegnazione a socio per scioglimento società. (dal 26/09/2002 fino al 17/07/2003), con atto stipulato il 26/09/2002 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova ai nn. rep. 38178 di repertorio, trascritto il 14/10/2002 a RR.II. Udine ai nn. 21604.

Il titolo è riferito solamente a Beni censiti in Comune di Marano Laguanre al fg.5 pp.cc.1134-1135-1136-1137-1138-1139.

(soggetto venditore : *** DATO OSCURATO***)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di assegnazione a socio per scioglimento società. (dal 26/09/2002 fino al 17/07/2003), con atto stipulato il 26/09/2002 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova ai nn. rep. 38178 di repertorio, trascritto il 14/10/2002 a RR.II. Udine ai nn. 21603.

Il titolo è riferito solamente a Beni censiti in Comune di Marano Laguanre al fg.5 pp.cc.da 1140 alla pc 1155-40-55-461..

(soggetto venditore : *** DATO OSCURATO***)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di assegnazione a socio per scioglimento società. (dal 26/09/2002 fino al 17/07/2003), con atto stipulato il 26/09/2002 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova ai nn. rep. 38178 di repertorio, trascritto il 14/10/2002 a RR.II. Udine ai nn. 21604.

Il titolo è riferito solamente a Beni censiti in Comune di Carlino..

(soggetto venditore : *** DATO OSCURATO***)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1(1/4 ciascuno), in forza di Atto di compravendita (dal 17/03/2003 fino al 27/11/2006), con atto stipulato il 17/07/2003 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova ai nn. rep. 43651 di repertorio, trascritto il 28/07/2003 a RR.II. Udine ai nn. 15140.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Carlino.

(soggetto venditore *** DATO OSCURATO***)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

RELATIVAMENTE ALLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA, LA SCRIVENTE ALLEGA I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA E DI COMMERCIALIZZABILITA' RILASCIATI DAGLI UFFICI TECNICI DEL COMUNE DI MARANO LAGUNARE DD. 24.11.2022, E DEL COMUNE DI CARLINO IN DATA 12.01.2023 (DOC.2_1 E DOC. 2_2 DEGLI ALLEGATI)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. 2832 **Comune di Marano L.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di STRAORDINARIA MANUTENZIONE AL FABBRICATO FG.5 MAPP.40, rilasciata il 30/10/1978 con il n. 2832 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili costituiti da fabbricati ubicati in Comune di Marano L.

Concessione Edilizia in Sanatoria N. 315 **Comune di Marano L.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso avannotteria e relativo pollaio , fabbricato ad uso magazzino scorte e relativa tettoia, fabbricato ad uso garage, tettoia ad uso ripostiglio, ampliamento fabbricato esistente costituito da tre tettoie,, presentata il 19/01/1995 con il n. 315 di protocollo, rilasciata il 18/10/2002 con il n. 15 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili costituiti da fabbricati ubicati in Comune di Marano L..

La Concessione di cui sopra è stata volturata a nome della *** DATO OSCURATO***

NULLA OSTA N. 1149 **Comune di Marano L.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione di una valle da pesca ricalibratura e sistemazione fosse peschive., presentata il 18/04/1985 con il n. 1149 di protocollo, rilasciata il 24/04/1985 con il n. 1149 di protocollo, agibilità del 28/07/1986 con il n. 1994 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Richiesta presso il Comune di Marano L.

CILA N. 2393 **Comune di Carlino** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria delle vasche appartenenti alla Valle da pesca denominata "Valle Spingion, presentata il 05/05/2017 con il n. 2393 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili costituiti da fabbricati ubicati in Comune di Carlino..

Variante dd.27.09.2017.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona E4 - zona agricola di interesse agricolo e paesaggistico.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si vedano vincoli nel CDU allegato .. Il titolo è riferito solamente al Beni immobili ubicati in Comune di Marano L. DOC.2_2 degli allegati

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Omogenea E4 - zona agricola di interesse agricolo e paesaggistico, compreso nel perimetro valli da pesca esistenti.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Si vedano vincoli nel CDU allegato .. Il titolo è riferito solamente al Beni immobili ubicati in Comune di Carlino. DOC.2_1 degli allegati -

STRUMENTO REGIONALE PAIR l'immobile ricade in zona PAIR - ZONA DI PERICOLOSITA' P2 (pericolosità media) E ZONA P1 (pericolosità bassa) limitatamente a : Comune di Marano L. Fg.5 mapp.40.. PAIR - Piano per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale - settembre 2016.

l'immobile ricade in zona PRGC - ZONA OLTRE IL LIMITE DELLA DELIMITAZIONE DELLA LINEA DI BATTIGIA DELLA LAGUNA .. Il titolo è riferito solamente al : A tutti i beni immobili del lotto.

STRUMENTO REGIONALE E COMUNITARIO l'immobile ricade in zona VINCOLI AI SENSI DELLA D.LG.42/2004 - SIC RETE NATURA 2000 ZPS/ZSC IT3320037 LAGUNA DI MARANO E GRADO COMUNI INTERESSATI CARLINO E MARANO LAGUNARE. . Rete Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario. La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici. Le aree che compongono la rete Natura 2000 non sono riserve rigidamente protette dove le attività umane sono escluse; la Direttiva Habitat intende garantire la protezione della natura tenendo anche "conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali" (Art. 2). Soggetti privati possono essere proprietari dei siti Natura 2000, assicurandone una gestione sostenibile sia dal punto di vista ecologico che economico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattandosi di un lotto ricadente su due Comuni , in questa sezione si riportano i confini dell'intero Lotto in questione : Comune di Carlino fg.26 Confine nord e ovest: mapp.li 448 - confine est : argine e laguna; - confine sud : argine, laguna e comune di Marano Lagunare fg.5 . Comune di Marano Lagunare fg.5 confine nord : Comune di Carlino e mapp.li 1267, 1265, 36 e argine;

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Incongruenza dello stato di fatto riguardo la qualità (coltura) dichiarata rispetto allo stato di fatto. Carlino. Richiede la variazione colturale in autotutela. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Questa situazione è riferita solamente a Comune di Carlino fg.26 mapp.li 515-496.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MARANO LAGUNARE LOCALITA' VALLE SPINGION

**TERRENI, VASCHE E STERRATI PER
ALLEVAMENTO ITTICO**

DI CUI AL PUNTO B1

Terreni, vasche e sterrati per allevamento ittico a MARANO LAGUNARE LOCALITA' VALLE SPINGION, della superficie commerciale di **93.603,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero compendio si trova prospiciente alla laguna di Marano Lagunare e consta di un impianto ittivo vallivo. Il compendio è costituito da vasche raggiungibili da stradine sterrate e protette dall'argine; tra loro sono collegate da un sistema di canalizzazioni in cemento che comunica con la laguna. Oltre alle vasche vi sono diversi fabbricati ora in disuso un tempo finalizzati all'attività ittica, che a detta del rappresentante legale della ditta esecutata, ad oggi non più in essere. La vallicoltura si basa sul mantenimento di una situazione il più possibile naturale, tramite la gestione idraulica ed il controllo dei fattori ambientali rilevanti come vasche con fondo in materiale sabbioso e acqua proveniente dalla laguna e regolata da chiuse o chiaviche.

I beni oggetto di valutazione si suddividono sostanzialmente in due porzioni essendo le stesse ubicate a confine tra il comune di Marano Lagunare ed il comune di Carlino.

In Comune di Marano Lagunare vi sono i fabbricati sopracitati con terreni e vasche. Nella porzione di Carlino invece composta da terreni vasche e sterrati, alcune vasche per la superficie di mq.17.729,00 (dato reperito dalla rel.tec.CILA allegati doc.2) sono state oggetto di manutenzione straordinaria che ha comportato la profilatura delle sponde, rifacimento dei fondi ed in parte espurgo dei canali.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1134 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 5964, reddito agrario 30,80 € reddito dominicale 66,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella variazione 03.09.2014 Pratica n.UD0174277.
- foglio 5 particella 1135 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 5471, reddito agrario 28,26 € reddito dominicale 60,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di Variazione 03.09.2014
- foglio 5 particella 1136 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 1268, reddito agrario 6,55 € reddito dominicale 14,08 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella variazione 03.09.2014 7.
- foglio 5 particella 1137 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 933, reddito agrario 4,82 € reddito dominicale 10,36 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella variazione 03.09.2014
- foglio 5 particella 1138 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 111, reddito agrario 0,57 € reddito dominicale 1,23 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella variazione dd.03.09.2014.
- foglio 5 particella 1139 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 105, reddito agrario 0,54 € reddito dominicale 1,17 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1141 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 767, reddito agrario 3,96 € reddito dominicale 8,52 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1143 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 1850, reddito agrario 9,55 € reddito dominicale 20,54 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1144 (catasto terreni), qualita/classe sem. cl.1[^], superficie 1112, reddito agrario 5,74 € reddito dominicale 12,35 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014.
- foglio 5 particella 1145 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 1550, reddito agrario 8,01 € reddito dominicale 17,21 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da tabella di variazione dd.03.09.2014

- foglio 5 particella 1146 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 658, reddito agrario 3,40 € reddito dominicale 7,31 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1147 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 968, reddito agrario 5,00 € reddito dominicale 10,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1148 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 1041, reddito agrario 5,38 € reddito dominicale 11,56 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1149 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 1593, reddito agrario 8,23 € reddito dominicale 17,69 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1150 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 588, reddito agrario 3,04 € reddito dominicale 6,53 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1151 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 698, reddito agrario 3,60 € reddito dominicale 7,75 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1152 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 3084, reddito agrario 15,93 € reddito dominicale 34,24 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1153 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 1607, reddito agrario 8,30 € reddito dominicale 17,84 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 5 particella 1154 (catasto terreni), qualita/classe incolto sterrato, superficie 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio dd.31.03.2014
- foglio 5 particella 1155 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.2[^], superficie 64233, reddito agrario 298,56 € reddito dominicale 597,12 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario dd.23.04.2009

Presenta una forma Irregolare , una tessitura prevalente aree incolte sterrati e vasche per itticultore, i seguenti sistemi irrigui: Canalizzazioni con chiaviche che regolano l'immissione dell'acqua di laguna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: nessuna ,arboree: inesistenti ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione e individuazione corpi B1-B2-B3 in Comune di Marano Lagunare.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da terreni fiscalmente ad uso impianto ittico (seminativo) vi sono canali e vasche da pesca ora in disuso con la possibilità dell'immissione e di regolazione di acqua lagunare salmastra .

Sostanzialmente la proprietà è delimitata nella parte nord da recinzione , nella parte ovest con delimitazioni naturali quali argini e recinzioni, nella parte sud da argine confinante con la laguna , ad est la proprietà prosegue con aree in comune di Carlino.

All'ingresso della proprietà subito dopo aver percorso una breve stradina sterrata ci troviamo quasi dinanzi ad un fabbricato ora in disuso che si presume venisse utilizzato in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso dell'attività svolta , tale fabbricato si distribuisce su due piani fuori terra con sottotetto non praticabile, inoltre vi sono altri accessori quali portici, tettoie, cantine e diversi locali di deposito. Tutte le costruzioni attualmente sono in stato di abbandono e fatiscenti.

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
Areee costituite da vasche sterrati e seminativi	93.603,00	x	100 %	=	93.603,00
Totale:	93.603,00				93.603,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2021

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO)

Descrizione: Aree agricole ittiche lagunari con sovrastanti fabbricati accessori costituenti nell'insieme una valle da pesca .

Indirizzo: Grado

Superfici principali e secondarie: 243779

Superfici accessorie:

Prezzo: 635.518,00 pari a 2,61 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGE Valori agricoli medi (10/02/2023)

Valore minimo: 4,00

Valore massimo: 4,60

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione . destinazione urbanistica , piena o parziale disponibilità (zona soggetta a PAIR) nonchè del fatto che siamo in presenza di un limitato mercato già in crisi ove perdura e coinvolge il settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93.603,00 x 3,30 = **308.889,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 308.889,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 308.889,90**

BENI IN MARANO LAGUNARE LOCALITA' VALLE SPINGION

FABBRICATI AGRICOLI CON ACCESSORI E SEDIME

DI CUI AL PUNTO B2

Fabbricati agricoli con accessori e sedime a MARANO LAGUNARE LOCALITA' VALLE SPINGION , della superficie commerciale di **1.023,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si rimanda alla descrizione del Corpo B1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato diruto, superficie 3523, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio dd.24.03.2017
- foglio 5 particella 1140 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato diruto, superficie 34, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio dd.24.03.2017
- foglio 5 particella 1142 (catasto terreni), qualita/classe Fabbricato diruto, superficie 116, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'ufficio dd.24.03.2017

Immobile costruito nel 1978.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione e individuazione corpi B1-B2-B3 in Comune di Marano Lagunare.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da terreni fiscalmente ad uso impianto ittico

(seminativo) vi sono canali e vasche da pesca ora in disuso con la possibilità dell'immissione e di regolazione di acqua lagunare salmastra .

Sostanzialmente la proprietà è delimitata nella parte nord da recinzione , nella parte ovest con delimitazioni naturali quali argini e recinzioni, nella parte sud da argine confinante con la laguna , ad est la proprietà prosegue con aree in comune di Carlino.

All'ingresso della proprietà subito dopo aver percorso una breve stradina sterrata ci troviamo quasi dinanzi ad un fabbricato ora in disuso che si presume venisse utilizzato in parte ad uso residenziale ed in parte ad uso dell'attività svolta , tale fabbricato si distribuisce su due piani fuori terra oltre al sottotetto non praticabile, inoltre vi sono altri accessori quali portici, tettoie, cantine e diversi locali di deposito. Tutte le costruzioni attualmente sono in stato di abbandono e fatiscenti.

Relativamente alle caratteristiche costruttive del fabbricato principale, lo si potrebbe definire allo stato grezzo con impianti che sembrerebbero non funzionanti , le strutture portanti sono in c.c.a. oltre a laterizio utilizzato anche per le pareti divisorie interne; i solai sono in laterocemento con pilastri in cemento altri in mattoni faccia a vista; il manto di copertura è del tipo tradizionale in cotto; I serramenti sono prevalentemente in legno con ante oscuranti o avvolgibili , le pavimentazioni sono in parte in cemento ed in parte in piastrelle. L'immobile si presenta in condizioni molto trascurate e sembrerebbe non abitabile dal punto di vista funzionale.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Fabbricato principale ad uso agricolo residenziale con ufficio : piano terra	260,00	x	100 %	=	260,00
Fabbricato principale : piano primo	210,00	x	100 %	=	210,00
Frabbricato principale : sottotetto e terrazzo	95,00	x	15 %	=	14,25
Fabbricato principale : portici	131,00	x	25 %	=	32,75
Accessori : magazzini e cantine	168,00	x	35 %	=	58,80
Accessori : tettoie	268,00	x	30 %	=	80,40
Sedime fabbricati	3.673,00	x	10 %	=	367,30
Totale:	4.805,00				1.023,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2021

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare

Descrizione: Aree agricole ittiche lagunari con sovrastanti fabbricati accessori costituenti nell'insieme una valle da pesca .

Indirizzo: Grado

Superfici principali e secondarie: 269

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.482,00 pari a 239,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VAM - OMI (10/02/2023)

Domanda: QUASI ASSENTE

Offerta: NON RILEVATA

Valore minimo: 80,00

Valore massimo: 350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto conto dell'ubicazione . destinazione urbanistica , piena o parziale disponibilità (zona soggetta a PAIR) nonchè del fatto che siamo in presenza di un limitato mercato già in crisi ove perdura e coinvolge il settore immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.023,50 x 240,00 = **245.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 245.640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 245.640,00**

BENI IN MARANO LAGUNARE LOCALITA' VALLE SPINGION

AREE LAGUNARI

DI CUI AL PUNTO B3

Aree Lagunari a MARANO LAGUNARE LOCALITA' VALLE SPINGION , della superficie commerciale di **11.048,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Aree lagunari comprese nel compendio immobiliare costituito da valle da pesca e impianto ittico .

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 55 (catasto terreni), qualita/classe Incolto prod., superficie 1353, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,42 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario 23.04.2009
- foglio 5 particella 461 (catasto terreni), qualita/classe Laguna, superficie 9695, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario dd.23.04.2009

Presenta una forma irregolare, un'orografia costa , velme e bareneIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione e individuazione corpi B1-B2-B3 in Comune di Marano Lagunare.

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
Aree lagunari	11.048,00	x	100 %	=	11.048,00
Totale:	11.048,00				11.048,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORI AGRICOLI MEDI - AGE (10/02/2023)

Valore minimo: 6.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: La comparazione viene eseguita con aree con analoga importanza dal punto di vista ambientale ed ecologico.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di aree lagunari in ambito ambientale , ovvero di un immobile definito catastalmente ma di fatto indefinibile in quanto soggetto a maree e quindi a trasformazioni di forma e dimensioni nonchè sovrapposto periodicamente da acque lagunari in collegamento con il Mare Adriatico. Per cui siamo in presenza di un immobile quasi privo di mercato e privo di dati immobiliari , per tanto l'incaricata presuppone un valore basato sui valori agricoli medi predisposti dall'Agenzia dell'Entrate per immobili quasi privi di reddito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11.048,00 x 0,70 = **7.733,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.733,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.733,60**

BENI IN CARLINO STRADA OLTREGORGO SNC, FRAZIONE LOCALITA' VALLE SPINGION

TERRENI, VASCHE E STERRATI PER ALLEVAMENTO ITTICO

DI CUI AL PUNTO A1

Terreni, vasche e sterrati per allevamento ittico a CARLINO Strada oltregorgo snc, frazione LOCALITA' VALLE SPINGION , della superficie commerciale di **90.524,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'intero compendio si trova prospiciente alla laguna di Marano Lagunare e consta di un impianto ittico vallivo. Il compendio è costituito da vasche raggiungibili da stradine sterrate e protette dall'argine; tra loro sono collegate da un sistema di canalizzazioni in cemento in comunicazione con acque lagunari. Oltre alle vasche vi sono diversi fabbricati ora in disuso un tempo finalizzati all'attività ittica, che a detta del rappresentante legale della ditta eseguita, ad oggi non più in essere. La vallicoltura si basa sul mantenimento di una situazione il più possibile naturale, tramite la gestione idraulica ed il controllo dei fattori ambientali rilevanti come vasche con fondo in materiale sabbioso e acqua proveniente dalla laguna e regolata da chiuse o chiaviche .

I beni oggetto di valutazione si suddividono sostanzialmente in due porzioni essendo le stesse ubicate a confine tra il comune di Marano Lagunare ed il comune di Carlino.

In Comune di Marano Lagunare vi sono i fabbricati sopracitati con terreni e vasche . Nella porzione di Carlino invece composta da terreni vasche e sterrati , alcune vasche per la superficie di mq.17.729 ,00 (dato reperito dalla rel.tec.CILA allegati doc.2) sono state oggetto di manutenzione straordinaria che ha comportato la profilatura delle sponde, rifacimento dei fondi ed in parte espurgo dei canali .

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 495 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2661, reddito agrario 15,12 € reddito dominicale 32,30 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe vigneto cl.U, superficie 3224, reddito agrario 17,48 € reddito dominicale 33,30 € intestato a *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da Riordino fondiario dd.22.04.2009

- foglio 26 particella 497 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1297, reddito agrario 7,37 € reddito dominicale 15,74 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014
- foglio 26 particella 498 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1840, reddito agrario 10,45 € reddito dominicale 22,33 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 499 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2059, reddito agrario 11,70 € reddito dominicale 24,99 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 500 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2453, reddito agrario 13,94 € reddito dominicale 29,77 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 501 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2402, reddito agrario 13,64 € reddito dominicale 29,15 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 502 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1844, reddito agrario 10,48 € reddito dominicale 22,38 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 503 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 3097, reddito agrario 17,59 € reddito dominicale 37,59 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 504 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1964, reddito agrario 11,16 € reddito dominicale 23,84 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 505 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1396, reddito agrario 7,93 € reddito dominicale 16,94 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 799, reddito agrario 4,54 € reddito dominicale 9,70 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 507 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1434, reddito agrario 8,15 € reddito dominicale 17,40 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014
- foglio 26 particella 508 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 1818, reddito agrario 10,33 € reddito dominicale 22,06 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 509 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2921, reddito agrario 16,59 € reddito dominicale 35,45 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 510 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2391, reddito agrario 13,58 € reddito dominicale 29,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 511 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2396, reddito agrario 13,61 € reddito dominicale 29,08 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014
- foglio 26 particella 512 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1^, superficie 2115, reddito agrario 12,02 € reddito dominicale 25,67 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014

- foglio 26 particella 513 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl. 1[^], superficie 1991, reddito agrario 11,31 € reddito dominicale 24,16 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd.03.09.2014
- foglio 26 particella 514 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.1[^], superficie 1486, reddito agrario 8,44 € reddito dominicale 18,04 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione dd. 03.09.2014
- foglio 26 particella 515 (catasto terreni), qualita/classe A sem.cl.4[^] , superficie 44036, reddito agrario 193,31 € reddito dominicale 284,28 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario dd.22.04.2009
- foglio 26 particella 515 (catasto terreni), qualita/classe B Vigneto cl.U, superficie 2640, reddito agrario 14,31 € reddito dominicale 27,27 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario dd.24.09.2009
- foglio 26 particella 119 (catasto terreni), qualita/classe Sem. cl.4[^], superficie 100, reddito agrario 0,44 € reddito dominicale 0,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico 01.08.1971
- foglio 26 particella 494 (catasto terreni), qualita/classe Sem cl.1[^], superficie 2160, reddito agrario 12,27 € reddito dominicale 26,22 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di Variazione dd.03.09.2014

Presenta una forma irregolare , un'orografia pianeggianteIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Localizzazione corpi A1 e A2 in Comune di Carlino

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
Impianto ittico costituito da sterrati terreni e vasche ittiche	90.524,00	x	100 %	=	90.524,00
Totale:	90.524,00				90.524,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2021

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare Regione Friuli Venezia Giulia

Descrizione: Valle da pesca comprendente aree agricole ittiche lagunari

Indirizzo: Grado

Superfici principali e secondarie: 243779

Superfici accessorie:

Prezzo: 635.518,00 pari a 2,61 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori agricoli Medi - AGE (10/02/2023)

Valore minimo: 4,00

Valore massimo: 4,60

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in questione la scrivente in presenza di immobili a destinazione speciale e collocati in un segmento di mercato specifico e limitato, (vedi requisiti futuri acquirenti) , il procedimento estimativo che è stato adottato è il costo di ricostruzione deprezzato il c.d. COAST APPROACH che secondo gli I.V.S.(International Valuation Standars) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo (nel caso specifico ove sono state eseguite opere speciali quali manutenzioni importanti delle vasche ittiche) e del costo di opere di riprofilazione delle vasche deprezzato ,detto anche del costo di riproduzione o ricostruzione deprezzato (C.V.I. cap.7 e cap.10) oltre le Linee guida A.B.I. (R.3.6). Principalmente il COAST APPROACH è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente e nel suo HBU , e del costo lordo di costruzione delle opere eseguite, che presentano la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente , diminuito di un'aliquota che convaliderà il deterioramento fisico , le varie forme di obsolescenza ed il livello di funzionalità ottimale alla data del sopralluogo per la redazione della stima.

IN ALLEGATO AL DOC.6 SI TROVA IL CALCOLO ESPLICATIVO E TABELLE DI RIFERIMENTO OSSERVAZIONI DI MERCATO.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **635.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 635.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 635.000,00**

BENI IN CARLINO STRADA OLTREGORGO SNC, FRAZIONE LOCALITA' VALLE SPINGION

AREE LAGUNARI DI INTERESSE AMBIENTALE

DI CUI AL PUNTO A2

Aree lagunari di interesse ambientale a CARLINO Strada oltregorgo snc, frazione LOCALITA' VALLE SPINGION , della superficie commerciale di **43.982,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Aree Lagunari comprese nel compendio immobiliare costituente una valle da pesca - impianto ittico.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe Incolto prod. cl.U, superficie 8793, reddito agrario 1,82 € reddito dominicale 6,36 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario dd.22.04.2009
- foglio 26 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe Laguna, superficie 35189, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario dd.22.04.2009

Presenta una forma irregolare , un'orografia velme e bareneIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

Coveg S.r.l. - WWW.COVEG.IT



Localizzazione corpi A1 e A2 in Comune di Carlino

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
Aree lagunari	43.982,00	x	100 %	=	43.982,00
Totale:	43.982,00				43.982,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORI AGRICOLI MEDI - AGE (10/02/2023)

Valore minimo: 6.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: La comparazione viene eseguita con aree con analoga importanza dal punto di vista ambientale ed ecologico.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di aree lagunari in ambito ambientale, ovvero di un immobile definito catastalmente ma di fatto indefinibile in quanto soggetto a maree e quindi a trasformazioni di forma e dimensioni nonchè sovrapposto periodicamente da acque lagunari in collegamento con il Mare

Adriatico. Per cui siamo in presenza di un immobile quasi privo di mercato e privo di dati immobiliari, per tanto l'incaricata presuppone un valore basato sui valori agricoli medi predisposti dall'Agenzia dell'Entrate per immobili quasi privi di reddito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 43.982,00 x 0,70 = **30.787,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.787,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.787,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Trattandosi di immobili del tipo speciale con un ridotto o addirittura assente mercato, la scrivente ha ritenuto di eseguire una valutazione diversa a seconda del corpo in esame, per cui ha adottato il metodo di stima monoparametrico in base al prezzo medio ed il metodo di stima del costo di ricostruzione di deprezzato. Tale metodo si basa sulla stima di costi di ricostruzione (riferiti alle opere di manutenzione straordinaria per la riprofilazione delle vasche) tenendo altresì in considerazione che tali costi vengono generalmente utilizzati su siti strumentali ove vi sono produzioni industriali, infrastrutture, e comunque beni che non abbiano un mercato ordinario che raramente vengono comprati o venduti separatamente dal business al quale sono funzionali e per il quale sono stati specificatamente progettati e realizzati.

E' stato, tenuto conto dell'ubicazione, destinazione urbanistica, piena o parziale disponibilità, e nel caso in questione del grado di pericolosità secondo le norme vigenti (vedi zone PAIR), nonché dei lavori eseguiti negli ultimi cinque anni dalla ditta esecutata, ancorché della crisi che coinvolge in particolare il settore della molluschicoltura nella nostra regione, ovvero riguardante l'attività svolta dalla ditta esecutata. - La valutazione poi tiene conto di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta che risulti a livelli concorrenziali. - Nella stima degli immobili si è anche tenuto conto dei valori esposti in diversi banche dati, quali comparabili, tuttavia insufficienti per poter creare un campione di confronto, reperiti presso l'Ufficio Tavolare Regionale e i valori agricoli medi,

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di MARANO LAGUNARE E CARLINO, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI - ARCHIVIO NOTARILE - ARCHIVIO DI STATO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B1	Terreni, vasche e sterrati per allevamento ittico	93.603,00	0,00	308.889,90	308.889,90
	Fabbricati				

B2	agricoli con accessori e sedime	1.023,50	0,00	245.640,00	245.640,00
B3	Aree Lagunari	11.048,00	0,00	7.733,60	7.733,60
A1	Terreni, vasche e sterrati per allevamento ittico	90.524,00	0,00	635.000,00	635.000,00
A2	Aree lagunari di interesse ambientale	43.982,00	0,00	30.787,40	30.787,40
				1.228.050,90 €	1.228.050,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la natura e la consistenza degli immobili pignorati, come meglio sopra indicato, anche ai fini della procedura in essere, la ctu incaricata propone UN UNICO lotto di vendita non divisibile .

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.228.050,90**

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: **€ 307.012,72**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 921.038,18**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C1 Stabilimento ittico aree ed accessori a MARANO LAGUNARE Isola della Marinetta ed aree lagunari, della superficie commerciale di **3.223,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un importante complesso immobiliare finalizzato alla produzione e commercializzazione di prodotti ittici, composto da tre corpi di fabbrica collegati tra loro . Un edificio principale con uffici e servizi , e due corpi di fabbrica destinati alle lavorazioni dei mitili . Sull'area di pertinenza vi sono inoltre diversi manufatti e strutture funzionali all'attività esercitata. Il tutto costituisce uno stabilimento attualmente in disuso finalizzato all' allevamento intensivo per la produzione di molluschi bivalvi strutturato quale impianto ittiogenico, ovvero che si occupava dell'intero ciclo di produzione dei bivalvi dalla semina e produzione del nutrimento oltre alla raccolta, lavorazione e preparazione alla vendita del prodotto.

Tale stabilimento è ubicato sul lato ovest dell'isola della Marinetta (anche conosciuta come isola di Martignano ed in alcuni casi isola delle conchiglie) è posizionata di fronte al complesso portuale di Punta Faro e della Darsena di Lignano Sabbiadoro, ed è compresa nel cordone litoraneo che delimita la laguna di Marano e Grado che si connota come la più settentrionale realtà del Mare Adriatico garantendo unicità del sito, sia dal punto di vista geografico che ambientale. L'ubicazione dell'isola si trova in un contesto ambientale di rara bellezza con un lato che si affaccia direttamente verso il mare Adriatico e con ampia spiaggia posta a sud il tutto nel pregevole contesto della Laguna di Marano. L'accesso all'isola della Marinetta avviene unicamente via mare.

Tale impianto sorse verso gli anni '90 e si è sempre occupato di attività produttiva finalizzata all'allevamento intensivo dei molluschi bivalvi introdotto inizialmente da cooperative locali attraverso una concessione iniziale dal Magistrato delle Acque di Venezia la quale permise la semina e la raccolta della vongola verace. Si aprì così l'era delle concessioni per l'acquacoltura, tali concessioni permisero l'attività di acquacoltura in aree soggette ad uso civico pur trovandosi in ambiti lagunari e demaniali. Tale attività ha un passato particolarmente fiorente ma negli ultimi anni il settore è in profonda crisi per diversi aspetti, mutate condizioni economiche e produttive ed alti costi di gestione. Tralasciando l'aspetto storico culturale, se pur importante , in quanto non pertinente in questo contesto, tali descrizioni vengono riportate con lo scopo di far presente al lettore che l'attività svolta negli immobili pignorati era strettamente connessa ed anche complementare con quanto era stato autorizzato nonché concesso dagli enti preposti e l'attività veniva gestita in collaborazione con altre società e cooperative locali, avendo la stessa un contratto di affitto di ramo d'azienda (DOC.4 a) stipulato con la società "Almar -Acquacoltura Lagunare Marinetta soc. coop.agricola a r.l. dalla quale acquistò il sito sul quale è ubicato l'immobile con atto di compravendita nell'anno 2018.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Non rilevate..Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 112937, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superfici e mappale derivanti da : RIORDINO FONDIARIO del 07/04/2004 Pratica n. UD0235671 in atti dal 07/09/2004 IST.CAT.DEM.94 (n. 1.1/2004)
- foglio 15 particella 19 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.181,00 Euro, indirizzo catastale: Località Puntafaro n.snc , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/01/2018 Pratica n. UD0008671 in atti dal 24/01/2018

AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 938.1/2018)
Coerenze: Confini da nord : fg.15 pp.cc. 14; laguna; 18; laguna; fg.16 p.c. 7; fg.15 pp.cc. 13; fg.16 p.c. 21 fg.15 pp.cc 12; 10; laguna(mare).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 2004.

C2 AREE LAGUNARI A DESTINAZIONE AMBIENTALE fg.15 a MARANO LAGUNARE Isola della Marinetta ed aree lagunari, della superficie commerciale di **75.258,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La laguna è una delle aree naturali più estese e caratterizzanti la nostra Regione, ed è uno dei principali nodi del sistema regionale delle aree protette. È stata designata quale Sito della Rete Natura 2000, ovvero la Rete di aree dell'Unione Europea, prioritarie per valore naturalistico e per la tutela stessa della biodiversità. Ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE, è Zona Speciale di Conservazione (ZSC – IT3320037), per la protezione di habitat e specie animali e vegetali significative a livello europeo.

Nello specifico trattasi di aree di pertinenza del complesso immobiliare costituente l'impianto ittico , in parte piantumate nella quale si sviluppa vegetazione alofita, tipiche aree lagunari in parte poco sopra il livello del mare ed in parte anche soggette alle maree , costituenti e facenti parte dell'isola della Marinetta. Le aree sono pregevoli dal punto di vista naturalistico, e ricadenti in zone di tutela ambientale. Per cui si tratta di aree che singolarmente non hanno una funzione specifica ma fanno parte dell'Habitat lagunare, fondamentali per racchiudere esternamente la laguna, separandola dal mare.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 8137, reddito agrario 0,84 € reddito dominicale 2,52 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097515
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
- foglio 15 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 2997, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,93 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097515
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
- foglio 15 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 3991, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 1,24 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097515
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
- foglio 15 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 35894, reddito agrario 3,71 € reddito dominicale 11,12 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097515
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
- foglio 15 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod cl.2, superficie 24239, reddito agrario 2,50 € reddito dominicale 7,51 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 27.04.2016 Pratica n.UD0056854
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
Annotazione impianto ittico.

C3 AREE LAGUNARI A DESTINAZIONE AMBIENTALE fg.16 a MARANO LAGUNARE Isola della Marinetta ed aree lagunari, della superficie commerciale di **720.589,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La laguna è una delle aree naturali più estese e caratterizzanti la nostra Regione, ed è uno dei principali nodi del sistema regionale delle aree protette. È stata designata quale Sito della Rete Natura 2000, ovvero la Rete di aree dell'Unione Europea, prioritarie per valore naturalistico e per la tutela stessa della biodiversità. Ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE, è Zona Speciale di Conservazione (ZSC – IT3320037), per la protezione di habitat e specie animali e vegetali significative a livello europeo.

Nello specifico trattasi di aree costituenti porzioni di barene, velme nonchè litorale della Laguna ,

costituenti e facenti parte dell'isola della Marinetta. Si tratta di aree pregievoli dal punto di vista naturalistico, e ricadenti in zone di tutela ambientale. Tali aree lagunari sono poste tra i livelli medi dell'alta e della bassa marea, comprendono le piane di marea (velme e barene), complementari ad un articolato sistema di canali secondari, scarsi nelle zone più elevate delle piane, più numerosi, profondi e meandriformi nelle zone più basse. Per cui si tratta di aree che singolarmente non hanno una funzione specifica ma fanno parte dell'Habitat lagunare, fondamentali per racchiudere esternamente la laguna, separandola dal mare.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 108516, reddito agrario 11,21 € reddito dominicale 33,63 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097690
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 216891, reddito agrario 22,40 € reddito dominicale 67,21 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE dd.27.04.2016 Pratica n.UD0056854
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 39408, reddito agrario 4,07 € reddito dominicale 12,21 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE dd.27.04.2016 Pratica n.UD0056854
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 82783, reddito agrario 8,55 € reddito dominicale 25,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD00210725
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 333, reddito agrario 0,03 € reddito dominicale 0,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097657
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 30792, reddito agrario 3,18 € reddito dominicale 9,54 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD009663
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 20532, reddito agrario 2,12 € reddito dominicale 6,36 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097663
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 53762, reddito agrario 5,55 € reddito dominicale 16,66 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097663
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 142567, reddito agrario 14,73 € reddito dominicale 44,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097663
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-

barene e velme- demaniali)

- foglio 16 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 21728, reddito agrario 2,24 € reddito dominicale 6,73 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097663
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 3277, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 1,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD00210718
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	799.070,22 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.707.279,81
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.280.459,86
Data della valutazione:	19/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato eseguito dalla scrivente in data 7.12.2022 alla presenza dell'ufficiale giudiziario della COVEG ed in presenza del sig. *** DATO OSCURATO *** rappresentante legale della ditta esecutata.

Si precisa che dal sopralluogo e dalle dichiarazioni dell'amministratore negli immobili oggetto della presente procedura non viene svolta nessun genere di attività.

DALL'INTERROGAZIONE PRESSO L'AGE DI UDINE NON EMERGEVA LA SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI NE' PRESSO LA SEDE DI UDINE NE' PRESSO LA SEDE DI CERVIGNANO DEL FRIULI. (Allegato DOC.2a)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

AGGIORNAMENTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI UDINE IN DATA 08.02.2023 E SUCCESSIVO IN DATA 13.02.2023.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/05/2004 a firma di Notaio B.Panella sede Udine ai nn. rep.66064 di repertorio, iscritta il 14/05/2004 a RR.II. UDINE ai nn. 2680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €1.250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti in Comune di Marano Lagunare al fg.15 e fg.16.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 10/03/2011 a firma di Notaio B.Panella sede Udine ai nn. rep.66064 di repertorio, iscritta il 14/03/2011 a RR.II. UDINE ai nn. 1098, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €3.200.000,00.

Importo capitale: €1.600.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti in Comune di Marano Lagunare fg.15 pc. 19

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2014 a firma di Notaio A.Amodio sede Udine ai nn. rep.209153 di repertorio, iscritta il 29/09/2014 a RR.II. UDINE ai nn. 2833, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.600.000,00.

Importo capitale: €1.300.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 7 mesi 5 giorni.

Annotazione per riduzione di somma n.3333 dd.11.10.2017.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/01/2018 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova (UD) ai nn. rep. 84891 di repertorio, iscritta il 19/01/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 1.540.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Terzo datore di ipoteca la ditta " *** DATO OSCURATO***

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/01/2018 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova (UD) ai nn. rep. 84891 di repertorio, iscritta il 19/01/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Terzo datore di ipoteca la ditta " *** DATO OSCURATO***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 537 di repertorio, trascritta il 01/03/2022 a RR.II. UDINE ai nn. 3880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Decreto di Sequestro conservativo, stipulata il 26/03/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn.

1021 di repertorio, trascritta il 30/03/2021 a RR.II. UDINE ai nn. 6028/8110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di sequestro conservativo.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DI DATA 17.03.2023 N.690/6509 - Derivante da Sentenza di Condanna Esecutiva .

TRASCRIZIONE Decreto di Sequestro preventivo, stipulata il 03/03/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1127 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a RR.II. UDINE ai nn. 5653/4414, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dd. 03.03.2023 rep.n.1127 .

La formalità è riferita solamente a Porzione di area circa mq.1423 catastalmente identificata in Comune di Marano Lagunare al fg.15 p.c.19..

AGGRAVIO SUCCESSIVO AL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

- **La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :**
- TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito, Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
- si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo.
- **si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);**
- relativamente alle opere abusive se riscontrate non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche ;
- si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di cessione citato al punto 6)
- si precisa altresì che non sono state eseguite ricerche riguardo le concessioni demaniali relativamente agli specchi d'acqua legate all'attività commerciale che veniva svolta dall'esecutata e citata nell'atto di provenienza "Atto di Cessione d'Azienda - Notaio G.Palmegiano dd.18.12.1997 rep.113639 (DOC.4) ad eccezione della richiesta di cui al DOC.5 di cui si allega risposta ;
- **si precisa che tutti i beni MOBILI fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione , nel caso**

specifico si allega il contratto di affitto di ramo d'azienda con la società Almar (società cooperativa ora posta in liquidazione coatta amministrativa) e relativo allegato nel quale vengono descritti e valorizzati tutti i beni mobili nonché impianti compresi in tale affitto, specificando che tali beni non sono oggetto di valutazione della presente perizia, in quanto non colpiti da pignoramento, ma vengono qui citati essendo gli stessi, beni essenziali per l'attività economica svolta dalla ditta esecutata; (si veda nel fascicolo allegati DOC.4 a):

- **Si precisa ancora che non sono state eseguite indagini con lo scopo di definire i criteri necessari a valutare quali aspetti ambientali abbiano un impatto ambientale significativo.**

- Considerato che i beni in oggetto di stima potrebbero avere le caratteristiche di bene idoneo a soddisfare interessi pubblici o della collettività (trattandosi di aree che subiscono gli effetti delle maree e correnti marine per mezzo di acque demaniali) nulla è possibile riferire relativamente ad eventuali atti di sdemanializzazione ; precisando altresì che in merito all'esistenza di uso civico o procedure riguardanti tali gravami, la scrivente per redigere il proprio elaborato ha fatto riferimento unicamente a quanto riportato nella risposta di integrazione del Comune di Marano L. di data 15.03.2023 che si trova al DOC.2 CERTIFICATI presente nel fascicolo degli allegati di ogni lotto di vendita .
- che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario; il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare la ctu entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.
- SI AVVISA INOLTRE : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonchè - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precisazioni riguardo la provenienza :

Con verbale nell'assemblea dei soci a rogito del Notaio M.Gottardo di Gemona del Friuli di data 12.04.2017 rep.3499/2537 - Trascritto RR.II. Udine in data 13.07.2017 n.11675 è stata approvata la

trasformazione della società DA " *** DATO OSCURATO *** a " *** DATO OSCURATO ***

Con verbale nell'assemblea dei soci a rogito del Notaio B.Panella di Udine di data 19.04.2006 rep.70811/27184 - atto registrato ed iscritto nel Registro delle Imprese di PN e UD in data 18.05.2006 prot.n.11009/2006 dd.11.05.2006 è stata approvata la variazione della denominazione della società DA " *** DATO OSCURATO *** " a " *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** "

Da quanto emerge dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura e sulla base delle visure e ricerche eseguite dalla sottoscritta , risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni per tutti i beni ad eccezione dei beni immobili in Comune di Marano L. fg. 16 mapp.li 1 , 2 e 3 (accettazione di eredità mancante). Considerato che i beni in oggetto hanno le caratteristiche di bene demaniale dalle ricerche effettuate dalla scrivente non si rilevano atti di sdemanializzazione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/03/2004), con atto stipulato il 29/03/2004 a firma di Notaio B.Panella - Udine ai nn. 65722 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a RR.II. Udine ai nn. 7119.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.16 m.li 1-2-4-5-6-8-9-10-11-23-24

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 diritto di proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 29/03/2004), con atto stipulato il 29/03/2004 a firma di Notaio B.Panella - Udine ai nn. 65723 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a RR.II. Udine ai nn. 7120.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.16 m.le 3.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/03/2004), con atto stipulato il 29/03/2004 a firma di Notaio B.Panella - Udine ai nn. 65722 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a RR.II. Udine ai nn. 7118.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.15 m.li 10-12-13-14-16 e fg.16 m.li 7-12.

La società acquirente riconosce che il casone insistente sul terreno fg.15 mapp.le 16 rimane escluso dalla vendita. Sentenza Corte d'Appello di Trieste dd.25.06.1998 n.351/98-83/96 R.G.-1734/98 cron.-345/98 rep.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/01/2018), con atto stipulato il 31/01/2018 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova ai nn. 84956 di repertorio, trascritto il 06/02/2018 a RR.II. Udine ai nn. 2243.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Marano Lagunare fg.15 m.le19

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (fino al 29/03/2004), con atto stipulato il 30/05/1966 a firma di Notaio B.Marelli - Mestre ai nn. rep.6906 di repertorio, trascritto il 10/06/1966 a RR.II. Udine ai nn. 11232.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.15 m.li 10-12-13-14-15-16 e fg.16 m.li 7-12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 29/03/2004), con atto stipulato il 30/05/1966 a firma di Notaio B.Marelli - Mestre ai nn. rep.6906 di repertorio, trascritto il 10/06/1966 a RR.II. Udine ai nn. 11231.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.16 m.li 4-5-6-8-9-10-11-23-24

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 diritto di proprietà superficaria , in forza di ATTO DI CESSIONE D'AZIENDA (dal 18/12/1997 fino al 25/07/2002), con atto stipulato il 18/12/1997 a firma di Notaio G.Palmegiano - Udine ai nn. 113639 di repertorio, trascritto il 20/12/1997 a RR.II. Udine ai nn. 19790.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.15 m.le 19..

Nota : Nella nota di trascrizione venne erroneamente indicato il diritto di proprietà anziché il diritto di proprietà superficiaria e così avvenne anche per la voltura catastale . Si evidenzia che al quadro D della sopracitata nota di trascrizione è riportato che : "si rende atto che la costruzione insiste parzialmente su area demaniale di mq.1558(fig.15 mappale 18) giusta concessione demaniale del Ministero dei Lavori Pubblici, Magistrato alle acque di Venezia, decreto n.2550/95 del 27.02.1995 scadente il 26.02.2025".

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (riferito al suolo), in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA SOTTOPOSTO A CONDIZIONE RISOLUTIVA (dal 25/07/2002 fino al 18/01/2018), con atto stipulato il 25/07/2002 a firma di Notaio B.Pannella - Udine ai nn. 62089 di repertorio, trascritto il 26/07/2002 a RR.II. Udine ai nn. 16081.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.15 m.le 19..

Nota : Annotato di cancellazione della condizione risolutiva in dd.07.05.2004 n.1906 atto Notaio B.Panella dd.29.03.2004 rep.65724.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

RELATIVAMENTE ALLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA , LA SCRIVENTE ALLEGA I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA E DI COMMERCIALIZZABILITA' RILASCIATI DALL'UFFICIO T. DEL COMUNE DI MARANO LAGUNARE DD. 24.11.2022.(DOC.2 DEGLI ALLEGATI) E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE .

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. ce 1/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un centro per la riproduzione e preingrasso di seme di molluschi., presentata il 25/01/1989, rilasciata il 30/01/1989 con il n. 1/89 di protocollo, agibilità del 13/10/1995 con il n. 669/93 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg.15 mapp.li ex 9-12 .

Successiva variante dd. 16.10.1989

Concessione edilizia in sanatoria **N. 12/95** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un centro per la riproduzione e preingrasso di seme di molluschi, presentata il 09/06/1995 con il n. prot.3548 di protocollo, rilasciata il 11/09/1995 con il n. 12/95 di protocollo, agibilità del 13/10/1995 con il n. 669/93 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg.15 mapp.li ex 9-12

Concessione Edilizia **N. 08/04**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di stabilimento destinato alla produzione di vongole., presentata il 28/05/2004 con il n. 3925 di protocollo, rilasciata il 07/06/2004 con il n. 08/04 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Nota : in data 25/10/2004 al prot.7747 veniva richiesto il certificato di agibilità corredato dalla documentazione necessaria per il rilascio , successivamente veniva la richiesta veniva integrata con l'autorizzazione allo scarico di cui alla determina n.prot.2007/1421 02.03.2007.

Concessione Edilizia **N. C07/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione nuovi specchi d'acqua e suddivisione in settori della vasca esistente presso l'Isola della Marinetta., presentata il 27/09/2006 con il n. prot.6744 di protocollo, rilasciata il 30/05/2007 con il n. 07/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fg.15 m.le 19.

La pratica risulta incompleta in quanto presso l'ufficio tecnico comunale non è stato possibile reperire il certificato di fine lavori ed il certificato di collaudo finale . (Si veda certificato di commerciabilità rilasciato dall'ufficio comunale riportante l'elenco degli elaborati allegati presente nel fascicolo degli allegati)

Autorizzazione ambientale **N. 17/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di n.3 invasi d'acqua salata e collocazione di nuove vasche in vetroresina, presentata il 09/08/2007 con il n. prot.5632 di protocollo, rilasciata il 14/11/2007 con il n. 17/07 di protocollo,

agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a fg.15 m.le 19

Permesso di Costruire **N. 307/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di n.3 invasi d'acqua salata e collocazione di nuove vasche in vetroresina, presentata il 09/08/2007 con il n. prot.5632 di protocollo, rilasciata il 11/08/2008 con il n. 307/2008 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Il titolo è riferito solamente a fg.15 m.le 19.

Inizio lavori dd.20/08/2008 - fine lavori 20.08.2011. La pratica risulta incompleta in quanto presso l'ufficio tecnico comunale non è stato possibile reperire il certificato di collaudo finale . (Si veda certificato di commerciabilità rilasciato dall'ufficio comunale riportante l'elenco degli elaborati allegati presente nel fascicolo degli allegati)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona "F4/P – di tutela ambientale, con fine di promozione ees" – ambito del sito (B2) di Opere di progetti unitari; ed in zona "F4/O – di tutela ambientale, orientata. (porzione del m.le 19). VINCOLI : perimetro della zona SIC (1) e ZPS (2) . Quanto riportato fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica di data 03.10.2022 presente nel fascicolo degli allegati DOC.2 b) LOTTO 2. Relativamente all'esistenza dell'uso civico la scrivente ha fatto unicamente riferimento a quanto riportato nell'integrazione a chiarimenti del Certificato di commerciabilità di data 15.03.2023 (DOC.2 certificazioni).

STRUMENTO REGIONALE E COMUNITARIO l'immobile ricade in zona VINCOLI AI SENSI DELLA D.LG.42/2004 - SIC/RETE NATURA 2000 ZPS/ZSC IT3320037 LAGUNA DI MARANO E GRADO . . Rete Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario. La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici. Le aree che compongono la rete Natura 2000 non sono riserve rigidamente protette dove le attività umane sono escluse; la Direttiva Habitat intende garantire la protezione della natura tenendo anche "conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali" (Art. 2). Soggetti privati possono essere proprietari dei siti Natura 2000, assicurandone una gestione sostenibile sia dal punto di vista ecologico che economico.

STRUMENTO REGIONALE PAIR l'immobile ricade in zona PAIR - ZONA DI PERICOLOSITA' P2 (pericolosità media) E ZONA P1 (pericolosità bassa) e P3 (pericolosità alta) limitatamente a : Comune di Marano L. Fg.15 mapp.19-12.. PAIR - Piano per l'assetto idrogeologico dei bacini di interesse regionale - settembre 2016.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto non ritenuto non conforme e non regolarizzabile sotto il profilo edilizio , si prevede la demolizione e rimozione dei manufatti, gli oneri ed i costi di regolarizzazione verranno previsti su base forfettaria e ricompresi nella decurtazione del 25% alla voce riduzione per l'immediatezza della vendita ed assenza di garanzia per vizi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trattasi di opere in disuso e deteriorate soggette a mareggiate non è possibile determinare le difformità rispetto quanto effettivamente realizzato.

(normativa di riferimento: CE 07/2007)

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

Questa situazione è riferita solamente a fg.m.15 pc 19 - C07/07 Concessione Edilizia riferita a realizzazione di specchi d'acqua..

La pratica risulta incompleta in quanto presso l'ufficio tecnico comunale non è stato possibile reperire il certificato di fine lavori ed il certificato di collaudo finale.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trattasi di opere in disuso e deteriorate e fatiscenti soggette a mareggiate non è possibile determinare le difformità rispetto quanto effettivamente realizzato. (normativa di riferimento: CE 307/2008)

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

Questa situazione è riferita solamente a fg.m.15 pc 19 - PdC. 307/2008 Permesso di Costruire per la realizzazione di n.3 invasi in vetroresina..

La pratica risulta incompleta in quanto presso l'ufficio tecnico comunale non è stato possibile reperire il certificato di collaudo finale.

CRITICITÀ: ALTA

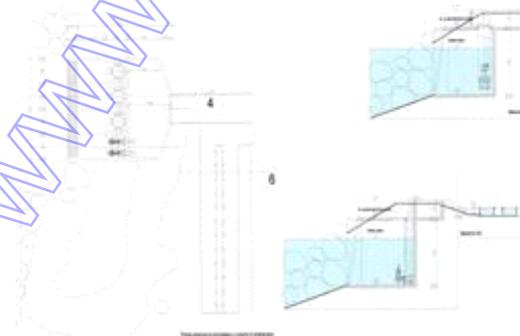
Sono state rilevate le seguenti difformità: Struttura fatiscente e non funzionante priva di autorizzazione edilizia. (normativa di riferimento: Stazione di pompaggio e vasche di preingrasso)

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

La struttura in questione ricade nell'area di cui al sequestro preventivo Trascritto presso RR.II. di Udine in data 09.03.2023 RP 4414.



foto della situazione attuale n.3 invasi in vetroresina con sottostanti vasche di preingrasso .



Stazione di pompaggio e vasche preingrasso CE n.08/2004.

Coveg S.r.l.



Porzione di Tavola grafica Estratta dal PdC n.307/2008.

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LE SERRE DI CUI TRATTASI ATTUALMENTE SONO IN DISUSO E FATISCENTI. (normativa di riferimento: SERRE DI RIPARO VASCHE DI SVEZZAMENTO E PRODUZIONE FITOPLANCTON CE 08/2004 (AMPLIAMENTO))

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

Da quanto emerge dalla relazione di cui alla c.e. n.08/2004 le serre di cui trattasi sono state realizzate ed autorizzate in precario ai sensi dell'art.81 L.R.52/91 trattasi di manufatti occasionali la cui esigenza di utilizzo è considerata occasionale in periodi di avversità atmosferiche, ad oggi essendo divelte e fatiscenti non assolvono alla funzione descritta e non si tratta di manufatti di utilizzo occasionale per cui si prevede la rimozione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARANO LAGUNARE ISOLA DELLA MARINETTA ED AREE LAGUNARI

STABILIMENTO ITTICO AREE ED ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO CI

Stabilimento ittico aree ed accessori a MARANO LAGUNARE Isola della Marinetta ed aree lagunari, della superficie commerciale di **3.223,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un importante complesso immobiliare finalizzato alla produzione e commercializzazione di prodotti ittici, composto da tre corpi di fabbrica collegati tra loro . Un edificio principale con uffici e servizi , e due corpi di fabbrica destinati alle lavorazioni dei mitili . Sull'area di pertinenza vi sono inoltre diversi manufatti e strutture funzionali all'attività esercitata. Il tutto costituisce uno stabilimento attualmente in disuso finalizzato all' allevamento intensivo per la produzione di molluschi bivalvi strutturato quale impianto ittogenico, ovvero che si occupaVA dell'intero ciclo di produzione dei bivalvi dalla semina e produzione del nutrimento oltre alla raccolta, lavorazione e preparazione alla vendita del prodotto.

Tale stabilimento è ubicato sul lato ovest dell'isola della Marinetta (anche conosciuta come isola di Martignano ed in alcuni casi isola delle conchiglie) è posizionata di fronte al complesso portuale di Punta Faro e della Darsena di Lignano Sabbiadoro, ed è compresa nel cordone litoraneo che delimita la laguna di Marano e Grado che si connota come la più settentrionale realtà del Mare Adriatico garantendo unicità del sito, sia dal punto di vista geografico che ambientale. L'ubicazione dell'isola si trova in un contesto ambientale di rara bellezza con un lato che si affaccia direttamente verso il mare Adriatico e con ampia spiaggia posta a sud il tutto nel pregevole contesto della Laguna di Marano. L'accesso all'isola della Marinetta avviene unicamente via mare.

Tale impianto sorse verso gli anni '90 e si è sempre occupato di attività produttiva finalizzata all'allevamento intensivo dei molluschi bivalvi introdotto inizialmente da cooperative locali attraverso una concessione iniziale dal Magistrato delle Acque di Venezia la quale permise la semina e la raccolta della vongola verace. Si aprì così l'era delle concessioni per l'acquacoltura, tali concessioni permisero l'attività di acquacoltura in aree soggette ad uso civico pur trovandoci in ambiti lagunari e demaniali. Tale attività ha un passato particolarmente fiorente ma negli ultimi anni il settore è in profonda crisi per diversi aspetti, mutate condizioni economiche e produttive ed alti costi di gestione. Tralasciando l'aspetto storico culturale, se pur importante , in quanto non pertinente in questo contesto, tali descrizioni vengono riportate con lo scopo di far presente al lettore che l'attività svolta negli immobili pignorati era strettamente connessa ed anche complementare con quanto era stato autorizzato nonchè concesso dagli enti preposti e l'attività veniva gestita in collaborazione con altre società e cooperative locali, avendo la stessa un contratto di affitto di ramo d'azienda (DOC.4 a) stipulato con la società " *** DATO OSCURATO***

dalla quale acquistò il sito sul quale è ubicato l'immobile con atto di compravendita nell'anno 2018.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di Non rilevate..Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 19 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 112937, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superfici e mappale derivanti da : RIORDINO FONDIARIO del 07/04/2004 Pratica n. UD0235671 in atti dal 07/09/2004 IST.CAT.DEM.94 (n. 1.1/2004)
- foglio 15 particella 19 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 10.181,00 Euro, indirizzo catastale: Località Puntafaro n.snc , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 22/01/2018 Pratica n. UD0008671 in atti dal 24/01/2018 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 938.1/2018) Coerenze: Confini da nord : fg.15 pp.cc. 14; laguna; 18; laguna; fg.16 p.c. 7; fg.15 pp.cc. 13; fg.16 p.c. 21 fg.15 pp.cc 12; 10; laguna(mare).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1989 ristrutturato nel 2004.



Vista stabilimento CORPO C1



CORPI C1 e C2 Stabilimento ittico con area di pertinenza e aree lagunari fg.mappa 15

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata.



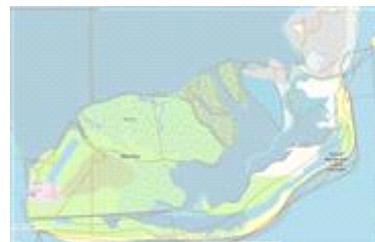
ISOLA DELLA MARINETTA



STABILIMENTO E ALTRI MAPPALI FG.15 CORPO C1 E C2



UBICAZIONE GEOGRAFICA - CORDONE LITORANEO



AREE LAGUNARI BARENE E VELME CORPO C2 E C3

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Procedendo dal porticciolo punto di arrivo dei mezzi nautici , le strutture di cui trattasi sono costituite da :

1. 1) area portuale attrezzata per l'attracco delle imbarcazioni e mezzi nautici;
2. 2) serbatoi cisterne interrati per lo stoccaggio del combustibile;
3. 3) fabbricato destinato alla produzione di energia elettrica attrezzato con gruppi elettrogeni ;
4. 4) Impianti per la raccolta ed il trattamento delle acque con tubazioni in cls presso-vibrato per il prelievo di acqua marina in corrispondenza del porto e dalla laguna con apposita rete di adduzione , vasche di decantazione, sistema di raccolta, trattamento, controllo e distribuzione idraulica sistemi di raccolta e di scarico acque reflue di lavorazione ;
5. 5) vasche/bacino per il preingrasso con stazione di pompaggio, vasca decantazione e vasca di dechlorazione, due serre(fatiscenti) per il riparo delle vasche di svezamento e produzione di fitoplancton;
6. 6) bacino di raccolta delle acque lagunari finalizzato alla produzione di fitoplancton e di arricchimento del ciclo produttivo;
7. 7) fabbricato con uffici e servizi comprendenti cucina refettori, servizi e spogliatoi , camere da letto oltre ad uffici e sala riunioni;
8. 8) corpo di fabbrica comprendente le serre per la produzione del plancton, laboratorio , officina , vani destinati alla riproduzione del seme di molluschi bivalvi, vani macchine, spogliatoi , servizi ig., centrale termica e accessori;
9. 9) corridoio di collegamento e altro corpo di fabbrica(in ampliamento) destinato alla lavorazione dei molluschi con locali per impianti di trattamento delle acque di lavorazione, vasche di accumulo, celle frigorifere, locali per le lavorazioni , conservazione dei prodotti, ecc.. Il tutto come da rappresentazione planimetrica catastale presente nel fascicolo degli allegati.

Relativamente alle caratteristiche costruttive si riassumono :

prevalentemente le fondazioni ed alcune strutture verticali sono state realizzate in calcestruzzo armato e profilati metallici zincati, i solai di piano in struttura in profilati metallici e laterocemento, le murature perimetrali e di tamponamento possono essere in blocchi di cls ed in laterizio; i fabbricati sono stati rivestiti esternamente in tavoloni di legno , internamente sono stati realizzati intonaci al civile: Le pavimentazioni sono prevalentemente in liscio di cemento ed in piastrelle nei locali di servizio e uffici . I serramenti interni ed esterni sono stati realizzati con profilati in alluminio .Impianti elettrici secondo le normative dell'epoca in cui sono stati realizzati e impianto di riscaldamento a funzionamento elettrico solo per la parte uffici e servizi; Per quanto riguarda il funzionamento degli impianti nessun impianto al momento del sopralluogo era funzionante e non sono state eseguite prove riguardo la funzionalità degli stessi , compresi impianto antiincendio e qualsiasi altro impianto presente nelle strutture . Esternamente vi sono percorsi in mattonelle di cls , la banchina portuale realizzata con elementi prefabbricati in cls armato ed accessori . Il bacino delle acque lagunari ha argini in terra e chiavica per il collegamento alla laguna , le vasche di preingrasso sono state realizzate con pareti perimetrali in cls armato, con strutture in profilati metallici , infine l'intera area scoperta del mappale 19 (fg.15) è adibita a prato e risulta piantumata con essenze arboree che si presumono autoctone .

Relativamente allo stato degli immobili è possibile affermare che lo stato dei fabbricati è discreto e avrebbero sono la necessità di interventi di manutenzione ordinaria , relativamene agli accessori ed impianti funzionali questi risultano in disuso e stato di abbandono alcuni fatiscanti , per cui non è possibile dare un giudizio sulla funzionalità degli stessi, malgrado lo stato di abbandono nel complesso il suolo, la viabilità e le infrastrutture si presentano in discreto stato di conservazione .



Fabbricati



Vasche preingrasso e serre esterne.



Vista aree esterne.

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
Area suolo	112.937,00	x	1 %	=	1.129,37
Superfici coperte manufatti e fabbricati : centrale produzione energia	94,72	x	100 %	=	94,72
Superfici coperte manufatti e fabbricati : Blocco palazzina uffici e servizi	273,21	x	100 %	=	273,21
Superfici coperte manufatti e fabbricati : corpo di fabbrica destinato ad avanotteria, officina, serre plancton, laboratori, servizi ecc...	835,82	x	100 %	=	835,82
Superfici coperte manufatti e					

fabbricati : corpo di fabbrica destinato alla lavorazione e trasformazione dei molluschi, celle frigo, ecc..	890,10	x	100 %	=	890,10
Totale:	115.030,85				3.223,22

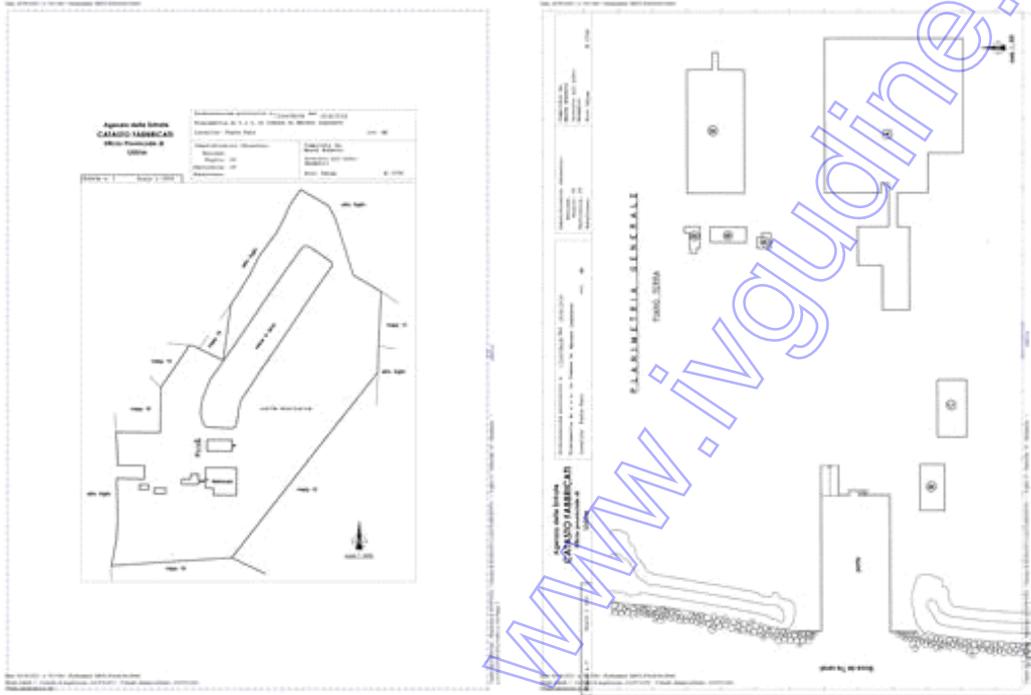


fig.15 mappale 19 Elaborato planimetrico

Fabbricati e manufatti



Planimetria Edifici

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione la scrivente ritiene di applicare il metodo finanziario dell'Income Capitalization Approach (ICA) che predispose la simulazione del mercato attraverso la costruzione dei redditi ipotizzati dell'immobile da valutare e la ricerca del saggio di capitalizzazione si fonda sulla capitalizzazione del reddito di un definito immobile. L'ICA si articola in diverse modalità la scrivente nel caso specifico ha ritenuto più idoneo adottare il criterio o procedimento finanziario ovvero con la valutazione dei flussi di cassa (DCFA) che verrà confrontato con una stima di controllo attraverso la stima per capitalizzazione dei redditi, ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito originario si svolge quindi con un sommario bilancio estimativo preventivo annuo, così come la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi, ai loro trend nonché alla pratica e alle aspettative degli operatori che, nell'odierno caso di specie, avranno come riferimento principale le rilevazioni statistiche dell'Agenzia delle Entrate pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.), adattate all'esperienza personale della scrivente esperta valutatrice immobiliare sul mercato locale. In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato nel fascicolo degli allegati al DOC.6.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.195.170,51**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.195.170,51**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.195.170,51**

BENI IN MARANO LAGUNARE ISOLA DELLA MARINETTA ED AREE LAGUNARI

**AREE LAGUNARI A DESTINAZIONE AMBIENTALE
FG.15**

DI CUI AL PUNTO C2

AREE LAGUNARI A DESTINAZIONE AMBIENTALE fg.15 a MARANO LAGUNARE Isola della Marinetta ed aree lagunari, della superficie commerciale di **75.258,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

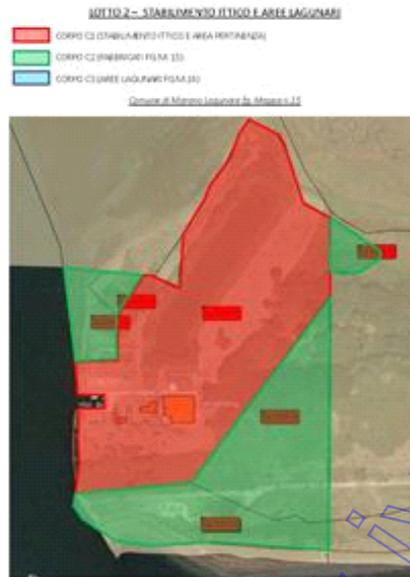
La laguna è una delle aree naturali più estese e caratterizzanti la nostra Regione, ed è uno dei principali nodi del sistema regionale delle aree protette. È stata designata quale Sito della Rete Natura 2000, ovvero la Rete di aree dell'Unione Europea, prioritarie per valore naturalistico e per la tutela stessa della biodiversità. Ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE, è Zona Speciale di Conservazione (ZSC – IT3320037), per la protezione di habitat e specie animali e vegetali significative a livello europeo.

Nello specifico trattasi di aree di pertinenza del complesso immobiliare costituente l'impianto ittico, in parte piantumate nella quale si sviluppa vegetazione alofita, tipiche aree lagunari in parte poco sopra il livello del mare ed in parte anche soggette alle maree, costituenti e facenti parte dell'isola della Marinetta. Le aree sono pregevoli dal punto di vista naturalistico, e ricadenti in zone di tutela ambientale. Per cui si tratta di aree che singolarmente non hanno una funzione specifica ma fanno parte dell'Habitat lagunare, fondamentali per racchiudere esternamente la laguna, separandola dal mare.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 8137, reddito agrario 0,84 € reddito dominicale 2,52 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097515
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
- foglio 15 particella 14 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 2997, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 0,93 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097515
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
- foglio 15 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 3991, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 1,24 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097515
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
- foglio 15 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 35894, reddito agrario 3,71 € reddito dominicale 11,12 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097515
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
- foglio 15 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod cl.2, superficie 24239, reddito agrario 2,50 € reddito dominicale 7,51 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tabella di variazione del 27.04.2016 Pratica n.UD0056854
Coerenze: Confini dell'intero corpo C2 - fg. 16 m.li 7-21-12-fg.15 m.li 10 -canale - 19.
Annotazione impianto ittico.

Coveg S.p.A. - IMMOBILIARE



CORPI C1 e C2 Stabilimento ittico con area di pertinenza e aree lagunari fg.mappa 15

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata.



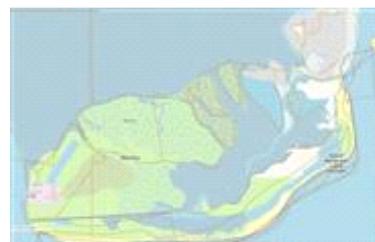
ISOLA DELLA MARINETTA



STABILIMENTO E ALTRI MAPPALI FG.15 CORPO C1 E C2



UBICAZIONE GEOGRAFICA - CORDONE LITORANEO



AREE LAGUNARI BARENE E VELME CORPO C2 E C3

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	
Aree lagunari a destinazione ambientale fg.15 mappali 10-12-13-14-16	75.258,00	x	100 %	=	75.258,00
Totale:	75.258,00				75.258,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2021

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO)

Descrizione: Aree agricole ittiche lagunari con sovrastanti fabbricati accessori costituenti nell'insieme una valle da pesca .

Indirizzo: Grado

Superfici principali e secondarie: 243779

Superfici accessorie:

Prezzo: 635.518,00 pari a 2,61 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE VALORI AGRICOLI MEDI - annualità 2021

Domanda: Zero

Valore minimo: 1,20

Valore massimo: 1,20

Note: Valore medio €/mq.12.000,00.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di aree lagunari , ovvero di un immobile definito in ambito catastale ma di fatto indefinibile ed incontenibile , privo di mercato e privo di dati immobiliari , l'incaricata presuppone un valore basato sui valori agricoli medi emanati dalla Agenzia dell'entrate per immobili quasi privi di reddito , pertanto verrà considerata la media tra i valori di cui sopra.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75.258,00 x 1,90 = **142.990,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.990,20**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142.990,20

BENI IN MARANO LAGUNARE ISOLA DELLA MARINETTA ED AREE LAGUNARI

**AREE LAGUNARI A DESTINAZIONE AMBIENTALE
FG.16**

DI CUI AL PUNTO C3

AREE LAGUNARI A DESTINAZIONE AMBIENTALE fg.16 a MARANO LAGUNARE Isola della Marinetta ed aree lagunari, della superficie commerciale di **720.589,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La laguna è una delle aree naturali più estese e caratterizzanti la nostra Regione, ed è uno dei principali nodi del sistema regionale delle aree protette. È stata designata quale Sito della Rete Natura 2000, ovvero la Rete di aree dell'Unione Europea, prioritarie per valore naturalistico e per la tutela stessa della biodiversità. Ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE, è Zona Speciale di Conservazione (ZSC – IT3320037), per la protezione di habitat e specie animali e vegetali significative a livello europeo.

Nello specifico trattasi di aree costituenti porzioni di barene, velme nonchè litorale della Laguna , costituenti e facenti parte dell'isola della Marinetta. Si tratta di aree pregievoli dal punto di vista naturalistico, e ricadenti in zone di tutela ambientale. Tali aree lagunari sono poste tra i livelli medi dell'alta e della bassa marea, comprendono le piane di marea (velme e barene), complementari ad un articolato sistema di canali secondari, scarsi nelle zone più elevate delle piane, più numerosi, profondi e meandriformi nelle zone più basse. Per cui si tratta di aree che singolarmente non hanno una funzione specifica ma fanno parte dell'Habitat lagunare, fondamentali per racchiudere esternamente la laguna, separandola dal mare.

Identificazione catastale:

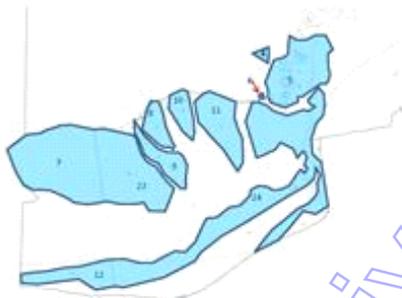
- foglio 16 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 108516, reddito agrario 11,21 € reddito dominicale 33,63 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097690
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 216891, reddito agrario 22,40 € reddito dominicale 67,21 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE dd.27.04.2016 Pratica n.UD0056854
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 39408, reddito agrario 4,07 € reddito dominicale 12,21 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE dd.27.04.2016 Pratica n.UD0056854
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 82783, reddito agrario 8,55 € reddito dominicale 25,65 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD00210725
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 6 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 333, reddito

agrario 0,03 € reddito dominicale 0,10 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097657

Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)

- foglio 16 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 30792, reddito agrario 3,18 € reddito dominicale 9,54 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD009663
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 20532, reddito agrario 2,12 € reddito dominicale 6,36 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097663
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 53762, reddito agrario 5,55 € reddito dominicale 16,66 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097663
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 142567, reddito agrario 14,73 € reddito dominicale 44,18 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097663
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 8 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 21728, reddito agrario 2,24 € reddito dominicale 6,73 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 07.04.2004 Pratica n.UD0097663
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)
- foglio 16 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 3277, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 1,02 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD00210718
Coerenze: Confini dell'intero corpo C3 – fg.16 m.13-21-20-34 (acque , insenature e terre-barene e velme- demaniali)

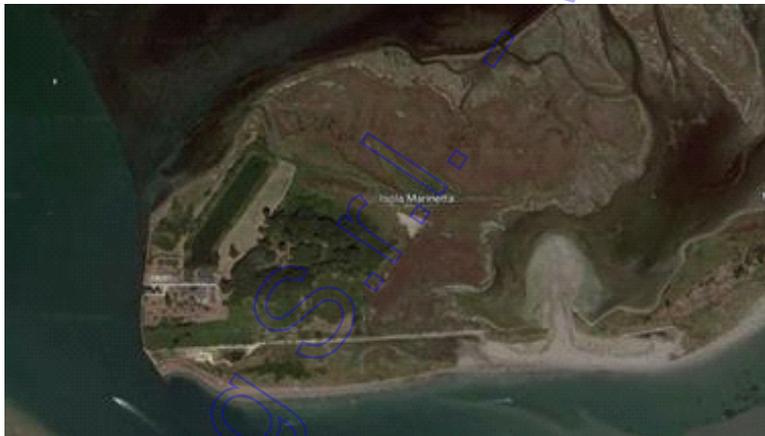
Coveg S.r.l. - INGENIERI



CORPO C3 - aree lagunari fg.di mappa 16

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata.



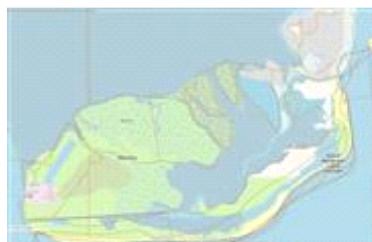
ISOLA DELLA MARINETTA



STABILIMENTO E ALTRI
MAPPALI FG.15 CORPO C1 E
C2



UBICAZIONE GEOGRAFICA - CORDONE LITORANEO



AREE LAGUNARI BARENE E VELME CORPO C2 E C3

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	
Aree lagunari a destinazione ambientale fg.16 mappali 4-5-6-7-8-9-10-11-12-23-24	720.589,00	x	100 %	=	720.589,00
Totale:	720.589,00				720.589,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/07/2021

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Monfalcone (GO)

Descrizione: Aree agricole ittiche lagunari con sovrastanti fabbricati accessori costituenti nell'insieme una valle da pesca .

Indirizzo: Grado

Superfici principali e secondarie: 243779

Superfici accessorie:

Prezzo: 635.518,00 pari a 2,61 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGE Valori agricoli medi (10/02/2023)

Valore minimo: 1,20

Valore massimo: 1,20

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di aree lagunari in ambito ambientale , ovvero di un immobile definito catastalmente ma nella realtà indefinibile in quanto soggetto a maree e quindi a trasformazioni di forma e dimensioni nonché sovrapposto periodicamente da acque lagunari in collegamento con il Mare Adriatico. Per cui siamo in presenza di un immobile quasi privo di mercato e privo di dati immobiliari , per tanto l'incaricata presuppone un valore basato sui valori agricoli medi predisposti dall'Agenzia dell'Entrate per immobili quasi privi di reddito., confrontato con un l'unico comparabile che rappresenta una situazione assimilabile ove però è stata operata una regolare trattativa di mercato con definizione del valore vendita in accordo tra le parti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 720.589,00 x 1,90 = **1.369.119,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.369.119,10**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.369.119,10**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il presente lotto si compone di n. 3 corpi di cui si descrive il criterio di stima adottato:

corpo C1 - Stabilimento ittico con area di pertinenza e infrastrutture - **metodo di di stima adottato reddituale: Income Capitalization Approach (Capitalizzazione Diretta)** -

Corpo C2 - aree lagunari a destinazione ambientale fg.15 - **metodo di di stima adottato comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.**

Corpo C3 - aree lagunari a destinazione ambientale fg.16 - **metodo di di stima adottato comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE , conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di MARANO LAGUNARE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI - ARCHIVIO NOTARILE - ARCHIVIO DI STATO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C1	Stabilimento ittico aree ed accessori	3.223,22	0,00	4.195.170,51	4.195.170,51
C2	AREE LAGUNARI A DESTINAZIONE AMBIENTALE fg.15	75.258,00	0,00	142.990,20	142.990,20
C3	AREE LAGUNARIA DESTINAZIONE AMBIENTALE fg.16	720.589,00	0,00	1.369.119,10	1.369.119,10
				5.707.279,81 €	5.707.279,81 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la natura e la consistenza degli immobili pignorati, come meglio sopra indicato, anche ai fini della procedura in essere, la ctu incaricata propone **UN LOTTO** di vendita non divisibile .

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.707.279,81

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 1.426.819,95

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 4.280.459,86

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

D AREE LAGUNARI DI INTERESSE AMBIENTALE-pp.cc.1-2-3 a MARANO LAGUNARE, della superficie commerciale di **39.279,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ci troviamo nel cordone litoraneo della Laguna di Marano Lagunare e Grado. La laguna è una delle aree naturali più estese e caratterizzanti la nostra Regione, ed è uno dei principali nodi del sistema regionale delle aree protette. È stata designata quale Sito della Rete Natura 2000, ovvero la Rete di aree dell'Unione Europea, prioritarie per valore naturalistico e per la tutela stessa della biodiversità. Ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE, è Zona Speciale di Conservazione (ZSC – IT3320037), per la protezione di habitat e specie animali e vegetali significative a livello europeo.

Nello specifico trattasi di aree costituenti porzioni di barene, velme nonchè litorale della Laguna , costituenti e facenti parte dell'isola della Marinetta. Ci troviamo in zone più isolate e nella parte a nord est dell'isola. Si tratta di aree pregievoli dal punto di vista naturalistico, e ricadenti in zone di tutela ambientale. Tali aree lagunari sono poste tra i livelli medi dell'alta e della bassa marea, comprendono le piane di marea (velme e barene), complementari ad un articolato sistema di canali secondari, scarsi nelle zone più elevate delle piane, più numerosi, profondi e meandriformi nelle zone più basse. Per cui si tratta di aree che singolarmente non hanno una funzione specifica ma fanno parte dell'Habitat lagunare, fondamentali per racchiudere esternamente la laguna, separandola dal mare.

Si precisa che si tratta di mappali isolati , e nello specifico all'interno del mappale 1 con riordino fondiario dd.23.04.2009 revisione di dividente demaniale (di cui si allega visura e pratica DOC 3 LOTTO 3 degli allegati) sono stati definiti altri due mappali il 27 ed il 28 occupati da costruzioni tipiche lagunari con area di pertinenza che costituiranno i Lotti di vendita n.4 e n.5, si precisa ancora che ad uso dei mappali 27 e 28 sono stati realizzate costruzioni quali camminamenti per permettere il raggiungimento delle imbarcazioni oltre ad un deposito/servizio ad uso del mappale 27.

Relativamente al mappale 3 si specifica che sullo stesso vi sono residui di materiale vario di un probabile prefabbricato ora divelto realizzato in epoca di cui la scrivente nulla può riferire.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 7730, reddito agrario 0,80 € reddito dominicale 2,40 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD0210715
Coerenze: Confini dell'intero corpo D – fg.16 m.13 circondata da acque/ terre-barene e velme-demaniali.
- foglio 16 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 7713, reddito agrario 0,80 € reddito dominicale 2,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD0210708
Coerenze: Confini dell'intero corpo D – fg.16 m.13 circondata da acque/ terre-barene e velme-demaniali.
- foglio 16 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 23836, reddito agrario 2,46 € reddito dominicale 7,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD0210704
Coerenze: Confini dell'intero corpo D – fg.16 m.13 circondata da acque/ terre-barene e velme-demaniali.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39.279,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.495,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.495,30
Data della valutazione:	19/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è stato eseguito dalla scrivente in data 13.03.2023 alla presenza dell'ufficiale giudiziario della COVEG ed in presenza del sig. *** DATO OSCURATO*** rappresentante legale della ditta esecutata.

Si precisa che dal sopralluogo si è potuto constatare che negli immobili oggetto della presente procedura non viene svolta alcun genere di attività.

DALL'INTERROGAZIONE PRESSO L'AGE DI UDINE NON EMERGEVA LA SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE REGISTRATI NE' PRESSO LA SEDE DI UDINE NE' PRESSO LA SEDE DI CERVIGNANO DEL FRIULI. (Allegato DOC.2a)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

AGGIORNAMENTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI UDINE IN DATA 08.02.2023 E SUCCESSIVO IN DATA 13.02.2023.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2014 a firma di Notaio A.Amodio sede Udine ai nn. rep.209153 di repertorio, iscritta il 29/09/2014 a RR.II. UDINE ai nn. 2833, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.600.000,00.

Importo capitale: €1.300.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 7 mesi 5 giorni.

Annotazione per riduzione di somma n.3333 dd.11.10.2017.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/05/2004 a firma di Notaio B.Panella sede Udine ai nn. rep.66064 di repertorio, iscritta il 14/05/2004 a RR.II. UDINE ai nn. 2680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €1.250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti in Comune di Marano Lagunare al fg.15 e fg.16.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/01/2018 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova (UD) ai nn. rep. 84891 di repertorio, iscritta il 19/01/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 1.540.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Terzo datore di ipoteca la ditta "

*** DATO OSCURATO***

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/01/2018 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova (UD) ai nn. rep. 84891 di repertorio, iscritta il 19/01/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Terzo datore di ipoteca la ditta "

*** DATO OSCURATO***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 537 di repertorio, trascritta il 01/03/2022 a RR.II. UDINE ai nn. 3880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

TRASCRIZIONE Decreto di Sequestro conservativo, stipulata il 26/03/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1021 di repertorio, trascritta il 30/03/2021 a RR.II. UDINE ai nn. 6028/8110, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di sequestro conservativo.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DI DATA 17.03.2023 N.690/6509 - Derivante da Sentenza di Condanna Esecutiva .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :

- TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito, Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e

autorizzati; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei

- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
- si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo
- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente)
- relativamente alle opere abusive se riscontrate non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche ;
- si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre gli atti di cessione rep.citato al punto 6)

■ **Considerato che i beni in oggetto potrebbero avere le caratteristiche di bene idoneo a soddisfare interessi pubblici o della collettività (trattandosi di aree che subiscono gli effetti delle maree e correnti marine per mezzo di acque demaniali) nulla è possibile riferire relativamente ad eventuali atti di sdemanializzazione ; precisando altresì che in merito all'esistenza di uso civico o procedure riguardanti tali gravami, la scrivente per redigere il proprio elaborato ha fatto riferimento unicamente a quanto riportato nella risposta di integrazione del Comune di Marano L. di data 15.03.2023 che si trova al DOC.2 CERTIFICATI presente nel fascicolo degli allegati di ogni lotto di vendita .**

- che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;;;
- per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario; il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte eseguita e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare la ctu entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate.

SI AVVISA INOLTRE : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonchè - Spese di cancellazione delle

trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precisazioni riguardo la provenienza :

Con verbale nell'assemblea dei soci a rogito del Notaio M.Gottardo di Gemona del Friuli di data 12.04.2017 rep.3499/2537 - Trascritto RR.II. Udine in data 13.07.2017 n.11675 è stata approvata la trasformazione della società *** DATO OSCURATO ***

Con verbale nell'assemblea dei soci a rogito del Notaio B.Panella di Udine di data 19.04.2006 rep.70811/27184 - atto registrato ed iscritto nel Registro delle Imprese di PN e UD in data 18.05.2006 prot.n.11009/2006 dd.11.05.2006 è stata approvata la variazione della denominazione della società *** DATO OSCURATO *** "

Da quanto emerge dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura e sulla base delle visure e ricerche eseguite dalla sottoscritta , NON risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni per i beni immobili in Comune di Marano L. fg. 16 mapp.li 1 , 2 e 3 (non risulta l'accettazione di eredità relativamente a beni di cui la proprietà è attestata solo da un atto di notorietà che la scrivente non ha potuto reperire) .

Per quanto concerne il titolo di provenienza dei mappali 1 - 2 e 3, questi pervenivano alla ditta eseguita (mentre era corrente nella forma societaria e denominazione precedente) dal potere di *** DATO OSCURATO*** da atti di compravendita a rogito del notaio Bruno Panella di Udine di data 29.03.2004 rep.65722 per i mappali 1-2 e, stessa data, rep. 65723 per il mappale 3. (allegato DOC.4).

1) I mappali suddetti, si presuppone già censiti nella maggiore consistenza delle particelle 360 e 361 del cessato Catasto Austriaco sempre in Comune di Marano Lagunare , pervenivano a *** DATO OSCURATO *** per successione testamentaria dal padre *** DATO OSCURATO *** deceduto il 19.07.1969 ove il de cuius nominava erede il proprio figlio *** DATO OSCURATO *** , attribuendogli unitamente a maggior consistenza , i terreni precitati. Dalla pubblicazione del verbale del testamento si estrae "Nomino mio figlio Domenico erede della disponibile oltre che della sua quota legittima.. A mio figlio Domenico lascio tutte le restanti proprietà immobiliari e mobiliari..." MA tali mappali vennero specificati **solo** in seguito con l'integrazione alla dichiarazione di successione n.67 vol.1089 dd.27.07.1987. Per quanto sopra si segnalano inoltre le incongruenze tra le mappe attuali e le mappe del cessato catasto austriaco in quanto i mappali coincidono solo sommariamente.

2) Il testamento (DOC.4_a allegati) venne pubblicato in data 04.08.1969 e trascritto in data 13.08.1969 al n.16656, di cui non risulta trascritta l'accettazione di eredità presso i pubblici registri .

3) Venne presentata la denuncia di successione aperta il 19.07.1969, N.19 VOL.673 trascritta in data 05.02.1970 n.RP.2419 ed **integrazione** n.67 vol.1089 e registrata presso l'U.R. di Udine in data 27.07.1987 e trascritta al n.12878 RP, (DOC.4_a); quest'ultima per specificare i soli mappali 1-2-3 . Mappali già presenti nelle mappe d'impianto (DOC 3_c) ma non citati negli atti successori .

Le proprietà dei mappali suddetti, censiti nella maggiore consistenza delle particelle 360 e 361 in Comune di Marano Lagunare del cessato Catasto Austriaco, in capo al signor *** DATO OSCURATO *** risultavano attestate solo da un atto di notorietà ricevuto dal Sindaco di Marano Lagunare in data 04.06.1951, registrato a Palmanova il 14.06.1951 al n.2164 , citato nei Registri del cessato Catasto austriaco alla partita 425 del Comune Amministrativo di Marano L.; atto che la scrivente non è stata nelle possibilità di reperire, se non per il riferimento riportato presso la partita di carico degli archivi del cessato Catasto Austriaco conservati presso l'Archivio di Stato di Udine. (si veda l'allegato DOC..5_b).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 diritto di proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 29/03/2004), con atto stipulato il 29/03/2004 a firma di Notaio B.Panella - Udine ai nn. 65723 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a RR.II. Udine ai nn. 7120.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.16 m.le 3.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/03/2004), con atto stipulato il 29/03/2004 a firma di Notaio B.Panella - Udine ai nn. 65722 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a RR.II. Udine ai nn. 7119.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.16 m.li 1-2-4-5-6-8-9-10-11-23-24

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione testamentaria(Verbale di pubblicazione) (dal 19/07/1969 fino al 29/04/2004), con atto stipulato il 04/08/1969 a firma di Notaio L.Rubini - Udine ai nn. rep.104258/14070 di repertorio, registrato il 11/08/1969 a U.R. Udine ai nn. 3276 , trascritto il 13/08/1969 a RR.II. Udine ai nn. 18843/16656.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.16 m.li 1 , 2, 3..

*** DATO OSCURATO*** fu nominato erede dal padre *** DATO OSCURATO*** nel testamento olografo sopracitato, la proprietà risultava allo stato attestata solo da un atto di notorietà ricevuto dal Sindaco di Marano L. in data 04.06.1951 reg.a Palmanova il 14.06.1951 n.2164 citato nei Registri del cessato Catasto Austriaco alla pag.425 del Comune di Marano. La denuncia di successione n.67 vol.1089 aperta il 19.07.1969 (per i soli beni fg.16 m.1-2-3), venne registrata e trascritta in data 27.07.1987 n.16649 RG e 12878 RP. (DOC 4 - PROVENIENZE)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

RELATIVAMENTE ALLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA , LA SCRIVENTE ALLEGA I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISTICA E DI COMMERCIALIZZABILITA' RILASCIATI DALL'UFFICIO T. DEL COMUNE DI MARANO LAGUNARE DD. 24.11.2022.(DOC.2 DEGLI ALLEGATI) E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE .

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona "F4/P – di tutela ambientale, con fine di promozione ees" – ambito del sito (B2) di Opere di progetti unitari; ed in zona "F4/O – di tutela ambientale, orientata. (porzione del m.le 19). VINCOLI : perimetro della zona SIC (1) e ZPS (2) . Quanto riportato fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica di data 03.10.2022 presente nel fascicolo degli allegati DOC.2 b) LOTTO 2. Relativamente all'esistenza dell'uso civico la scrivente ha fatto unicamente riferimento a quanto riportato nell'integrazione a chiarimenti del Certificato di commerciabilità di data 15.03.2023 (DOC.2 certificazioni).

STRUMENTO REGIONALE E COMUNITARIO l'immobile ricade in zona VINCOLI AI SENSI DELLA D.LG.42/2004 - SIC/RETE NATURA 2000 ZPS/ZSC IT3320037 LAGUNA DI MARANO E GRADO . . Rete Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai

sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario. La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici. Le aree che compongono la rete Natura 2000 non sono riserve rigidamente protette dove le attività umane sono escluse; la Direttiva Habitat intende garantire la protezione della natura tenendo anche "conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali" (Art. 2). Soggetti privati possono essere proprietari dei siti Natura 2000, assicurandone una gestione sostenibile sia dal punto di vista ecologico che economico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MARANO LAGUNARE

AREE LAGUNARI DI INTERESSE AMBIENTALE- PP.CC.1-2-3

DI CUI AL PUNTO D

AREE LAGUNARI DI INTERESSE AMBIENTALE-pp.cc.1-2-3 a MARANO LAGUNARE, della superficie commerciale di **39.279,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Ci troviamo nel cordone litoraneo della Laguna di Marano Lagunare e Grado. La laguna è una delle aree naturali più estese e caratterizzanti la nostra Regione, ed è uno dei principali nodi del sistema regionale delle aree protette. È stata designata quale Sito della Rete Natura 2000, ovvero la Rete di aree dell'Unione Europea, prioritarie per valore naturalistico e per la tutela stessa della biodiversità. Ai sensi della Direttiva Habitat 92/43/CEE, è Zona Speciale di Conservazione (ZSC – IT3320037), per la protezione di habitat e specie animali e vegetali significative a livello europeo.

Nello specifico trattasi di aree costituenti porzioni di barene, velme nonchè litorale della Laguna , costituenti e facenti parte dell'isola della Marinetta. Ci troviamo in zone più isolate e nella parte a nord est dell'isola. Si tratta di aree pregievoli dal punto di vista naturalistico, e ricadenti in zone di tutela ambientale. Tali aree lagunari sono poste tra i livelli medi dell'alta e della bassa marea, comprendono le piane di marea (velme e barene), complementari ad un articolato sistema di canali secondari, scarsi nelle zone più elevate delle piane, più numerosi, profondi e meandriformi nelle zone più basse. Per cui si tratta di aree che singolarmente non hanno una funzione specifica ma fanno parte dell'Habitat lagunare, fondamentali per racchiudere esternamente la laguna, separandola dal mare.

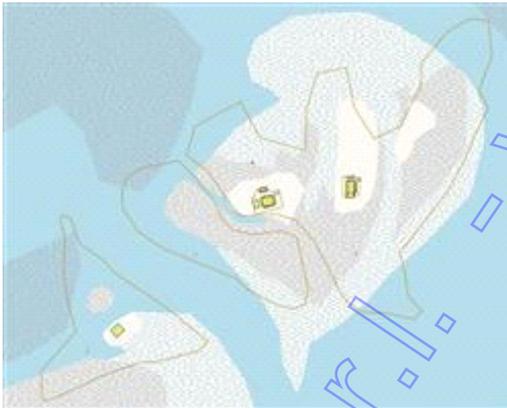
Si precisa che si tratta di mappali isolati , e nello specifico all'interno del mappale 1 con riordino fondiario dd.23.04.2009 revisione di dividente demaniale (di cui si allega visura e pratica DOC 3

LOTTO 3 degli allegati) sono stati definiti altri due mappali il 27 ed il 28 occupati da costruzioni tipiche lagunari con area di pertinenza che costituiranno i Lotti di vendita n.4 e n.5, si precisa ancora che ad uso dei mappali 27 e 28 sono state realizzate costruzioni quali camminamenti per permettere il raggiungimento delle imbarcazioni oltre ad un deposito/servizio ad uso del mappale 27.

Relativamente al mappale 3 si specifica che sullo stesso vi sono residui di materiale vario di un probabile prefabbricato ora divelto realizzato in epoca di cui la scrivente nulla può riferire.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 7730, reddito agrario 0,80 € reddito dominicale 2,40 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD0210715
Coerenze: Confini dell'intero corpo D – fg.16 m.13 circondata da acque/ terre-barene e velme-demaniali.
- foglio 16 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 7713, reddito agrario 0,80 € reddito dominicale 2,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD0210708
Coerenze: Confini dell'intero corpo D – fg.16 m.13 circondata da acque/ terre-barene e velme-demaniali.
- foglio 16 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe Incolt. prod. cl.2, superficie 23836, reddito agrario 2,46 € reddito dominicale 7,39 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD0210704
Coerenze: Confini dell'intero corpo D – fg.16 m.13 circondata da acque/ terre-barene e velme-demaniali.



Mappali 1-2-3



Mappale 3 - Residui di materiale .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata.



Vista satellitare mappali 1-2.



Vista satellitare mappale 3.

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
Aree lagunari a destinazione ambientale fg.16 mappali 1-2-3	39.279,00	x	100 %	=	39.279,00
Totale:	39.279,00				39.279,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

VALORI AGRICOLI MEDI - AGE (10/02/2023)

Valore minimo: 6.000,00

Valore massimo: 7.000,00

Note: La comparazione viene eseguita con aree con analoga importanza dal punto di vista ambientale ed ecologico.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di aree lagunari in ambito ambientale, ovvero di un immobile definito catastalmente ma di fatto indefinibile in quanto soggetto a maree e quindi a trasformazioni di forma e dimensioni nonché sovrapposto periodicamente da acque lagunari in collegamento con il Mare Adriatico. Per cui siamo in presenza di un immobile quasi privo di mercato e privo di dati immobiliari, per tanto l'incaricata presuppone un valore basato sui valori agricoli medi predisposti dall'Agenzia dell'Entrate per immobili quasi privi di reddito.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39.279,00 x 0,70 = 27.495,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 27.495,30
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.495,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di MARANO LAGUNARE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: ARCHIVIO NOTARILE - ARCHIVIO DI STATO DI UDINE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	AREE LAGUNARI DI				
D	INTERESSE AMBIENTALE- pp.cc.1-2-3	39.279,00	0,00	27.495,30	27.495,30
				27.495,30 €	27.495,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la natura e la consistenza degli immobili pignorati, come meglio sopra indicato, anche ai fini della procedura in essere, la ctu incaricata propone UN LOTTO di vendita non divisibile .

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 27.495,30

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 0,00

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 27.495,30

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2022

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

E **CASONE LAGUNARE MAPPALE 27** a MARANO LAGUNARE, della superficie commerciale di **131,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La realta immobiliare di cui trattasi è immersa nella Laguna di Marano che si estende tra Lignano Sabbiadoro e la Laguna di Grado , si tratta di un'area naturale molto bella e particolarissima sia per la posizione geografica che dal punto di vista ambientale e naturale , una sorta di miscuglio tra terre , acqua dolce dei fiumi e acqua salata del Mare Adriatico ed in questo ambiente palustre e marino, allo stesso tempo si affacciano e si snodano tra barene, velme e canali , delle tipiche costruzioni che nei tempi antichi venivano utilizzate dai pescatori sia come deposito sia come luogo di riparo e riposto durante il lavoro della pesca. Questi manufatti ancor'oggi conservano le caratteristiche costruttive originali ed in alcuni casi antropizzati essendo gli stessi soggetti a forti intemperie e alle mareggiate. Legati alle attività della pesca, ma anche all'immagine della laguna, sono i CASONI MARANESI, considerati come elementi di valore storico-culturale e soggetti ai limiti normativi imposti per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso specifico gli stessi sono posizionati su mota in prossimità della barena di Martignano tra l'isola di Martignano detta anche Marinetta e l'Isola di Sant'Andrea.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe Fabb.urb.da acc., superficie 356, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino Fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD 0014672 Revisione dividente demaniale verbale di delimitazione n.1836 del 12.01.09.
Coerenze: mappale 1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 153.285,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.963,75
Data della valutazione:	19/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo eseguito in data 13.03.2023, è avvenuto con l'ausilio di apposita imbarcazione messa a

disposizione dal rappresentante legale della ditta eseguita *** DATO OSCURATO *** ed accompagnata dall'ufficiale giudiziario della Coveg . Durante il sopralluogo era presente il signor *** DATO OSCURATO *** il quale asseriva di essere il possessore del casone e con altre persone di Marano Lagunare ne curano la manutenzione e tale possesso nonchè la manutenzione si è tramandato tra parenti e famigliari da date immemori . Al sopralluogo venivano esibite delle foto storiche del casone stesso.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala che, per il solo Lotto di vendita trattato , presso la Cancelleria Civile del Tribunale Civile di Udine è stato rilevato il numero di ruolo n.701/2023 con il quale è sta promossa una Causa Civile di Usucapione nei confronti della ditta Esecutata.

AGGIORNAMENTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI UDINE IN DATA 08.02.2023 E SUCCESSIVO IN DATA 13.02.2023.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/09/2014 a firma di Notaio A.Amodio sede Udine ai nn. rep.209153 di repertorio, iscritta il 29/09/2014 a RR.II. UDINE ai nn. 2833, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.600.000,00.

Importo capitale: €1.300.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 7 mesi 5 giorni.

Annotazione per riduzione di somma n.3333 dd.11.10.2017.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/05/2004 a firma di Notaio B.Panella sede Udine ai nn. rep.66064 di repertorio, iscritta il 14/05/2004 a RR.II. UDINE ai nn. 2680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €1.250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti in Comune di Marano Lagunare al fg.15 e fg.16.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/01/2018 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova (UD) ai nn. rep. 84891 di repertorio, iscritta il 19/01/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 1.540.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Terzo datore di ipoteca la ditta "

*** DATO OSCURATO***

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/01/2018 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova (UD) ai nn. rep.

84891 di repertorio, iscritta il 19/01/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Terzo datore di ipoteca la ditta "

*** DATO OSCURATO***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 537 di repertorio, trascritta il 01/03/2022 a RR.II. UDINE ai nn. 3880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

TRASCRIZIONE Decreto di Sequestro conservativo, stipulata il 26/03/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1021 di repertorio, trascritta il 30/03/2021 a RR.II. UDINE ai nn. 6028/8110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di sequestro conservativo.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DI DATA 17.03.2023 N.690/6509 - Derivante da Sentenza di Condanna Esecutiva .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :

- TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dalle visure catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito, Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei;
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
- si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo;
- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);
- relativamente alle opere abusive se riscontrate non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche ;
- si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio

servizio di pubblicità immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre gli atti di cessione rep.citato al punto 6);

- si precisa che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;

- Considerato che i beni in oggetto potrebbero avere le caratteristiche di bene idoneo a soddisfare interessi pubblici o della collettività ((trattandosi di aree che subiscono gli effetti delle maree e correnti marine per mezzo di acque demaniali) nulla è possibile riferire relativamente ad eventuali atti di sdemanializzazione ; precisando altresì che in merito all'esistenza di uso civico o procedure riguardanti tali gravami, la scrivente per redigere il proprio elaborato ha fatto riferimento unicamente a quanto riportato nella risposta di integrazione del Comune di Marano L. di data 15.03.2023 che si trova al DOC.2 CERTIFICATI presente nel fascicolo degli allegati di ogni lotto di vendita .

- **Si precisa che la scrivente non ha eseguito verifiche riguardanti lo smaltimento delle eventuali acque reflue domestiche o di qualsiasi altro genere , per tanto l'incaricata nulla può riferire in merito.**

- che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;

- per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario; il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.;

- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare la ctu entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

SI AVVISA INOLTRE : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precisazioni riguardo la provenienza :

Con verbale nell'assemblea dei soci a rogito del Notaio M.Gottardo di Gemona del Friuli di data 12.04.2017 rep.3499/2537 - Trascritto RR.II. Udine in data 13.07.2017 n.11675 è stata approvata la

trasformazione della società *** DATO OSCURATO ***

Con verbale nell'assemblea dei soci a rogito del Notaio B.Panella di Udine di data 19.04.2006 rep.70811/27184 - atto registrato ed iscritto nel Registro delle Imprese di PN e UD in data 18.05.2006 prot.n.11009/2006 dd.11.05.2006 è stata approvata la variazione della denominazione della società *** DATO OSCURATO ***

Da quanto emerge dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura e sulla base delle visure e ricerche eseguite dalla sottoscritta, NON risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni per i beni immobili in Comune di Marano L. fg. 16 mapp.li 1, (2 e 3 non risulta l'accettazione di eredità relativamente a beni di cui la proprietà è attestata solo da un atto di notorietà che la scrivente non è stata nelle possibilità di reperire).

- Il mappale censito in Catasto Terreni in Comune di Marano Lagunare al fg.16 m.li 27, essendo generato con riordino fondiario n.632.1/2010 - pratica registrata all'UTE di Udine il 23.04.2009 revisione dividende demaniale verbale di delimitazione n.1836 del 12.01.2009 - di cui si allega visura storica(doc.1 e documentazione reperita presso il catasto terreni), non riportano formalità nel ventennio, pertanto non trovano riscontro presso i pubblici registri immobiliari. L'unica formalità che è stato possibile rinvenire in ordine cronologico è il rogito del notaio Margherita Gottardo di Gemona del Friuli di data 12.04.2017 rep.3499 con il quale veniva trasformata e variata la denominazione della società eseguita.;
- In visura NON risulta la continuità catastale.

- Per quanto concerne il titolo di provenienza dei mappali **1 - 2 e 3**, questi pervenivano alla ditta eseguita(mentre era corrente nella forma societaria e denominazione precedente) dal potere di *** DATO OSCURATO*** da atti di compravendita a rogito del notaio Bruno Panella di Udine di data **29.03.2004** rep.65722 per i mappali 1-2 e, stessa data, rep. 65723 per il mappale 3. (allegato DOC.4).

1) I mappali suddetti, si presuppone già censiti nella maggiore consistenza delle particelle 360 e 361 del cessato Catasto Austriaco sempre in Comune di Marano Lagunare, pervenivano a Taverna Domenico per successione testamentaria dal padre *** DATO OSCURATO *** deceduto il 19.07.1969 ove il de cuius nominava erede il proprio figlio *** DATO OSCURATO *** , attribuendogli unitamente a maggior consistenza, i terreni precitati. Dalla pubblicazione del verbale del testamento si estrae "Nomino mio figlio *** DATO OSCURATO *** erede della disponibile oltre che della sua quota legittima.. A mio figlio Domenico lascio tutte le restanti proprietà immobiliari e mobiliari..." MA tali mappali vennero specificati solo in seguito con l'integrazione alla dichiarazione di successione n.67 vol.1089 dd.27.07.1987. Per quanto sopra si segnalano inoltre le incongruenze tra le mappe attuali e le mappe del cessato catasto austriaco in quanto i mappali coincidono solo sommariamente.

2) Il testamento (DOC.4 allegati) venne pubblicato in data 04.08.1969 e trascritto in data 13.08.1969 al n.16656, di cui non risulta trascritta l'accettazione di eredità presso i pubblici registri.

3) Venne presentata la denuncia di successione aperta il 19.07.1969, N.19 VOL.673 trascritta in data 05.02.1970 n.RP.2419 ed integrazione n.67 vol.1089 e registrata presso l'U.R. di Udine in data 27.07.1987 e trascritta al n.12878 RP, (DOC.4_a); quest'ultima per specificare i soli mappali 1-2-3. Mappali già presenti nelle mappe d'impianto (DOC 3_c) ma non citati negli atti successivi.

- Le proprietà dei mappali suddetti, censiti nella maggiore consistenza delle particelle 360 e 361 in Comune di Marano Lagunare del cessato Catasto Austriaco, in capo al signor *** DATO OSCURATO *** risultavano attestate **solo** da un atto di notorietà ricevuto dal Sindaco di Marano Lagunare in data 04.06.1951, registrato a Palmanova il 14.06.1951 al n.2164, citato nei Registri del cessato Catasto austriaco alla partita 425 del Comune Amministrativo di Marano L.; atto che la scrivente non è stata nelle possibilità di reperire, se non per il riferimento riportato presso la partita di carico degli archivi del

cessato Catasto Austriaco conservati presso l'Archivio di Stato di Udine. (si veda l'allegato DOC..5_b).

Relativamente agli immobili oggetto di stima si segnala e si allega al DOC 4 b) il "REGOLAMENTO SULL'USO E GODIMENTO DELLE ACQUE COMUNALI E SULLA PESCA di MARANO LAGUNARE" dell'anno 1899 contemplato negli usi e consuetudini della collettività Maranese ove si regolava l'uso delle costruzioni di cui trattasi al Capitolo XXII Paragrafo I.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/03/2004), con atto stipulato il 29/03/2004 a firma di Notaio B.Panella - Udine ai nn. 65722 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a RR.II. Udine ai nn. 7119.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.16 m.li 1-2-4-5-6-8-9-10-11-23-24

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione testamentaria(Verbale di pubblicazione) (dal 19/07/1969 fino al 29/04/2004), con atto stipulato il 04/08/1969 a firma di Notaio L.Rubini - Udine ai nn. rep.104258/14070 di repertorio, registrato il 11/08/1969 a U.R. Udine ai nn. 3276 , trascritto il 13/08/1969 a RR.II. Udine ai nn. 18843/16656.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.16 m.li 1 , 2 , 3..

*** DATO OSCURATO*** fu nominato erede dal padre *** DATO OSCURATO*** nel testamento olografo sopracitato, la proprietà risultava allo stato attestata solo da un atto di notorietà ricevuto dal Sindaco di Marano L. in data 04.06.1951 reg.a Palmanova il 14.06.1951 n.2164 citato nei Registri del cessato Catasto Austriaco alla pag.425 del Comune di Marano. La denuncia di successione n.67 vol.1089 aperta il 19.07.1969 (per i soli beni fg.16 m.1-2-3), venne registrata e trascritta in data 27.07.1987 n.16649 RG e 12878 RP. (DOC 4 - PROVENIENZE)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

RELATIVAMENTE ALLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA, LA SCRIVENTE ALLEGA I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISCA, DI COMMERCIALIZZABILITA' E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE RILASCIATI DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MARANO LAGUNARE DD. 24.11.2022.(DOC.2 DEGLI ALLEGATI) .

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona "F4/P – di tutela ambientale, con fine di promozione ees" – ambito del sito (B2) di Opere di progetti unitari; ed in zona "F4/O – di tutela ambientale, orientata. (porzione del m.le 19). VINCOLI : perimetro della zona SIC (1) e ZPS (2) . Quanto riportato fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica di data 03.10.2022 presente nel fascicolo degli allegati DOC.2 b) LOTTO 2. Relativamente all'esistenza dell'uso civico la scrivente ha fatto unicamente riferimento a quanto riportato nell'integrazione a chiarimenti del Certificato di commerciabilità di data 15.03.2023 (DOC.2 certificazioni).

STRUMENTO REGIONALE E COMUNITARIO l'immobile ricade in zona VINCOLI AI SENSI DELLA D.LG.42/2004 - SIC/RETE NATURA 2000 ZPS/ZSC IT3320037 LAGUNA DI MARANO E GRADO . . Rete Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat

naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario. La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici. Le aree che compongono la rete Natura 2000 non sono riserve rigidamente protette dove le attività umane sono escluse; la Direttiva Habitat intende garantire la protezione della natura tenendo anche "conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali" (Art. 2). Soggetti privati possono essere proprietari dei siti Natura 2000, assicurandone una gestione sostenibile sia dal punto di vista ecologico che economico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La scrivente nulla può riferire relativamente alla conformità edilizia in quanto, per i manufatti identificati in sede di sopralluogo, non è stato possibile risalire ad autorizzazioni edilizie o ad altre autorizzazioni, sia a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano L., sia per quanto emerge dal Certificato di Commercialità rilasciato dallo stesso ufficio (DOC.2). E' certo che tali manufatti furono realizzati in epoche lontane non databili, precisando altresì che gli stessi, secondo il Piano Paesaggistico Regionale del FVG, sono ricompresi nella scheda della Rete dei Beni Culturali secondo il Livello 2: che rappresenta elementi puntuali o immobili, con o senza vincolo, i quali necessitano di ulteriore tutela paesaggistica ovvero immobili o complessi di immobili senza vincolo monumentale ma di interesse paesaggistico, per i quali i Comuni andranno ad effettuare l'indagine e l'individuazione del contesto utile a garantirne la tutela paesaggistica. Gli stessi saranno inoltre sottoposti al rispetto delle NTA del PRGC per l'appunto in adeguamento allo strumento regionale.

Tali costruzioni sono elementi del paesaggio, di alto valore simbolico dal punto di vista storico-culturale-naturalistico-identitario, che rappresentano un manufatto di forte e diffusa riconoscibilità collettiva caratterizzati dal rapporto che hanno con il territorio in cui sono ubicati e contrassegnando il paesaggio. A tal proposito si riporta al DOC.2 degli allegati, un estratto del fascicolo di cui all'adeguamento del PRGC del Comune al PPR, ove con una ricognizione fotografica vengono riportati i casoni oggetto di stima con tipologie e materiali costruttivi simili a quelli del casone tradizionale ma con indicazione di elementi accessori non coerenti con i principi costruttivi ed insediativi della tradizionale conformazione del casone.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
SI VEDANO NOTE SOPRARIPORTATE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento presso il catasto fabbricati
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
SI VEDANO NOTE SOPRARIPORTATE

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

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

Costi di regolarizzazione:

- Allo stato attuale non quantificabile

SI VEDANO NOTE CAP.6 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

BENI IN MARANO LAGUNARE

CASONE LAGUNARE MAPPALE 27

DI CUI AL PUNTO E

CASONE LAGUNARE MAPPALE 27 a MARANO LAGUNARE, della superficie commerciale di **131,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La realtà immobiliare di cui trattasi è immersa nella Laguna di Marano che si estende tra Lignano Sabbiadoro e la Laguna di Grado, si tratta di un'area naturale molto bella e particolarissima sia per la posizione geografica che dal punto di vista ambientale e naturale, una sorta di miscuglio tra terre, acqua dolce dei fiumi e acqua salata del Mare Adriatico ed in questo ambiente palustre e marino, allo stesso tempo si affacciano e si snodano tra barene, velme e canali, delle tipiche costruzioni che nei tempi antichi venivano utilizzate dai pescatori sia come deposito sia come luogo di riparo e riposto durante il lavoro della pesca. Questi manufatti ancor'oggi conservano le caratteristiche costruttive originali ed in alcuni casi antropizzati essendo gli stessi soggetti a forti intemperie e alle mareggiate. Legati alle attività della pesca, ma anche all'immagine della laguna, sono i CASONI MARANESI, considerati come elementi di valore storico-culturale e soggetti ai limiti normativi imposti per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso specifico gli stessi sono posizionati su mota in prossimità della barena di Martignano tra l'isola di Martignano detta anche Marinetta e l'Isola di Sant'Andrea.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 27 (catasto terreni), qualità/classe Fabb.urb.da acc., superficie 356, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino Fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD 0014672 Revisione dividende demaniale verbale di delimitazione n.1836 del 12.01.09.

Coerenze: mappale 1



Vista satellitare mappale 27



Vista prospettica .



Interni casone mappale 27

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata, i parcheggi sono inesistenti.



Posizione geografica



Casone su mappale 27



Vista google mappale 27

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La realtà immobiliare in argomento si sostanzia in una costruzione tipica maranese detta anche CASONE MARANESE con annessi accessori. A tale costruzione si accede unicamente via mare da un modesto approdo collegato con un pontile e dei camminamenti sulle barene. I manufatti si collocano su mota (elemento antropico della laguna) si tratta di un basamento sabbioso/fangoso rialzato e rinforzato con pali e poi adattato con fondo in terra ed infine ricoperta da un getto in calcestruzzo liscio; tale base costituisce la pertinenza dell'immobile che catastalmente misura 356 mq. Su tale area si rileva il corpo principale costituito da un unico vano, avente pavimentazione in piastrelle ed allestito con un focolare centrale in mattoni e pietra oltre a mobili vari per soggiornare, all'interno del corpo principale troviamo un modesto soppalco in struttura di legno. Per quanto riguarda la struttura del corpo principale questa si concretizza quasi interamente in legno ed è completamente ricoperta da canneti sia per quanto riguarda il manto di

copertura avente sottostante tavolato, sia per quanto riguarda le pareti verticali quest'ultime poste su muretti di contenimento dello spessore di circa 12-15 cm in conglomerato cementizio. Le pareti perimetrali sono dotate di piccole finestre in legno ed un unico ingresso. Vi sono inoltre dei manufatti accessori quale tettoia a protezione di un tavolo in legno e posta innanzi all'ingresso del casone, realizzata in struttura di legno con falde ricoperte da canne palustri. A lato del casone è stata realizzata una struttura metallica completamente ricoperta da canne palustri con pavimentazione in liscio di cemento con la funzione di deposito di materiale da pesca o similare. Ad uso della struttura collegato da un pontile in legno su pali è stato realizzato un piccolo ripostiglio/wc in struttura mista legno e metallo.

Considerata l'ubicazione dell'immobile è possibile affermare che lo stesso si presenta in ottime condizioni, ben tenuto e curato è evidente che viene eseguita regolarmente la manutenzione ordinaria affinché le strutture non si deteriorino con mareggiate ed intemperie.

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
Area esterna (dedotta dalla visura catastale)	224,00	x	10 %	=	22,40
Area commerciale manufatti ai quali sono stati applicati i coefficienti di ragguaglio complessivi	109,00	x	100 %	=	109,00
Totale:	333,00				131,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione la scrivente ritiene di applicare il metodo del c.d. "metodo della capitalizzazione del reddito" conosciuto anche come "Income Approach", ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile. Nel caso in specie in assenza di comparabili derivanti da compravendite registrate, anche per il fatto che la maggior parte degli immobili con tali caratteristiche, Casoni Lagunari, sono di proprietà del Comune di Marano Lagunare il quale permette il possesso ad una o più famiglie prevalentemente residenti a Marano L., non vi sono comparabili di vendita oltre al fatto che tali manufatti hanno caratteristiche singolari, diverse per posizione per grandezza ed anche per grado di manutenzione. Per tanto non avendo la possibilità di comparare vendite la scrivente ha ritenuto idoneo formulare il valore di mercato ricercando l'affitto di simili manufatti. La ricerca ha prodotto un offerta settimanale per n. 5 posti letto pari ad euro 1.118,00 che considera l'affitto prevalentemente nel periodo estivo ed è plausibile supporre un utilizzo per circa 14 settimane o 100 giorni complessivamente in un anno solare. Così facendo l'immobile potrebbe produrre un reddito lordo pari ad euro 16.000,00 al quale dovranno essere detratti l'iva pari al 10% ed i costi di gestione dovuti a manutenzione e costi vari che secondo le tabelle R.Realfonzo(1996) si veda DOC.5, definiti al 25% ottenendo così un reddito netto pari ad euro 10.800,00 al quale verrà applicato un tasso di rendimento medio del 7% e si otterrà

il più probabile valore di mercato pari ad euro 153.285,00 . (In allegato -DOC.5- al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **153.285,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 153.285,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 153.285,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso estimativo in questione la scrivente ritiene di applicare il metodo del c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” conosciuto anche come “Income Approach” , ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di MARANO LAGUNARE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE , ed inoltre: BOOKING.COM ANNUNCI ALBERGHIERI - ARCHIVIO DI STATO DI UDINE - ARCHIVIO NOTARILE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	CASONE				
E	LAGUNARE MAPPALE 27	131,40	0,00	153.285,00	153.285,00
				153.285,00 €	153.285,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la natura e la consistenza degli immobili pignorati, come meglio sopra indicato, anche ai fini della procedura in essere, la ctu incaricata propone UN LOTTO di vendita non divisibile .

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 153.285,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 38.321,25**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€ 114.963,75**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

F CASONE LAGUNARE - MAPPALE 28 a MARANO LAGUNARE, della superficie commerciale di **102,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La realta immobiliare di cui trattasi è immersa nella Laguna di Marano che si estende tra Lignano Sabbiadoro e la Laguna di Grado , si tratta di un'area naturale molto bella e particolarissima sia per la posizione geografica che dal punto di vista ambientale e naturale , una sorta di miscuglio tra terre , acqua dolce dei fiumi e acqua salata del Mare Adriatico ed in questo ambiente palustre e marino allo stesso tempo, si affacciano e si snodano tra barene, velme e canali , delle tipiche costruzioni che nei tempi antichi venivano utilizzate dai pescatori sia come deposito sia come luogo di riparo e riposto durante il lavoro della pesca. Questi manufatti ancor'oggi conservano le caratteristiche costruttive originali ed in alcuni casi antropizzati essendo gli stessi soggetti a forti intemperie e alle mareggiate. Legati alle attività della pesca, ma anche all'immagine della laguna, sono i CASONI MARANESI, considerati come elementi di valore storico-culturale e soggetti ai limiti normativi imposti per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso specifico gli stessi sono posizionati su mota in prossimità della barena di Martignano tra l'isola di Martignano detta anche Marinetta e l'Isola di Sant'Andrea.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe Fabb.Urb.da Acc., superficie 206, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino Fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD 0014672 Revisione dividende demaniale verbale di delimitazione n.1836 del 12.01.09.
Coerenze: Mappale 1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	102,87 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.417,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 94.813,09
Data della valutazione:	19/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il sopralluogo eseguito in data 13.03.2023, è avvenuto con l'ausilio di apposita imbarcazione messa a disposizione dal rappresentante legale della ditta esecutata *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** ed accompagnata dall'ufficiale giudiziario della Coveg . Durante il sopralluogo era

presente il signor *** DATO OSCURATO *** il quale asseriva di essere il possessore del casone e di curarne la manutenzione e tale possesso e manutenzione si è tramandato tra parenti e famigliari da date immemori .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

AGGIORNAMENTO PRESSO LA CONSERVATORIA DEI RR.II. DI UDINE IN DATA 08.02.2023 E SUCCESSIVO IN DATA 13.02.2023.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/01/2018 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova (UD) ai nn. rep. 84891 di repertorio, iscritta il 19/01/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 1.540.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Terzo datore di ipoteca la ditta " *** DATO OSCURATO***

ipoteca **volontaria**, stipulata il 16/01/2018 a firma di Notaio T.Andrioli - Palmanova (UD) ai nn. rep. 84891 di repertorio, iscritta il 19/01/2018 a RR.II. UDINE ai nn. 179, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 3.300.000,00.

Importo capitale: 600.000,00.

Durata ipoteca: 10.

Terzo datore di ipoteca la ditta " *** DATO OSCURATO***

ipoteca **volontaria attiva**, stipulata il 13/05/2004 a firma di Notaio B.Panella sede Udine ai nn. rep.66064 di repertorio, iscritta il 14/05/2004 a RR.II. UDINE ai nn. 2680, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.500.000,00.

Importo capitale: €1.250.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni censiti in Comune di Marano Lagunare al fg.15 e fg.16.

ipoteca **volontaria attiva**, stipulata il 25/09/2014 a firma di Notaio A.Amodio sede Udine ai nn. rep.209153 di repertorio, iscritta il 29/09/2014 a RR.II. UDINE ai nn. 2833, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €2.600.000,00.

Importo capitale: €1.300.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 7 mesi 5 giorni.

Annotazione per riduzione di somma n.3333 dd.11.10.2017.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 537 di repertorio, trascritta il 01/03/2022 a RR.II. UDINE ai nn. 3880, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

TRASCRIZIONE Decreto di Sequestro conservativo, stipulata il 26/03/2021 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1021 di repertorio, trascritta il 30/03/2021 a RR.II. UDINE ai nn. 6028/8110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto di sequestro conservativo.

ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE DI DATA 17.03.2023 N.690/6509 - Derivante da Sentenza di Condanna Esecutiva .

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :

- TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito, Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;
- si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo
- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);
- relativamente alle opere abusive se riscontrate non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche ;
- si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre gli atti di cessione rep.citato al punto 6);
- si precisa che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;
- Considerato che i beni in oggetto potrebbero avere le caratteristiche di bene idoneo a

soddisfare interessi pubblici o della collettività (trattandosi di aree che subiscono gli effetti delle maree e correnti marine per mezzo di acque demaniali) nulla è possibile riferire relativamente ad eventuali atti di sdemanializzazione; precisando altresì che in merito all'esistenza di uso civico o procedure riguardanti tali gravami, la scrivente per redigere il proprio elaborato ha fatto riferimento unicamente a quanto riportato nella risposta di integrazione del Comune di Marano L. di data 15.03.2023 che si trova al DOC.2 CERTIFICATI presente nel fascicolo degli allegati di ogni lotto di vendita.

- **Si precisa che la scrivente non ha eseguito verifiche riguardanti lo smaltimento delle eventuali acque reflue domestiche o di qualsiasi altro genere, per tanto l'incaricata nulla può riferire in merito.**
- che gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;;;
- per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario; il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte precedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare la ctu entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

SI AVVISA INOLTRE: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Precisazioni riguardo la provenienza:

Con verbale nell'assemblea dei soci a rogito del Notaio M.Gottardo di Gemona del Friuli di data 12.04.2017 rep.3499/2537 - Trascritto RR.II. Udine in data 13.07.2017 n.11675 è stata approvata la trasformazione della società DA " *** DATO OSCURATO ***

Con verbale nell'assemblea dei soci a rogito del Notaio B.Panella di Udine di data 19.04.2006 rep.70811/27184 - atto registrato ed iscritto nel Registro delle Imprese di PN e UD in data 18.05.2006 prot.n.11009/2006 dd.11.05.2006 è stata approvata la variazione della denominazione della società DA " *** DATO OSCURATO ***

Da quanto emerge dalla documentazione presente nel fascicolo della procedura e sulla base delle visure e ricerche eseguite dalla sottoscritta, **NON risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni per i beni immobili in Comune di Marano L. fg. 16 mapp.li 1, (2 e 3 non risulta l'accettazione di eredità relativamente a beni di cui la proprietà è attestata solo da un atto di notorietà che la scrivente non è stata nelle possibilità di reperire).**

Il mappale censito in Catasto Terreni in Comune di Marano Lagunare al fg.16 m.li 28, essendo generato con riordino fondiario n.632.1/2010 - pratica registrata all'UTE di Udine il 23.04.2009 revisione dividente demaniale verbale di delimitazione n.1836 del 12.01.2009 - di cui si allega visura storica(doc.1 e documentazione reperita presso il catasto terreni), non riportano formalità nel ventennio, pertanto non trovano riscontro presso i pubblici registri immobiliari. L'unica formalità che è stato possibile rinvenire in ordine cronologico è il rogito del notaio Margherita Gottardo di Gemona del Friuli di data 12.04.2017 rep.3499 con il quale veniva trasformata e variata la denominazione della società eseguita.;

In visura NON risulta la continuità catastale.

Per quanto concerne il titolo di provenienza dei mappali 1 - 2 e 3, questi pervenivano alla ditta eseguita(mentre era corrente nella forma societaria e denominazione precedente) dal potere di *** DATO OSCURATO*** da atti di compravendita a rogito del notaio Bruno Panella di Udine di data 29.03.2004 rep.65722 per i mappali 1-2 e, stessa data, rep. 65723 per il mappale 3. (allegato DOC.4).

1) I mappali suddetti, si presuppone già censiti nella maggiore consistenza delle particelle 360 e 361 del cessato Catasto Austriaco sempre in Comune di Marano Lagunare, pervenivano a *** DATO OSCURATO*** per successione testamentaria dal padre *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO*** ove il de cuius nominava erede il proprio figlio *** DATO OSCURATO *** , attribuendogli unitamente a maggior consistenza, i terreni precitati. Dalla pubblicazione del verbale del testamento si estrae "Nomino mio figlio *** DATO OSCURATO *** erede della disponibile oltre che della sua quota legittima.. A mio figlio *** DATO OSCURATO *** lascio tutte le restanti proprietà immobiliari e mobiliari..." MA tali mappali vennero specificati solo in seguito con l'integrazione alla dichiarazione di successione n.67 vol.1089 dd.27.07.1987. Per quanto sopra si segnalano inoltre le incongruenze tra le mappe attuali e le mappe del cessato catasto austriaco in quanto i mappali coincidono solo sommariamente.

2) Il testamento (DOC.4 allegati) venne pubblicato in data 04.08.1969 e trascritto in data 13.08.1969 al n.16656, di cui non risulta trascritta l'accettazione di eredità presso i pubblici registri.

3)Venne presentata la denuncia di successione apertasi il 19.07.1969, N.19 VOL.673 trascritta in data 05.02.1970 n.RP.2419 ed **integrazione** n.67 vol.1089 registrata presso l'U.R. di Udine in data 27.07.1987 e trascritta al n.12878 RP, (DOC.4_a); quest'ultima per specificare i soli mappali 1-2-3. Mappali già presenti nelle mappe d'impianto (DOC 3_c) ma non citati negli atti successivi.

Le proprietà dei mappali suddetti, censiti nella maggiore consistenza delle particelle 360 e 361 in Comune di Marano Lagunare del cessato Catasto Austriaco, in capo al signor *** DATO OSCURATO *** risultavano attestate solo da un atto di notorietà ricevuto dal Sindaco di Marano Lagunare in data 04.06.1951, registrato a Palmanova il 14.06.1951 al n.2164, citato nei Registri del cessato Catasto austriaco alla partita 425 del Comune Amministrativo di Marano L.; atto che la scrivente non è stata nelle possibilità di reperire, se non per il riferimento riportato presso la partita di carico degli archivi del cessato Catasto Austriaco conservati presso l'Archivio di Stato di Udine. (si veda l'allegato DOC..5_b).

Relativamente agli immobili oggetto di stima si segnala e si allega al DOC 4_b) il " REGOLAMENTO SULL'USO E GODIMENTO DELLE ACQUE COMUNALI E SULLA PESCA di MARANO LAGUNARE" dell'anno 1899 contemplato negli usi e consuetudini della collettività Maranese ove si regolava l'uso delle costruzioni di cui trattasi al Capitolo XXII Paragrafo I.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/03/2004),

con atto stipulato il 29/03/2004 a firma di Notaio B.Panella - Udine ai nn. 65722 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a RR.II. Udine ai nn. 7119.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.16 m.li 1-2-4-5-6-8-9-10-11-23-24

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione testamentaria(Verbale di pubblicazione) (dal 19/07/1969 fino al 29/04/2004), con atto stipulato il 04/08/1969 a firma di Notaio L.Rubini - Udine ai nn. rep.104258/14070 di repertorio, registrato il 11/08/1969 a U.R. Udine ai nn. 3276 , trascritto il 13/08/1969 a RR.II. Udine ai nn. 18843/16656.

Il titolo è riferito solamente a Beni immobili in Comune di Marano Lagunare fg.16 m.li 1 , 2, 3..

*** DATO OSCURATO*** fu nominato erede dal padre *** DATO OSCURATO*** nel testamento olografo sopracitato, la proprietà risultava allo stato attestata solo da un atto di notorietà ricevuto dal Sindaco di Marano L. in data 04.06.1951 reg.a Palmanova il 14.06.1951 n.2164 citato nei Registri del cessato Catasto Austriaco alla pag.425 del Comune di Marano. La denuncia di successione n.67 vol.1089 aperta il 19.07.1969 (per i soli beni fg.16 m.1-2-3), venne registrata e trascritta in data 27.07.1987 n.16649 RG e 12878 RP. (DOC 4 - PROVENIENZE)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

RELATIVAMENTE ALLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA, LA SCRIVENTE ALLEGA I CERTIFICATI DI DESTINAZIONE URBANISCA, DI COMMERCIALIZZABILITA' E SUCCESSIVA INTEGRAZIONE RILASCIATI DALL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE DI MARANO LAGUNARE DD. 24.11.2022.(DOC.2 DEGLI ALLEGATI) .

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: zona "F4/P – di tutela ambientale, con fine di promozione ees" – ambito del sito (B2) di Opere di progetti unitari; ed in zona "F4/O – di tutela ambientale, orientata. (porzione del m.le 19). VINCOLI : perimetro della zona SIC (1) e ZPS (2) . Quanto riportato fa riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica di data 03.10.2022 presente nel fascicolo degli allegati DOC.2 b) LOTTO 2. Relativamente all'esistenza dell'uso civico la scrivente ha fatto unicamente riferimento a quanto riportato nell'integrazione a chiarimenti del Certificato di commerciabilità di data 15.03.2023 (DOC.2 certificazioni).

STRUMENTO REGIONALE E COMUNITARIO l'immobile ricade in zona VINCOLI AI SENSI DELLA D.LG.42/2004 - SIC/RETE NATURA 2000 ZPS/ZSC IT3320037 LAGUNA DI MARANO E GRADO . . Rete Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. Si tratta di una rete ecologica diffusa su tutto il territorio dell'Unione, istituita ai sensi della Direttiva 92/43/CEE "Habitat" per garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e delle specie di flora e fauna minacciati o rari a livello comunitario. La rete Natura 2000 è costituita dai Siti di Interesse Comunitario (SIC), identificati dagli Stati Membri secondo quanto stabilito dalla Direttiva Habitat, che vengono successivamente designati quali Zone Speciali di Conservazione (ZSC), e comprende anche le Zone di Protezione Speciale (ZPS) istituite ai sensi della Direttiva 2009/147/CE "Uccelli" concernente la conservazione degli uccelli selvatici. Le aree che compongono la rete Natura 2000 non sono riserve rigidamente protette dove le attività umane sono escluse; la Direttiva Habitat intende garantire la protezione della natura tenendo anche "conto delle esigenze economiche, sociali e culturali, nonché delle particolarità regionali e locali" (Art. 2). Soggetti privati possono essere proprietari dei siti Natura 2000, assicurandone una gestione sostenibile sia dal punto di vista ecologico che economico.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La scrivente nulla può riferire relativamente alla conformità edilizia in quanto, per i manufatti identificati in sede di sopralluogo, non è stato possibile risalire ad autorizzazioni edilizie o ad altre autorizzazioni, sia a seguito dell'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano L., sia per quanto emerge dal Certificato di Commercibilità rilasciato dallo stesso ufficio (DOC.2). E' certo che tali manufatti furono realizzati in epoche lontane non databili, precisando altresì che gli stessi, secondo il Piano Paesaggistico Regionale del FVG, sono ricompresi nella scheda della Rete dei Beni Culturali secondo il Livello 2: che rappresenta elementi puntuali o immobili, con o senza vincolo, i quali necessitano di ulteriore tutela paesaggistica ovvero immobili o complessi di immobili senza vincolo monumentale ma di interesse paesaggistico, per i quali i Comuni andranno ad effettuare l'indagine e l'individuazione del contesto utile a garantirne la tutela paesaggistica. Gli stessi saranno inoltre sottoposti al rispetto delle NTA del PRGC per l'appunto in adeguamento allo strumento regionale.

Tali costruzioni sono elementi del paesaggio, di alto valore simbolico dal punto di vista storico-culturale-naturalistico-identitario, che rappresentano un manufatto di forte e diffusa riconoscibilità collettiva caratterizzati dal rapporto che hanno con il territorio in cui sono ubicati e contrassegnando il paesaggio. A tal proposito si riporta al DOC.2 degli allegati, un estratto del fascicolo di cui all'adeguamento del PRGC del Comune al PPR, ove con una ricognizione fotografica vengono riportati i casoni oggetto di stima con tipologie e materiali costruttivi simili a quelli del casone tradizionale ma con indicazione di elementi accessori non coerenti con i principi costruttivi ed insediativi della tradizionale conformazione del casone.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
SI VEDANO NOTE SOPRARIPORTATE

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento presso il catasto fabbricati
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Allo stato attuale non quantificabile

SI VEDANO NOTE CAP.6 - ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

BENI IN MARANO LAGUNARE

CASONE LAGUNARE - MAPPALE 28

DI CUI AL PUNTO F

CASONE LAGUNARE - MAPPALE 28 a MARANO LAGUNARE, della superficie commerciale di **102,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La realtà immobiliare di cui trattasi è immersa nella Laguna di Marano che si estende tra Lignano Sabbiadoro e la Laguna di Grado, si tratta di un'area naturale molto bella e particolarissima sia per la posizione geografica che dal punto di vista ambientale e naturale, una sorta di miscuglio tra terre, acqua dolce dei fiumi e acqua salata del Mare Adriatico ed in questo ambiente palustre e marino allo stesso tempo, si affacciano e si snodano tra barene, velme e canali, delle tipiche costruzioni che nei tempi antichi venivano utilizzate dai pescatori sia come deposito sia come luogo di riparo e riposto durante il lavoro della pesca. Questi manufatti ancor'oggi conservano le caratteristiche costruttive originali ed in alcuni casi antropizzati essendo gli stessi soggetti a forti intemperie e alle mareggiate. Legati alle attività della pesca, ma anche all'immagine della laguna, sono i CASONI MARANESI, considerati come elementi di valore storico-culturale e soggetti ai limiti normativi imposti per la loro manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso specifico gli stessi sono posizionati su mota in prossimità della barena di Martignano tra l'isola di Martignano detta anche Marinetta e l'Isola di Sant'Andrea.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 28 (catasto terreni), qualità/classe Fabb.Urb.da Acc., superficie 206, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riordino Fondiario del 23.04.2009 Pratica n.UD 0014672 Revisione dividente demaniale verbale di delimitazione n.1836 del 12.01.09.
Coerenze: Mappale 1



Vista satellitare



Vista prospettica



Interni casone su mappale 28

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Zona ambientale - Laguna di Marano Lagunare.



Posizione geografica.



Casone su mappale 28 fg.16.



Vista google mappale 28.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La realtà immobiliare in argomento si sostanzia in una costruzione tipica maranese detta anche CASONE MARANESE con annessi accessori. A tale costruzione si accede unicamente via mare da un modesto approdo . I manufatti si collocano su mota (elemento antropico della laguna) si tratta di un basamento sabbioso/fangoso rialzato e rinforzato con pali e poi adattato con fondo in terra ed infine ricoperta da un getto in calcestruzzo lisciato; tale base costituisce la pertinenza dell'immobile che catastalmente misura 206 mq. Su tale area si rileva il corpo principale costituito da un unico vano, avente pavimentazione in piastrelle ed allestito con un focolare centrale in mattoni e pietra oltre a mobili vari per soggiornare, all'interno del corpo principale troviamo un modesto soppalco in struttura di legno . Per quanto riguarda la struttura del corpo principale questa si concretizza quasi interamente in legno ed è completamente ricoperta da canneti sia per quanto riguarda il manto di copertura avente sottostante tavolato, sia per quanto riguarda le pareti verticali quest'ultime poste su muretti di contenimento dello spessore di circa 12-15 cm in conglomerato cementizio. Le pareti perimetrali sono dotate di piccole finestre in legno ed un unico ingresso. Vi sono inoltre dei manufatti accessori quale tettoia a ridosso del corpo principale e deposito posto staccato e sul retro del casone . Tale accessorio è stato realizzato con struttura in legno e parti metalliche in parte ricoperta da canne palustri con copertura in struttura di legno e manto di copertura in fibrocemento presumibilmente contenente amianto con la funzione di deposito di materiale vario e da pesca o simile. Ad uso dell'immobile a ridosso del deposito su pali è stato realizzato un piccolo ripostiglio/wc in struttura mista legno e metallo.

Considerata l'ubicazione dell'immobile è possibile affermare che il casone si presenta in ottime condizioni, ben tenuto e curato è evidente che viene eseguita regolarmente la manutenzione ordinaria affinché le strutture non si deteriorino con mareggiate ed intemperie, a differenza dell'accessorio che si presenta fatiscente e realizzato con materiali al quanto deteriorati .

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
Area esterna lorda (visura catastale)	206,00	x	10 %	=	20,60
Area complessiva SEL dei manufatti ai quali sono stati applicati i coefficienti di ragguaglio	82,27	x	100 %	=	82,27
Totale:	288,27				102,87

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione la scrivente ritiene di applicare il metodo del c.d. "metodo della capitalizzazione del reddito" conosciuto anche come "Income Approach" ., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più

probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile. Nel caso in specie in assenza di comparabili derivanti da compravendite registrate, anche per il fatto che la maggior parte degli immobili con tali caratteristiche, Casoni Lagunari, sono di proprietà del Comune di Marano Lagunare il quale permette il possesso ad una o più famiglie prevalentemente residenti a Marano L., non vi sono comparabili di vendita oltre al fatto che tali manufatti hanno caratteristiche singolari, diverse per posizione per grandezza ed anche per grado di manutenzione. Per tanto non avendo la possibilità di comparare vendite la scrivente ha ritenuto idoneo formulare il valore di mercato ricercando l'affitto di simili manufatti. La ricerca ha prodotto un offerta settimanale per n. 4 posti letto pari ad euro 967,00 che considera l'affitto prevalentemente nel periodo estivo ed è plausibile supporre un utilizzo per circa 14 settimane o 100 giorni complessivamente in un anno solare. Così facendo l'immobile potrebbe produrre un reddito lordo pari ad euro 13.800,00 al quale dovranno essere detratti l'iva pari al 10% ed i costi di gestione dovuti a manutenzione e costi vari che secondo le tabelle R.Realfonzo(1996) si veda DOC.5, definiti al 25% ottenendo così un reddito netto pari ad euro 9.315,00 al quale verrà applicato un tasso di rendimento medio del 7% e si otterrà il più probabile valore di mercato pari ad euro 133.071,00. (In allegato -DOC.5- al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **133.071,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 133.071,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 133.071,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso estimativo in questione la scrivente ritiene di applicare il metodo del c.d. "metodo della capitalizzazione del reddito" conosciuto anche come "Income Approach", ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di MARANO LAGUNARE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: ARCHIVIO NOTARILE - ARCHIVIO DI STATO DI UDINE - BOOKING.COM

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	CASONE LAGUNARE				
F	- MAPPALE 28	102,87	0,00	133.071,00	133.071,00
				133.071,00 €	133.071,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Data la natura e la consistenza degli immobili pignorati, come meglio sopra indicato, anche ai fini della procedura in essere, la ctu incaricata propone UN LOTTO di vendita non divisibile .

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€ 6.653,55
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 126.417,45

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: **€ 31.604,36**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 94.813,09**

data 19/06/2023

il tecnico incaricato
Alessandra Martini

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