



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

167/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Venier

CUSTODE:
Coveg S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALENET

TECNICO INCARICATO:

geom. Luca Nassivera

CF:NSSLCU64P18L483H
con studio in TOLMEZZO (UD) VIA ERMACORA 4
telefono: 0039043345143
email: info@studionassivera.it
PEC: luca.nassivera@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreni a destinazione commerciale a MAJANO viale Rino Snaidero Cavaliere del Lavoro (Strada Provinciale 46) - via Carnia snc, della superficie commerciale di **16.771,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un lotto di terreni composto da n° 10 particelle catastali, otto delle quali (1486, 1098, 1594, 805, 1595, 1596, 1597 e 1598) ricadenti nel foglio di mappa n° 12 del Catasto Terreni del Comune di Majano e due (1742 e 1743) ricadenti nel foglio di mappa n° 17 del Catasto Terreni del Comune di Majano, della superficie complessiva di 16.771,00 mq.

Il lotto è ubicato immediatamente a ridosso del centro del capoluogo, in prossimità dello stabilimento della “Snaidero Rino S.p.A.”, all’incrocio che il viale Rino Snaidero Cavaliere del Lavoro (SP46) forma con via Carnia ed è accessibile da entrambe le parti (si precisa che l’angolo della citata viabilità è occupato da un distributore di carburante, una pizzeria e la locale stazione dei Carabinieri).

Dal punto di vista urbanistico la quasi totalità del lotto in questione ricade all’interno della zona omogenea H2 – Insediamenti commerciali di progetto (ad esclusione dell’appendice Sud della particella 1595 che ricade all’interno della zona omogenea H3 – Insediamenti commerciali esistenti), la cui edificazione è pertanto soggetta ad una pianificazione di dettaglio per mezzo di un piano attuativo.

Identificazione catastale:

- foglio **12** particella **1486** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 5350 mq, indirizzo catastale: viale Cavaliere del Lavoro Rino Snaidero n. 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 06/12/2005 n° UD0257122 (divisione-ampliamento)

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1079, 1098, particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, con gli immobili distinti con le particelle 1743 e 1742, particelle del foglio 17 delle mappa del C.T. del Comune di Majano, con viabilità pubblica (SP46), con l’immobile distinto con la particella 585 del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano e di nuovo con viabilità pubblica (SP46), salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al foglio 12 particella 1486 - Ente Urbano di Are 53.50

- foglio **12** particella **1098** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 8664 mq, indirizzo catastale: via Carnia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 12/11/2009 n° UD0403172 (frazionamento per trasferimento di diritti).

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1079, 800, 1594, 1596 e 1595, particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, con gli immobili distinti con le particelle 882, 2312 e 1743, particelle del foglio 17 delle mappa del C.T. del Comune di Majano, e con l’immobile distinto con la particella 1486 del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al foglio 12 particella 1098 - Ente Urbano di Are 86.64

- foglio **12** particella **1594** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 291 mq, indirizzo catastale: via Carnia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 12/11/2009 n° UD0403172 (frazionamento per trasferimento di diritti).
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 800, 801, 1027, 1030, 1595, 1595 e 1098; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
Corrispondente in Catasto Terreni al foglio 12 particella 1594 - Ente Urbano di Are 02.91
- foglio **12** particella **805** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2a, superficie 30, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n. 39.F03/1985.
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1595, 1597 e 804; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1595** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2a, superficie 799, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 5,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 02/11/2009 n° UD0388076
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1098, 1594, 1596, 1598, 1597, 804, 805 e 804, particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, con l'immobile distinto con la particella 882, particella del foglio 17 delle mappe del C.T. di Majano e con l'immobile distinto con la particella 1098, particella del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1596** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2a, superficie 31, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 02/11/2009 n° UD0388076
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1030, 1598, 1597, 1595, 1098, 1594 e 1027; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1597** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2a, superficie 1290, reddito agrario 4,66 €, reddito dominicale 8,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 02/11/2009 n° UD0388076
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1598, 804, 805, 1595, 1596 e 1030; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1598** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2a, superficie 90, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 02/11/2009 n° UD0388076
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con l'immobile distinto con la particella 1028, con via Carnia e con gli immobili distinti con le particelle 804, 1597, 1595, 1596 e 1030; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **17** particella **1742** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato / 2a, superficie 91, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 29/07/1992, n° 83089.2/1992.
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con l'immobile distinto con la particella 1486, particella del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, con l'immobile distinto con la particella 1743, particella del foglio 17 delle mappe del C.T. di Majano e con viabilità pubblica (SP46), salvo se altre.
- foglio **17** particella **1743** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato / 2a, superficie 135, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 29/07/1992, n° 83089.2/1992.

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con l'immobile distinto con la particella 1098, particella del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, con l'immobile distinto con la particella 2312, particella del foglio 17 delle mappe del C.T. di Majano, con viabilità pubblica (SP46), con l'immobile distinto con la particella 1742, particella del foglio 17 delle mappe del C.T. di Majano e con l'immobile distinto con la particella 1486, particella del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.771,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 574.785,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 430.000,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Si precisa che risulta occupata una sola porzione di immobile, in particolare quella rappresentata dalle particelle 1742 del foglio 17 e 1486 del foglio 12, che sono occupate dai dipendenti dell'azienda di cui sopra, il cui stabilimento è ubicato dall'altro lato della strada sulla quale si affacciano, per la sosta - sotto le tettoie ivi presenti - di autovetture, cicli e motocicli. I suddetti beni rappresentano una parte di un piazzale più vasto che comprende anche altra particella di proprietà dell'azienda summenzionata, sulla quale pure insistono delle tettoie. Le due proprietà non presentano una divisione materiale, anzi, i manufatti sono costruiti senza soluzione di continuità e rappresentano una unica struttura. Al piazzale è possibile accedere sia dai beni oggetto della presente procedura sia dalla particella di proprietà di terzi. In corrispondenza dell'accesso ricadente sulla proprietà pignorata è affisso un cartello riportante l'indicazione inequivocabile del parcheggio riservato ai dipendenti

Contattata l'azienda per sapere se l'occupazione avviene in base a titolo regolarmente registrato, eventualmente sfuggito alla richiesta effettuata in tal senso dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Udine che ha avuto esito negativo, l'azienda, per mezzo del suo legale, ha risposto che [REDACTED] non ha stipulato alcun contratto di locazione o comodato avente ad oggetto l'area da Lei citata né occupa tale area quale parcheggio".

Le rimanenti particelle formanti il lotto in questione sono libere, non occupate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione edilizia, stipulata il 15/11/2005 a firma di Notaio Italico Mareschi ai nn. 91139/28339 di repertorio, trascritta il 29/11/2005 a Udine ai nn. 38515/25743, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi

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

- 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 29/09/2006 a firma di Notaio Chiara Contursi ai nn. 117433/20533 di repertorio, iscritta il 10/10/2006 a Udine ai nn. 32460/6591, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 7.400.000,00.

Importo capitale: € 3.700.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 7 mesi.

L'ipoteca colpisce tutti i beni immobili oggetto della presente procedura, compresi quelli facenti parte degli altri lotti.

- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 22/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 2304 di repertorio, trascritto il 11/08/2023 a Udine ai nn. 20815/16134, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

PRECISAZIONI DI CARATTERE EDILIZIO – URBANISTICO

Come stabilito dalla normativa del Piano Regolatore Generale, la procedura attuativa prevista per l'edificazione in corrispondenza dei terreni che formano oggetto del presente lotto è il P.A.C. (Piano Attuativo Comunale), di iniziativa

pubblica o privata.

A tal proposito si fa presente che i terreni in questione hanno formato oggetto di P.R.P.C. (Piano Regolatore Particolareggiato Comunale) di iniziativa privata, denominato “Commerciale Snaidero B”, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 43 del 29/06/2005 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 51 del 22/09/2005.

A seguito di ciò venne sottoscritta la conseguente convenzione edilizia le cui firme sono state autenticate dal Notaio Italico Mareschi in data 15/11/2005 con atto n° 91139 Rep., trascritta a Udine il 29/11/2005 ai nn° 38515/25743.

Per i lavori di “Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria P.R.P.C. commerciale Snaidero B” è stata rilasciata la Concessione edilizia n° 241/05 del 24/02/2006, dichiarata decaduta per mancata comunicazione ed inizio lavori con nota n° 025523 Prot. del 22/12/2008.

Per i lavori di “Realizzazione di un nuovo fabbricato commerciale a destinazione non alimentare B” è stata rilasciata la Concessione edilizia n° 27/06 del 07/04/2006, dichiarata decaduta per mancata comunicazione ed inizio lavori con nota n° 20223 Prot. del 04/10/2007.

Per i lavori di “Costruzione di un nuovo fabbricato commerciale a destinazione non alimentare – B” è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 084/2008 del 06/05/2010, dichiarato decaduto per mancata comunicazione ed inizio lavori con nota n° 16254 Prot. del 09/12/2016.

Il futuro proprietario dei terreni di cui trattasi, al fine della loro utilizzazione edificatoria, considerato che il P.R.P.C. di cui sopra risulta scaduto per decorrenza dei termini, dovrà necessariamente presentare un nuovo Piano Attuativo, che dovrà essere adottato e deliberato dall’organo di indirizzo e di controllo politico – amministrativo del Comune di Majano, e successivamente dovrà sottoscrivere la relativa convenzione edilizia che regolamentera i rapporti con esso.

---oooOooo---

ONERI CONSORTILI

Alcuni terreni facenti parte del presente lotto (particelle 805, 1098, 1486, 1597 e 1598 foglio 12 e particelle 1742 e 1743 foglio 17) ricadono all’interno dell’ambito di operatività del Consorzio di Bonifica Friulana, macro area “Corno – Stella”, area “Corno 1 – torrente” e pertanto sono soggetti al relativo tributo. A tal proposito si segnala che vi sono delle morosità come risulta dalla nota del Consorzio e relativi allegati, e che il Consorzio medesimo risulta creditore privilegiato ai sensi degli artt. 2780 e 2775 c.c.. In allegato la documentazione citata con la precisazione che è cumulativa e comprende anche gli importi dovuti per i terreni ricadenti nel lotto 2.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' 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 29/09/2006), con atto stipulato il 29/09/2006 a firma di Notaio Chiara Contursi ai nn. 117432/20532 di repertorio, registrato il 09/10/2006 a Udine ai nn. 10904 Pub., trascritto il 10/10/2006 a Udine ai nn. 32459/21279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/1964 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 03/06/1964 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 23123 di repertorio, trascritto il 22/06/1964 a Udine ai nn. 14174/13079.

Trattasi dell'acquisto dell'originaria particella 269 del foglio 12, la quale successivamente ha inglobato le particelle 270, 271, 272, 273 e 274 per dare origine alle attuali particelle 805, 1597 e 1598 sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/08/1964 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 13/08/1964 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 23333 di repertorio, registrato il 25/08/1964 a S. Daniele ai nn. 191, trascritto il 01/09/1964 a Udine ai nn. 18578/17101.

Trattasi dell'acquisto della particella 273 del foglio 12, successivamente fusa - assieme ad altre - nella particella 269, che ha dato origine alle attuali particelle 805, 1587 e 1598 sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/1965 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 21/01/1965 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 23965 di repertorio, registrato il 08/02/1965 a S. Daniele ai nn. 92, trascritto il 13/02/1965 a Udine ai nn. 3057/2841.

Trattasi dell'acquisto delle particelle 271 e 272 del foglio 12, successivamente fuse - assieme ad altre - nella particella 269, che ha dato origine alle attuali particelle 805, 1587 e 1598 sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/1965 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 03/05/1965 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 24363 di repertorio, registrato il 17/05/1965 a S. Daniele ai nn. 774, trascritto il 20/05/1965 a Udine ai nn. 9744/9089.

Trattasi dell'acquisto della particella 270 del foglio 12, successivamente fusa - assieme ad altre - nella particella 269, che ha dato origine alle attuali particelle 805, 1587 e 1598, sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/1965 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 19/06/1965 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 24481 di repertorio, trascritto il 16/07/1965 a Udine ai nn. 13232/12330.

Trattasi dell'acquisto della particella 265 del foglio 12, successivamente fusa nella particella 262, che ha dato origine alle attuali particelle 1098, 1486 e 1594 sempre del foglio 12

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/1965 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 19/06/1965 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 24481 di repertorio, registrato il 02/07/1965 a S. Daniele ai nn. 530, trascritto il 16/07/1965 a Udine ai nn. 13232/12330.

Trattasi dell'acquisto delle particelle 5c e 5b del foglio 17 che successivamente hanno dato origine alle attuali particelle 1742 e 1743 sempre del foglio 17.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/08/1965 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 11/08/1965 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 24608 di repertorio, registrato il 28/08/1965 a S. Daniele ai nn. 1038, trascritto il 01/09/1965 a Udine ai nn. 16098/14936.

Trattasi dell'acquisto della particella 274 del foglio 12, successivamente fusa - assieme ad altre - nella

particella 269, che ha dato origine alle attuali particelle 805, 1587 e 1598, sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/1966 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 09/03/1966 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 25286 di repertorio, registrato il 21/03/1966 a S. Daniele ai nn. 648/58, trascritto il 24/03/1966 a Udine ai nn. 6489/5860.

Trattasi dell'acquisto della particella 259 del foglio 12, successivamente fusa nella particella 262, che ha dato origine alle attuali particelle 1098, 1486 e 1594 sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/1966 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 09/03/1966 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 25287 di repertorio, registrato il 21/03/1966 a S. Daniele ai nn. 647/58, trascritto il 24/03/1966 a Udine ai nn. 6490/5861.

Trattasi dell'acquisto delle particelle 260, 261 e 267 del foglio 12, successivamente fuse nella particella 262, che ha dato origine alle attuali particelle 1098, 1486 e 1594 sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/1966 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 09/03/1966 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 25288 di repertorio, registrato il 21/03/1966 a S. Daniele ai nn. 649/58, trascritto il 24/03/1966 a Udine ai nn. 6491/5862.

Trattasi dell'acquisto della particella 264 del foglio 12, successivamente fusa nella particella 262, che ha dato origine alle attuali particelle 1098, 1486 e 1594 sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/1966 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 09/03/1966 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 25287 di repertorio, registrato il 21/03/1966 a S. Daniele ai nn. 647/58, trascritto il 24/03/1966 a Udine ai nn. 6490/5861.

Trattasi dell'acquisto della particella 5d del foglio 17 che successivamente hanno dato origine alle attuali particelle 1742 e 1743 sempre del foglio 17.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/11/1966 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 03/11/1966 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 26035 di repertorio, registrato il 12/11/1966 a S. Daniele ai nn. 794 Pub., trascritto il 16/11/1996 a Udine ai nn. 24354/22049.

Trattasi dell'acquisto dell'originaria particella 262 del foglio 12, la quale successivamente ha inglobato le particelle 263, 264, 260, 259, 261, 584, 591 e 267 per dare origine alle attuali particelle 1098, 1486 e 1594 sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/1969 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 19/06/1969 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 29349 di repertorio, registrato il 16/06/1969 a S. Daniele ai nn. 990 Privati, trascritto il 19/06/1969 a Udine ai nn. 14340/12706.

Trattasi dell'acquisto della particella 263 del foglio 12, successivamente fusa nella particella 262, che ha dato origine alle attuali particelle 1098, 1486 e 1594 sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/1978 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 09/11/1978 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 42182 di repertorio, trascritto il 18/11/1978 a Udine ai nn. 20802/17777.

Trattasi dell'acquisto della particella 722 del foglio 12, che successivamente ha dato origine alla particella 802 che a sua volta ha dato origine alle attuali particelle 1595 e 1596 sempre del foglio 12.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato certificato di commerciabilità / certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Majano in data 27/06/2024, n° 8018 Prot.

Per quanto attiene gli aspetti strutturali si fa presente che nulla è stato rinvenuto in proposito all'interno delle pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **27/78**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione parcheggio, recinzione e demolizione mensa, rilasciata il 31/03/1978 con il n. 2262 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **11/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una recinzione sui lotti nord e sud dell'attuale parcheggio, presentata il 22/12/1980 con il n. 11797 di protocollo, rilasciata il 24/02/1981 con il n. 11797 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona H2 - Insediamenti commerciali di progetto. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20 e 48 NdA. Il titolo è riferito solamente al particelle 805-1486-1596-1597-1598 del foglio 12 e particelle 1742-1743 del foglio 17. Totalmente interessate dalla fascia di esercizi di grande distribuzione e totalmente interessate da Piano Attuativo. L'art. 20 delle NdA norma l'attività edilizia consentita nelle zone omogenee H2; l'art. 48 delle NdA stabilisce le prescrizioni per le nuove attività commerciali.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona parte zona omogenea H2 - Insediamenti commerciali di progetto e parte zona omogenea H3 - Insediamenti commerciali esistenti. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20, 21 e 48 NdA. Il titolo è riferito solamente al particella 1595 del foglio 12. Parzialmente interessata dalla fascia di esercizi di grande distribuzione e parzialmente interessata da Piano Attuativo. L'art. 20 delle NdA norma l'attività edilizia consentita nelle zone omogenee H2; l'art. 21 delle NdA norma l'attività edilizia consentita nelle zone omogenee H3; l'art. 48 delle NdA stabilisce le prescrizioni per le nuove attività commerciali.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona omogenea H2 - Insediamenti commerciali di progetto e viabilità esistente. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20 e 48 NdA. Il titolo è riferito solamente al particelle 1098-1594 del foglio 12. Parzialmente interessata dalla fascia di esercizi di grande distribuzione e parzialmente interessata da Piano Attuativo) L'art. 20 delle NdA norma l'attività edilizia consentita nelle zone omogenee H2; l'art. 48 delle NdA stabilisce le prescrizioni per le nuove attività commerciali.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa ubicazione e consistenza tettoie; mancata realizzazione di parte di recinzione e parte di recinzione realizzata in maniera leggermente difforme e con rappresentazione grafica incompleta. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.; D.P.R. n. 380/2001; Legge n. 47/1985; Legge n. 724/1994 ovvero art. 32 D.L. n. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Comunicazione di Inizio Lavori – Attività Edilizia Libera Asseverata ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 16 bis e 51 comma 4bis della L.r 19/2009.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €.3.742,00
- sanzione pecuniaria: €.258,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato accatastamento tettoie. (normativa di riferimento: art. 29, comma 1 bis, Legge 27 febbraio 1985 n° 52, come interpretato dalla circolare dell'Agenzia del Territorio del 9 luglio 2010, n° 2/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di tipo mappale e di dichiarazione di fabbricato urbano

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €.3.041,00
- diritti catastali: €.159,00

Questa situazione è riferita solamente a particella 1486 foglio 12

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MAJANO VIALE RINO SNAIDERÒ CAVALIERE DEL LAVORO (STRADA PROVINCIALE 46) - VIA CARNIA SNC

TERRENI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreni a destinazione commerciale a MAJANO viale Rino Snaidero Cavaliere del Lavoro (Strada Provinciale 46) - via Carnia snc, della superficie commerciale di **16.771,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un lotto di terreni composto da n° 10 particelle catastali, otto delle quali (1486, 1098, 1594, 805, 1595, 1596, 1597 e 1598) ricadenti nel foglio di mappa n° 12 del Catasto Terreni del Comune di Majano e due (1742 e 1743) ricadenti nel foglio di mappa n° 17 del Catasto Terreni del Comune di Majano, della superficie complessiva di 16,771,00 mq.

Il lotto è ubicato immediatamente a ridosso del centro del capoluogo, in prossimità dello stabilimento della “Snaidero Rino S.p.A.”, all’incrocio che il viale Rino Snaidero Cavaliere del Lavoro (SP46) forma con via Carnia ed è accessibile da entrambe le parti (si precisa che l’angolo della citata viabilità è occupato da un distributore di carburante, una pizzeria e la locale stazione dei Carabinieri).

Dal punto di vista urbanistico la quasi totalità del lotto in questione ricade all'interno della zona omogenea H2 – Insediamenti commerciali di progetto (ad esclusione dell'appendice Sud della particella 1595 che ricade all'interno della zono omogenea H3 – Insediamenti commerciali esistenti), la cui edificazione è pertanto soggetta ad una pianificazione di dettaglio per mezzo di un piano attuativo.

Identificazione catastale:

- foglio **12** particella **1486** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 5350 mq, indirizzo catastale: viale Cavaliere del Lavoro Rino Snaidero n. 15, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 06/12/2005 n° UD0257122 (divisione-ampliamento)

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1079, 1098, particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, con gli immobili distinti con le particelle 1743 e 1742, particelle del foglio 17 delle mappa del C.T. del Comune di Majano, con viabilità pubblica (SP46), con l'immobilie distinto con la particella 585 del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano e di nuovo con viabilità pubblica (SP46), salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al foglio 12 particella 1486 - Ente Urbano di Are 53.50

- foglio **12** particella **1098** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 8664 mq, indirizzo catastale: via Carnia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 12/11/2009 n° UD0403172 (frazionamento per trasferimento di diritti).

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1079, 800, 1594, 1596 e 1595, particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, con gli immobili distinti con le particelle 882, 2312 e 1743, particelle del foglio 17 delle mappa del C.T. del Comune di Majano, e con l'immobile distinto con la particella 1486 del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al foglio 12 particella 1098 - Ente Urbano di Are 86.64

- foglio **12** particella **1594** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 291 mq, indirizzo catastale: via Carnia, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 12/11/2009 n° UD0403172 (frazionamento per trasferimento di diritti).

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 800, 801, 1027, 1030, 1595, 1595 e 1098; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.

Corrispondente in Catasto Terreni al foglio 12 particella 1594 - Ente Urbano di Are 02.91

- foglio **12** particella **805** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2a, superficie 30, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,19 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n. 39.F03/1985.

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1595, 1597 e 804; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.

- foglio **12** particella **1595** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2a, superficie 799, reddito agrario 2,89 €, reddito dominicale 5,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 02/11/2009 n° UD0388076

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1098, 1594, 1596, 1598, 1597, 804, 805 e 804, particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, con l'immobile distinto con la particella 882, particella del foglio 17 delle mappa del C.T. di Majano e con l'immobile distinto con la particella 1098, particella del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.

- foglio **12** particella **1596** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2a, superficie 31, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento del 02/11/2009 n° UD0388076

Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle

1030, 1598, 1597, 1595, 1098, 1594 e 1027; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.

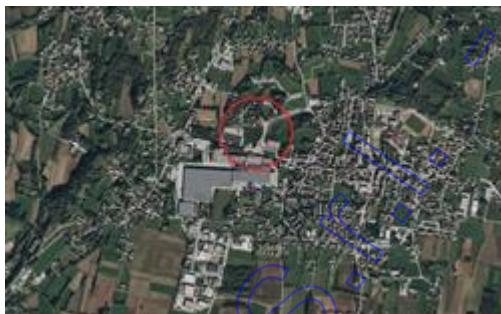
- foglio **12** particella **1597** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2a, superficie 1290, reddito agrario 4,66 €, reddito dominicale 8,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da frazionamento del 02/11/2009 n° UD0388076
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1598, 804, 805, 1595, 1596 e 1030; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1598** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2a, superficie 90, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da frazionamento del 02/11/2009 n° UD0388076
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con l'immobile distinto con la particella 1028, con via Carnia e con gli immobili distinti con le particelle 804, 1597, 1595, 1596 e 1030; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **17** particella **1742** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Arborato / 2a, superficie 91, reddito agrario 0,33 €, reddito dominicale 0,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da frazionamento del 29/07/1992, n° 83089.2/1992.
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con l'immobile distinto con la particella 1486, particella del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, con l'immobile distinto con la particella 1743, particella del foglio 17 delle mappe del C.T. di Majano e con viabilità pubblica (SP46), salvo se altre.
- foglio **17** particella **1743** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato / 2a, superficie 135, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 0,87 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da frazionamento del 29/07/1992, n° 83089.2/1992.
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con l'immobile distinto con la particella 1098, particella del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, con l'immobile distinto con la particella 2312, particella del foglio 17 delle mappe del C.T. di Majano, con viabilità pubblica (SP46), con l'immobile distinto con la particella 1742, particella del foglio 17 delle mappe del C.T. di Majano e con l'immobile distinto con la particella 1486, particella del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.

INDICAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Vista satellitare del Comune di Majano con indicata l'ubicazione dei beni oggetto di stima



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Majano con indicati i beni oggetto di stima

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 60 km (Trieste Airport)
- aeroporto distante 118 km (Marco Polo - Venezia)
- autostrada distante 11 km (casello Gemona - Osoppo)
- ferrovia distante 15 km (stazione di Gemona del Friuli)
- ferrovia distante 23 km (stazione di Udine)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto di terreni in questione presenta forma irregolare con giacitura praticamente pianeggiante (pendenza N/S di circa l'un per cento), con buona ubicazione ed esposizione. Pure l'accessibilità è buona per quanto detto sopra: è presente un accesso a Sud da viale Rino Snaidero Cavaliere del Lavoro (SP46), un accesso a Est da via Carnia, in prossimità della caserma dei Carabinieri ed uno a Nord sempre da via Carnia nel suo tratto di penetrazione ed a servizio del “Villagio Alfredo Barachino).

Parte del lotto (particella 1486 foglio 12 e particella 1742 foglio 17) è pavimentata con dell'asfalto in cattive condizioni di manutenzione e conservazione; la rimanente parte è coperta da prato incolto e dalla crescita spontanea di erbe infestanti, arbusti e qualche albero di medie dimensioni.

In asfalto è pure la pavimentazione di gran parte della particella 1594 e parte della particella 1598 (queste ultime due particelle, con buona probabilità formeranno oggetto di trasferimento al Comune nell'ottica del Piano Attuativo di cui si dirà in seguito, considerato che trattasi di viabilità pubblica e posti auto).

In corrispondenza della particella 1486 insistono delle tettoie metalliche, alcune delle quali, quelle più a Sud della particella, proseguono – senza soluzione di continuità – sulla particella contermine n° 262, di proprietà di terzi. Le tre tettoie più a Nord insistono completamente sulla particella di cui trattasi (da immagine aerea datata risulta che queste tettoie un tempo erano più lunghe e proseguivano, al pari delle altre, sulla proprietà contermine). Come precisato al punto 3. della consulenza in merito allo stato di possesso, le tettoie risultano occupate dai dipendenti dell'azienda “Snaidero Rino S.p.A.”, il cui stabilimento è proprio di fronte, dall'altra parte della pubblica via. Con buona probabilità, considerato il fatto che il sito è praticamente abbandonato da parte della proprietà, le tettoie più a Nord vengono utilizzate anche dagli abitanti del vicino villaggio “Alfredo Barachino”, utilizzando l'accesso a Nord del lotto. Per quanto riguarda queste tre piccole tettoie vi è da segnalare che la loro copertura è costituita da lastre in fibrocemento probabilmente contenenti amianto: per questo tipo di coperture esiste obbligo di segnalazione all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – A.R.P.A. – del Friuli Venezia Giulia con le modalità previste dalla delibera di Giunta n° 2229 del 20/12/2019, che nel caso in cui il materiale tenda a sfaldarsi valuterà l'eventuale rimozione piuttosto che altri interventi volti a neutralizzarne la tossicità, con costi a carico della proprietà, al netto di eventuali contributi regionali ai sensi della L.r. 2/2016.

La delimitazione del lotto è variegata:

- il confine tra le particelle 1486 (oggetto di esecuzione) e 262 (di proprietà di terzi) non è materializzato, così come non sono materializzati in confini interni delle altre particelle che costituiscono il lotto;
- il lato confinante con viale Rino Snaidero Cavaliere del Lavoro è delimitato da una recinzione in ferro; l'accesso alla particella 1486 è dotato di cancello in

ferro di tipo scorrevole;

- il lato Sud della particella 1098, confinante con distributore di carburante e pizzeria è delimitato parte con recinzione in ferro e parte in siepe;
- altra parte di terreno è delimitata dalla recinzione della caserma dei Carabinieri;
- la rimanente parte del terreno non risulta delimitata, ad esclusione di una siepe in corrispondenza del limite Nord della particella 1486.

Si segnala che la particella 585 del foglio 12, catastalmente intestata a Enel S.p.A., risulta in parte occupata da una delle tettoie di cui sopra e risulta compresa all'interno dell'area recintata.

Si segnala altresì lungo il confine Est della particella 1486 la presenza di alcuni pali di illuminazione; su detta particella insistono inoltre delle caditorie per la raccolta delle acque piovane.



P4



P10



P8



P12



P14



P18

CONSISTENZA:

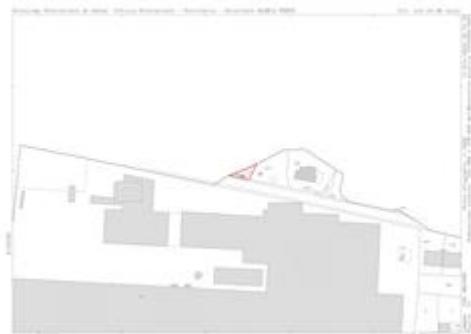
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
particella 1486 foglio 12	5.350,00	x 100 % =	5.350,00
particella 1098 foglio 12	8.664,00	x 100 % =	8.664,00
particella 1594 foglio 12	291,00	x 100 % =	291,00
particella 805 foglio 12	30,00	x 100 % =	30,00
particella 1595 foglio 12	799,00	x 100 % =	799,00
particella 1596 foglio 12	31,00	x 100 % =	31,00
particella 1597 foglio 12	1.290,00	x 100 % =	1.290,00
particella 1598 foglio 12	90,00	x 100 % =	90,00
particella 1742 foglio 17	91,00	x 100 % =	91,00
particella 1743 foglio 17	135,00	x 100 % =	135,00
Totale:	16.771,00		16.771,00



Estratto dalla mappa catastale - F. 12



Estratto dalla mappa catastale - F. 17

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 10/09/2024

Fonte di informazione: contratto preliminare di compravendita Notaio Michele Gambino da Bassano del Grappa di data 10/09/2024, n° 25524 Rep., trascritto a Udine il 11/09/2024 ai nn° 22653/17702

Descrizione: terreno ricadente in zona omogenea H2

Indirizzo: via Osoppo

Superfici principali e secondarie: 11680

Superfici accessorie:

Prezzo: 555.000,00 pari a 47,52 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

$$\text{Valore superficie principale: } 16.771,00 \times 35,00 = \mathbf{586.985,00}$$

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
oneri smaltimento/bonifica amianto	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 581.985,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 581.985,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di

mercato da intendersi, come "*l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*". (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude a specificatamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: “*Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento*” (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso “*Agli effetti dell'espropriaione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro

quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Mercato immobiliare

Com'è noto l'Italia a partire dal 2008 ha vissuto una crisi economica che non ha precedenti recenti in termini di durata e che non pare essere ancora risolta; questo fatto ha inciso e sta incidendo in maniera rilevante anche sul mercato immobiliare che ha visto una drastica riduzione dei valori, intaccando a volte anche il capitale, cosa mai successa negli ultimi cento anni. Il tutto è aggravato dall'incertezza derivante dalle continue evoluzioni in materia fiscale e dalla restrizione del credito bancario sia in termini di importi erogati che di valutazione della clientela.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario considerare anche lo scenario generale, l'orizzonte temporale e le prospettive attese; da segnalare che dopo oltre un decennio di crisi di settore, vi sono alcuni timidi segnali di ripresa, non tanto per quanto riguarda i valori bensì i volumi, come emerge da consolidate fonti di settore, tendenza che tra l'altro pare confermata nonostante l'intervenuta emergenza sanitaria.

Majano è un piccolo – medio centro dell'altopiano collinare del Friuli Venezia Giulia, zona sufficientemente popolata e dinamica stante la vicinanza al Comune di San Daniele, sede di numerosi e rinomati prosciuttifici ed al Consorzio di sviluppo economico dell'Alto Friuli che ospita ben 41 aziende, tra le quali anche un paio tra le più prestigiose della Regione. In paese è presente pure lo stabilimento di una storica azienda friulana produttrice di mobili.

Il suo mercato immobiliare è sufficientemente vivace considerati i tempi. I valori unitari del mercato residenziale nell'ultimo anno sono in leggero aumento; per quanto riguarda invece il mercato commerciale, non si rilevano grandi movimenti.

Criteri generali di stima

In data 01/10/2024 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi. Per la valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Il metodo estimativo adottato è quello sintetico – comparativo attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato per mezzo della comparazione e media dei valori unitari a metro quadro ed a metro cubo correnti in zona alla data odierna per avvenute compravendite di beni simili ed omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzia immobiliari ecc.).

E' stata operata un'accurata indagine relativa alle proposte attualmente presenti sul mercato, che ha dato esito negativo.

E' stato invece reperito il prezzo di vendita relativo ad una recentissima transazione afferente un bene del tutto simile a quello oggetto di stima quanto a consistenza, destinazione urbanistica e necessità di realizzare le principali infrastrutture attraverso piano attuativo e convenzione con il Comune. Trattasi di un terreno commerciale ubicato a circa 3-400 ml da quello oggetto di stima, contermine ad altro terreno commerciale sopra il quale è stato edificato un primario supermercato.

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, sono state anche reperite – in qualità di fonti indirette – le seguenti informazioni e dati al riguardo della valutazione dei terreni in questione:

- Valori minimi delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU/ILIA sia per il Comune di Majano che per quelli contermini.

Analisi critica delle fonti

Le informazioni reperite presso le fonti dirette, pur se in misura ridotta, consentono di poter esprimere una valutazione per comparazione mentre quelle reperite presso le fonti indirette non forniscono indicazioni attendibili trattandosi per la maggior parte di valori deliberati una ventina d'anni or sono e quindi assolutamente non rispecchianti la realtà odierna del mercato immobiliare.

Conclusione

Per la valutazione che segue si ritiene di potersi riferirsi al valore reperito presso le fonti dirette, opportunamente ribassato in ragione della migliore ubicazione dal punto di vista commerciale del comparabile e del fatto che il suo acquisto è stato fatto dalla società proprietaria del supermercato adiacente, condizione quindi che esula dal criterio di ordinarietà, posto alla base dei principi dell'estimo.

---oooOooo---

Si precisa infine che:

- è stata ispezionata di persona la proprietà da stimare;
- l'incarico è stato svolto nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- non si è agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse;
- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non ha effettuato verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non ha ricercato la presenza di amianto negli immobili se non quello visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.);
- la presente consulenza estimativa è stata redatta ai soli scopi e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato;
- lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al punto precedente, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n° 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

La situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Majano, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: borsini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	terreni a				
A	destinazione commerciale	16.771,00	0,00	581.985,00	581.985,00
				581.985,00 €	581.985,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non trattandosi di pignoramento di quota, non è necessario considerare l'aspetto relativo alla comoda divisibilità dei beni in esecuzione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 574.785,00**

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: **€. 143.696,25**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 1.088,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 430.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreni a destinazione commerciale a MAJANO via Carnia - via Michele Gortani snc, della superficie commerciale di **12.412,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un lotto di terreni composto da n° 7 particelle catastali (1092, 1515, 1517, 1590, 1591, 1592 e 1593 del foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Majano), della superficie complessiva di 12.412,00 mq.

Il lotto è ubicato immediatamente a ridosso del centro del capoluogo, in prossimità dello stabilimento della “Snaidero Rino S.p.A.” e contermine al supermercato Lidl, all’incrocio tra le vie Carnia e Michele Gortani.

Dal punto di vista urbanistico i terreni di cui trattasi ricadono all’interno della zona omogenea H2 – Insediamenti commerciali di progetto, la cui edificazione è pertanto soggetta ad una pianificazione di dettaglio per mezzo di un piano attuativo.

Identificazione catastale:

- foglio **12** particella **1092** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato / 3a, superficie 620, reddito agrario 2,08 €, reddito dominicale 3,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° 30415.2/1992 del 01/04/1992
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1592, 1089, 1091, 413, 1570, 1517, 1515 e 1590; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1591** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2a, superficie 689, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 4,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° UD0388053 del 02/11/2009.
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1019, 1593, 1592, 1590, 1530 e 1523 e con via Carnia; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1590** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2, superficie 6820, reddito agrario 24,66 €, reddito dominicale 44,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° UD0388053 del 02/11/2009.
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1591, 1593, 1592, 1092, 1515 e 1530; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1517** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2, superficie 2028, reddito agrario 7,33 €, reddito dominicale 13,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° UD0118364 del 06/06/2006
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle

1092, 1091, 413, 1570, 1530 e 1515; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.

- foglio **12** particella **1515** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato / 2a, superficie 2105, reddito agrario 7,61 €, reddito dominicale 13,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° UD0118364 del 06/06/2006
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1092, 1517, 1530 e 1590; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1593** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato / 3a, superficie 20, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° UD0388053 del 02/11/2009.
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1019, 1089, 1592, 1590, 1591 e 1021; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1592** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato / 3, superficie 130, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° UD0388053 del 02/11/2009.
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1593, 1089, 1091, 1092, 1590 e 1591; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	12.412,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 434.420,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 325.000,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da specifica richiesta effettuata dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate di Udine non risultano esserci dei contratti registrati di locazione o comodato riferiti alle particelle di cui trattasi, come da nota allegata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione edilizia, stipulata il 15/11/2005 a firma di Notaio Italico Mareschi ai nn. 91138/28338 di repertorio, trascritta il 29/11/2005 a Udine ai nn. 38514/25742, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto tra vivi

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 29/09/2006 a firma di Notaio Chiara Contursi ai nn. 117433/20533 di repertorio, iscritta il 10/10/2006 a Udine ai nn. 32460/6591, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: € 7.400.000,00.

Importo capitale: € 3.700.000,00.

Durata ipoteca: 1 anno 7 mesi.

L'ipoteca colpisce tutti i beni immobili oggetto della presente procedura, compresi quelli facenti parte degli altri lotti.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulata il 22/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine ai nn. 2304 di repertorio, trascritta il 11/08/2023 a Udine ai nn. 20815/16134, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

PRECISAZIONI DI CARATTERE EDILIZIO – URBANISTICO

Come stabilito dalla normativa del Piano Regolatore Generale, la procedura attuativa prevista per l'edificazione in corrispondenza dei terreni che formano

oggetto del presente lotto è il P.A.C. (Piano Attuativo Comunale), di iniziativa pubblica o privata.

A tal proposito si fa presente che i terreni in questione hanno formato oggetto di P.R.P.C. (Piano Regolatore Particolareggiato Comunale) di iniziativa privata, denominato “Commerciale Snaidero A”, adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 42 del 29/06/2005 ed approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 50 del 22/09/2005.

A seguito di ciò venne sottoscritta la conseguente convenzione edilizia le cui firme sono state autenticate dal Notaio Italico Mareschi in data 15/11/2005 con atto n° 91138 Rep., trascritta a Udine il 29/11/2005 ai nn° 38514/25742.

Per i lavori di “Opere di urbanizzazione primaria – P.R.P.C. commerciale Snaidero A” è stata rilasciata la Concessione edilizia n° 240/05 del 24/02/2006 (concessione volturata all’attuale proprietà in data 20/10/2006 con nota n° 21524). In data 27/04/2007 è stata rilasciata la Concessione edilizia n° 68/07 per i lavori di “Opere di urbanizzazione primaria – P.R.P.C. commerciale Snaidero A – variante alla C.E. n° 240/05”. In data 29/01/2010 con nota n° 22360 è stata concessa una proroga per la conclusione dei lavori autorizzati con i provvedimenti che precedono sino al 26/11/2010. In data 04/05/2010 è stato redatto “Certificato di collaudo” relativamente al comparto A1, nel quale sono sinteticamente riportate le opere sottoposte a collaudo nonché l’individuazione delle aree a cedere (per quanto riguarda i terreni che formano oggetto del presente lotto trattasi delle particelle 1591 e 1593).

Per i lavori di “Costruzione di un nuovo fabbricato commerciale a destinazione non alimentare – A2” è stato rilasciato il Permesso di Costruire n° 083/2008 del 12/01/2009, dichiarato decaduto per mancata comunicazione ed inizio lavori con nota n° 16258 Prot. del 09/12/2016.

Il futuro proprietario dei terreni di cui trattasi, al fine della loro utilizzazione edificatoria, considerato che il P.R.P.C. di cui sopra risulta scaduto per decorrenza dei termini, dovrà necessariamente presentare un nuovo Piano Attuativo, che dovrà essere adottato e deliberato dall’organo di indirizzo e di controllo politico – amministrativo del Comune di Majano, e successivamente dovrà sottoscrivere la relativa convenzione edilizia che regolamentera i rapporti con esso.

---ooooOooo---

ONERI CONSORTILI

I terreni facenti parte del presente lotto ricadono all’interno dell’ambito di operatività del Consorzio di Bonifica Friulana, macro area “Corno – Stella”, area “Corno 1 – torrente” e pertanto sono soggetti al relativo tributo. A tal proposito si segnala che vi sono delle morosità come risulta dalla nota del Consorzio e relativi allegati, e che il Consorzio medesimo risulta creditore privilegiato ai sensi degli artt. 2780 e 2775 c.c.. In allegato la documentazione citata con la precisazione che è cumulativa e comprende anche gli importi dovuti per i terreni ricadenti nel lotto 1.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' 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 29/09/2006), con atto stipulato il 29/09/2006 a firma di Notaio Chiara Contursi ai nn. 117432/20532 di repertorio, registrato il 09/10/2006 a Udine ai nn. 10904 Pub., trascritto il 10/10/2006 a Udine ai nn. 32459/21279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/1964 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 03/06/1964 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 23123 di repertorio, trascritto il 22/06/1964 a Udine ai nn. 14174/13079.

Trattasi dell'acquisto dell'originaria particella 269 del foglio 12, la quale successivamente ha inglobato le particelle 270, 271, 272, 273 e 274 per dare origine alla particella 729 la quale a sua volta ha dato origine alla particella 1513 che infine ha generato le attuali particelle 1590 e 1591, sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/08/1964 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 13/08/1964 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 23333 di repertorio, registrato il 25/08/1964 a S. Daniele ai nn. 191, trascritto il 01/09/1964 a Udine ai nn. 18578/17101.

Trattasi dell'acquisto della particella 276 del foglio 12 che ha dato successivamente origine all'attuale particella 1517 sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/08/1964 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 13/08/1964 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 23333 di repertorio, registrato il 25/08/1964 a S. Daniele ai nn. 191, trascritto il 01/09/1964 a Udine ai nn. 18578/17101.

Trattasi dell'acquisto della particella 273 del foglio 12, successivamente fusa - assieme ad altre - nella particella 269, che successivamente ha generato la particella 729 la quale a sua volta ha dato origine alla particella 1513 che infine ha generato le attuali particelle 1590 e 1591, sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/1965 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 21/01/1965 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 23965 di repertorio, registrato il 08/02/1965 a S. Daniele ai nn. 92, trascritto il 13/02/1965 a Udine ai nn. 3057/2841.

Trattasi dell'acquisto delle particelle 271 e 272 del foglio 12, successivamente fuse - assieme ad altre - nella particella 269, che successivamente ha generato la particella 729 la quale a sua volta ha dato origine alla particella 1513 che infine ha generato le attuali particelle 1590 e 1591, sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/05/1965 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 03/05/1965 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 24363 di repertorio, registrato il 17/05/1965 a S. Daniele ai nn. 774, trascritto il 20/05/1965 a Udine ai nn. 9744/9089.

Trattasi dell'acquisto della particella 270 del foglio 12, successivamente fusa - assieme ad altre - nella particella 269 che successivamente ha generato la particella 729 la quale a sua volta ha dato origine alla particella 1513 che infine ha generato le attuali particelle 1590 e 1591, sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/08/1965 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 11/08/1965 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 24608 di repertorio, registrato il 28/08/1965 a S. Daniele ai nn. 1038, trascritto il 01/09/1965 a Udine ai nn. 16098/14936.

Trattasi dell'acquisto della particella 274 del foglio 12, successivamente fusa - assieme ad altre - nella particella 269, che successivamente ha generato la particella 729 la quale a sua volta ha dato origine alla particella 1513 che infine ha generato le attuali particelle 1590 e 1591, sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/08/1965 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 20/08/1965 a firma di Notaio Nicolò Mareschi ai nn. 24655 di repertorio, trascritto il 24/08/1965 a Udine ai nn. 15457/14342.

Trattasi dell'acquisto della particella 275 del foglio 12 che ha dato successivamente origine all'attuale particella 1515 sempre del foglio 12.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/05/1994 fino al 29/09/2006), con atto stipulato il 31/05/1994 a firma di Notaio Italico Mareschi ai nn. 47555 di repertorio, registrato il 20/06/1994 a Udine ai nn. 753 Serie 2 Privati, trascritto il 07/07/1994 a Udine ai nn. 14113/10328.

Trattasi dell'acquisto dell'attuale particella 1092 del foglio 12 e della particella 1088 sempre del foglio 12 che ha dato origine alle attuali particelle 1592 e 1593.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato certificato di commerciabilità / certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Majano in data 27/06/2024, n° 8018 Prot.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona H2 - Insiamenti commerciali di progetto. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20 e 48 NdA. Il titolo è riferito solamente al particelle 805-1486-1596-1597-1598 del foglio 12 e particelle 1742-1743 del foglio 17. Totalmente interessate dalla fascia di esercizi di grande distribuzione e totalmente interessate da Piano Attuativo. L'art. 20 delle NdA norma l'attività edilizia consentita nelle zone omogenee H2; l'art. 48 delle NdA stabilisce le prescrizioni per le nuove attività commerciali.

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 MAJANO VIA CARNIA - VIA MICHELE GORTANI SNC

TERRENI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreni a destinazione commerciale a MAJANO via Carnia - via Michele Gortani snc, della superficie commerciale di **12.412,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un lotto di terreni composto da n° 7 particelle catastali (1092, 1515, 1517, 1590, 1591, 1592 e 1593 del foglio 12 del Catasto Terreni del Comune di Majano), della superficie complessiva di 12.412,00 mq.

Il lotto è ubicato immediatamente a ridosso del centro del capoluogo, in prossimità dello stabilimento della “Snaidero Rino S.p.A.” e contermine al supermercato Lidl, all’incrocio tra le vie Carnia e Michele Gortani.

Dal punto di vista urbanistico i terreni di cui trattasi ricadono all’interno della zona omogenea H2 – Insediamenti commerciali di progetto, la cui edificazione è pertanto soggetta ad una pianificazione di dettaglio per mezzo di un piano attuativo.

Identificazione catastale:

- foglio **12** particella **1092** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato / 3a, superficie 620, reddito agrario 2,08 €, reddito dominicale 3,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° 30415.2/1992 del 01/04/1992
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1592, 1089, 1091, 413, 1570, 1517, 1515 e 1590; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1591** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2a, superficie 689, reddito agrario 2,49 €, reddito dominicale 4,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° UD0388053 del 02/11/2009.
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1021 (via Michele Gortani), 1019, 1593, 1592, 1590, 1530 e 1523 e con via Carnia; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1590** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2, superficie 6820, reddito agrario 24,66 €, reddito dominicale 44,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° UD0388053 del 02/11/2009.
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1591, 1593, 1592, 1092, 1515 e 1530; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1517** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo / 2, superficie 2028, reddito agrario 7,33 €, reddito dominicale 13,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° UD0118364 del 06/06/2006
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1092, 1091, 413, 1570, 1530 e 1515; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1515** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato / 2a, superficie 2105, reddito agrario 7,61 €, reddito dominicale 13,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° UD0118364 del 06/06/2006
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle

1092, 1517, 1530 e 1590; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.

- foglio **12** particella **1593** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato / 3a, superficie 20, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° UD0388053 del 02/11/2009.
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1019, 1089, 1592, 1590, 1591 e 1021; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.
- foglio **12** particella **1592** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato / 3, superficie 130, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 0,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento n° UD0388053 del 02/11/2009.
Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 1593, 1089, 1091, 1092, 1590 e 1591; particelle del foglio 12 delle mappe del C.T. di Majano, salvo se altre.

INDICAZIONE DEI PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.



Vista satellitare del Comune di Majano con indicata l'ubicazione dei beni oggetto di stima



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Majano con indicati i beni oggetto di stima

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 60 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 118 km (Marco Polo - Venezia)
autostrada distante 11 km (casello Gemona - Osoppo)
ferrovia distante 15 km (stazione di Gemona del Friuli)
ferrovia distante 23 km (stazione di Udine)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto di terreni in questione presenta forma irregolare con giacitura praticamente pianeggiante (pendenza N/S di circa l'un per cento), con buona ubicazione ed esposizione.

L'accessibilità al momento avviene unicamente da via Carnia laddove il marciapiede che corre lungo tutta la parte del lotto confinante con la viabilità pubblica si interrompe.

Tutto il lotto è costituito da prato incolto e lasciato alla crescita spontanea di erbe infestanti ed arbusti.

La delimitazione del lotto è la seguente:

- in corrispondenza della viabilità pubblica la delimitazione è costituita dal marciapiede (si precisa che le particelle 1591 e 1593 corrispondono parte a viabilità e parte a marciapiede e dovranno essere trasferite al Comune);
- in corrispondenza del supermercato Lidl il confine è materializzato da un muretto in cemento armato;
- il confine Est con le particelle 1089, 1091, 413 e 1570, non è materializzato.

Nell'angolo Sud/Ovest della particella 1590 è presente un manufatto in cemento armato a pianta rettangolare che si sviluppa su di un piano ed avente copertura piana, edificato nel contesto dei lavori di "Opere di urbanizzazione primaria - P.R.P.C. commerciale Snaidero A – variante alla C.E. n° 240/05" di cui alla Concessione edilizia n° 68/07 del 27/04/2007 (trattasi di cabina Enel, attualmente priva di contenuto).

In corrispondenza della viabilità pubblica è presente, ai limiti del marciapiede un abbozzo di recinzione costituita da dei tondini di ferro infissi nel terreno.



P5



P1



P3



P2



P7



P8

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
particella 1092	620,00	x	100 % = 620,00
particella 1515	2.105,00	x	100 % = 2.105,00

particella 1517	2.028,00	x	100 %	=	2.028,00
particella 1590	6.820,00	x	100 %	=	6.820,00
particella 1591	689,00	x	100 %	=	689,00
particella 1592	130,00	x	100 %	=	130,00
particella 1593	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	12.412,00				12.412,00



Estratto dalla mappa catastale - F. 12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 10/09/2024

Fonte di informazione: contratto preliminare di compravendita Notaio Michele Gambino da Bassano del Grappa di data 10/09/2024, n° 25524 Rep., trascritto a Udine il 11/09/2024 ai nn° 22653/17702

Descrizione: terreno ricadente in zona omogenea H2

Indirizzo: via Osoppo

Superfici principali e secondarie: 11680

Superfici accessorie:

Prezzo: 555.000,00 pari a 47,52 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.412,00 x 35,00 = **434.420,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 434.420,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 434.420,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, come "*l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione*". (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude a specificatamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: "*Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le*

ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento” (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso "Agli effetti dell'espropriaione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Mercato immobiliare

Com'è noto l'Italia a partire dal 2008 ha vissuto una crisi economica che non ha precedenti recenti in termini di durata e che non pare essere ancora risolta; questo fatto ha inciso e sta incidendo in maniera rilevante anche sul mercato immobiliare che ha visto una drastica riduzione dei valori, intaccando a volte anche il capitale, cosa mai successa negli ultimi cento anni. Il tutto è aggravato dall'incertezza derivante dalle continue evoluzioni in materia fiscale e dalla restrizione del credito bancario sia in termini di importi erogati che di valutazione della clientela.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario considerare anche lo scenario generale, l'orizzonte temporale e le prospettive attese; da segnalare che dopo oltre un decennio di crisi di settore, vi sono alcuni timidi segnali di ripresa, non tanto per quanto riguarda i valori bensì i volumi, come emerge da consolidate fonti di settore, tendenza che tra l'altro pare confermata nonostante l'intervenuta emergenza sanitaria.

Majano è un piccolo – medio centro dell'altopiano collinare del Friuli Venezia Giulia, zona sufficientemente popolata e dinamica stante la vicinanza al Comune di San Daniele, sede di numerosi e rinomati prosciuttifici ed al Consorzio di sviluppo economico dell'Alto Friuli che ospita ben 41 aziende, tra le quali anche un paio tra le più prestigiose della Regione. In paese è presente pure lo stabilimento di una storica azienda friulana produttrice di mobili.

Il suo mercato immobiliare è sufficientemente vivace considerati i tempi. I valori unitari del mercato residenziale nell'ultimo anno sono in leggero aumento; per quanto riguarda invece il mercato commerciale, non si rilevano grandi movimenti.

Criteri generali di stima

In data 01/10/2024 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi. Per la valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Il metodo estimativo adottato è quello sintetico – comparativo attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato per mezzo della comparazione e media dei valori unitari a metro quadro ed a metro cubo correnti in zona alla data odierna per avvenute compravendite di beni simili ed omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzia immobiliari ecc.).

E' stata operata un'accurata indagine relativa alle proposte attualmente presenti sul mercato, che ha dato esito negativo.

E' stato invece reperito il prezzo di vendita relativo ad una recentissima transazione afferente un bene del tutto simile a quello oggetto di stima quanto a consistenza, destinazione urbanistica e necessità di realizzare le principali infrastrutture attraverso piano attuativo e convenzione con il Comune. Trattasi di un terreno commerciale ubicato a circa 3-400 ml da quello oggetto di stima, contermine ad altro terreno commerciale sopra il quale è stato edificato un primario supermercato.

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, sono state anche reperite – in qualità di fonti indirette – le seguenti informazioni e dati al riguardo della valutazione dei terreni in questione:

- Valori minimi delle aree edificabili ai fini dell'applicazione dell'IMU/ILIA sia per il Comune di Majano che per quelli contermini.

Analisi critica delle fonti

Le informazioni reperite presso le fonti dirette, pur se in misura ridotta, consentono

di poter esprimere una valutazione per comparazione mentre quelle reperite presso le fonti indirette non forniscono indicazioni attendibili trattandosi per la maggior parte di valori deliberati una ventina d'anni or sono e quindi assolutamente non rispecchianti la realtà odierna del mercato immobiliare.

Conclusione

Per la valutazione che segue si ritiene di potersi riferirsi al valore reperito presso le fonti dirette, opportunamente ribassato in ragione della migliore ubicazione dal punto di vista commerciale del comparabile e del fatto che il suo acquisto è stato fatto dalla società proprietaria del supermercato adiacente, condizione quindi che esula dal criterio di ordinarietà, posto alla base dei principi dell'estimo.

---oooOooo---

Si precisa infine che:

- è stata ispezionata di persona la proprietà da stimare;
- l'incarico è stato svolto nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- non si è agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse;
- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo piano – altimetrico e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non sono state effettuate verifiche di natura statica;
- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non ha effettuato verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non ha ricercato la presenza di amianto negli immobili se non quello visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.);
- la presente consulenza estimativa è stata redatta ai soli scopi e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice Delegato;

- lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al punto precedente, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n° 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

La situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Majano, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: borsini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	terreni a				
A	destinazione commerciale	12.412,00	0,00	434.420,00	434.420,00
				434.420,00 €	434.420,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non trattandosi di pignoramento di quota, non è necessario considerare l'aspetto relativo alla comoda divisibilità dei beni in esecuzione.

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: **€. 434.420,00**

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:

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 815,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 325.000,00**

data 30/10/2024

il tecnico incaricato
geom. Luca Nassivera