



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 87/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Mario Armellini**

CF:RMLMRA64T10L483K

con studio in PASIAN DI PRATO (UD) Via Novara 17

telefono: 3336365278

email: marioarmellini@geometriudine.com

PEC: mario.armellini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2023

# LOTTO 1

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

**A** destinazioni varie a scopo turistico a ARTA TERME Via Gortani, frazione Piano d'Arta, della superficie commerciale di **11.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Arta Terme in località Piano d'Arta lungo via Gortani. Trattasi di un terreno edificabile di superficie catastale pari a mq 12.750 ricadente per l'84% in zona di piano regolatore destinata alla riorganizzazione dell'area turistica centrale e per il 16% in zona della viabilità esistente o di progetto (percentuali fornite dal Comune). Si segnala però che la previsione della viabilità di progetto attraversa nel mezzo il terreno con un andamento curvilineo "a onda". Le destinazioni d'uso ammesse in caso di nuova costruzione sono: residenza turistica, servizi commerciali e artigianali, servizi di supporto al turismo, alberghiera. Attualmente lo stesso è praticamente impenetrabile essendo completamente occupato da una fitta e disordinata boscaglia. La sua posizione è sicuramente molto tranquilla ed elevata ma non è proprio vicinissima ai principali servizi. Il terreno non risulta urbanizzato. Si consideri che per rendere pronto all'edificazione il terreno è necessaria una fitta operazione di disboscamento e di rimozione delle piantumazioni recise, anche se il piano regolatore prescrive di limitare al massimo il taglio di alberature, e che per edificare si deve presentare un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 318 (catasto terreni), partita 8077, qualità/classe prato, superficie 12750, reddito agrario 16,46 €, reddito dominicale 23,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata del 11.02.2000  
Coerenze: nord con mappali 2-3-4-34 del fg.33, est con mappale 175 del fg.33, sud con strada e mappale 321, ovest con mappali 317-429-655.

Presenta una forma irregolareIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11.730,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 246.330,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 184.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>27/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'Agenzia delle Entrate ha segnalato che presso il loro ufficio di Verona nel 2010 è stato registrato un contratto di comodato precario e gratuito per esclusivo pascolo di cavalli, non cedibile a terzi e la cui conclusione può avvenire in qualsiasi momento dietro semplice richiesta scritta. Considerato il tempo passato e le sue modalità di rilascio si ritiene di considerare il terreno allo stato libero.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 1256/2023 di repertorio, trascritta il 02/05/2023 a Udine ai nn. 10449/8075, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sul bene oggetto di stima

### 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:

Si prevedano gli oneri notarili da sostenere (circa 1.000 Euro).

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/02/2000 a firma di notaio Quarantino di Verona ai nn. 105279 di repertorio, trascritto il 04/04/2000 a Udine ai nn. 9056/6652

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona per l'84% della superficie in zona G2.1 riorganizzazione dell'area turistica centrale, per il 16% in zona S1 viabilità esistente o di progetto. Percentuali inserite dal Comune nel CDU

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **ASSUNZIONI E LIMITI**

Il sottoscritto C.T.U. dichiara:

- di non avere alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali;
- di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obiettività e imparzialità;
- di aver ispezionato di persona gli immobili in questione;
- di non aver eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima;
- di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di avere pertanto effettuato solamente controlli di tipo visivo;
- di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima;
- di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua, elettricità o altro da parte degli enti fornitori.

Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

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

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.



*estratto piano regolatore*

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ARTA TERME VIA GORTANI, FRAZIONE PIANO D'ARTA  
**DESTINAZIONI VARIE A SCOPO TURISTICO**  
DI CUI AL PUNTO A

**destinazioni varie a scopo turistico** a ARTA TERME Via Gortani, frazione Piano d'Arta, della

superficie commerciale di **11.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Arta Terme in località Piano d'Arta lungo via Gortani. Trattasi di un terreno edificabile di superficie catastale pari a mq 12.750 ricadente per l'84% in zona di piano regolatore destinata alla riorganizzazione dell'area turistica centrale e per il 16% in zona della viabilità esistente o di progetto (percentuali fornite dal Comune). Si segnala però che la previsione della viabilità di progetto attraversa nel mezzo il terreno con un andamento curvilineo "a onda". Le destinazioni d'uso ammesse in caso di nuova costruzione sono: residenza turistica, servizi commerciali e artigianali, servizi di supporto al turismo, alberghiera. Attualmente lo stesso è praticamente impenetrabile essendo completamente occupato da una fitta e disordinata boscaglia. La sua posizione è sicuramente molto tranquilla ed elevata ma non è proprio vicinissima ai principali servizi. Il terreno non risulta urbanizzato. Si consideri che per rendere pronto all'edificazione il terreno è necessaria una fitta operazione di disboscamento e di rimozione delle piantumazioni recise, anche se il piano regolatore prescrive di limitare al massimo il taglio di alberature, e che per edificare si deve presentare un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 318 (catasto terreni), partita 8077, qualita/classe prato, superficie 12750, reddito agrario 16,46 €, reddito dominicale 23,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata del 11.02.2000  
Coerenze: nord con mappali 2-3-4-34 del fg.33, est con mappale 175 del fg.33, sud con strada e mappale 321, ovest con mappali 317-429-655.

Presenta una forma irregolareIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA



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
-------------	-------------	--------	-------------

percentuale 84% della superficie catastale ricadente in zona edificabile	10.710,00	x	100 %	=	10.710,00
percentuale 16% della superficie catastale ricadente in zona viabilità di progetto	2.040,00	x	50 %	=	1.020,00
<b>Totale:</b>	<b>12.750,00</b>				<b>11.730,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2023

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: terreno edificabile zona C2

Indirizzo: Comune di Tolmezzo frazione Cadunea

Superfici principali e secondarie: 1400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 27,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 30.400,00 pari a 21,71 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2023

Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)

Descrizione: terreno edificabile zona B3

Indirizzo: Comune di Tolmezzo zona nord

Superfici principali e secondarie: 2090

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 83.000,00 pari a 39,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 66.400,00 pari a 31,77 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/11/2023

Fonte di informazione: Comune di Arta Terme tabella valori medi orientativi di mercato anno 2023 ai fini IMU

Descrizione: terreni ricadenti in zona G2.1

Indirizzo: territorio comunale

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 21,00 pari a 21,00 Euro/mq

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

La superficie di fatto non edificabile in quanto destinata alla viabilità di progetto viene ridotta del 50% in quanto, pur consentendo il trasporto della sua possibilità edificatoria nella restante porzione di terreno, è appunto non edificabile e condiziona (definisce) le zone edificabili. Tale riduzione può ritenersi congrua anche in considerazione delle altre caratteristiche limitative elencate nella descrizione sommaria. Non avendo grosse possibilità comparative o di altra tipologia di calcolo si ritiene di applicare il valore unitario medio attribuito dal Comune ai fini della tassazione IMU.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 11.730,00 x 21,00 = **246.330,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 246.330,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 246.330,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Arta Terme, ed inoltre: siti internet di compravendite 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
A	destinazioni varie a	11.730,00	0,00	246.330,00	246.330,00

scopo turistico		
	<b>246.330,00 €</b>	<b>246.330,00 €</b>

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: **€. 246.330,00**

**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: **€. 61.582,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 747,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 184.000,00**

data 27/11/2023

il tecnico incaricato  
geom. Mario Armellini

Coveg S.r.l.