



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

111/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

IVG-COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GEOM. MICHELE OLIVO

CF:LVOMHL70E20L483K

con studio in UDINE (UD) VIALE LEONARDO DA VINCI 129

telefono: 0432541759

fax: 0432541759

email: geom.olivo@gmail.com

PEC: michele.olivo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A tettoia a SAN PIETRO AL NATISONE Via Vernasso snc, frazione Vernasso, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima riguarda un modesto terreno con soprastante verso Sud-Ovest una tettoia aperta e adossata ad un fabbricato residenziale a margine del nucleo storico di Vernasso. L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via subito dopo il ponte sul torrente Potocco e poi attraverso un passaggio/transito sul mapp.84 di altra proprietà fino al mapp.665 per poi proseguire sull'attiguo fondo ad Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml 4,18 max - 2,70 min. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 665 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 22 mq, rendita 19,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Vernasso, 84, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.85, 86, 745, acqua pubblica, 84; salvo se altri.

B incolto a SAN PIETRO AL NATISONE Via Vernasso snc, frazione Vernasso, della superficie commerciale di **820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto di stima riguarda due modesti terreni predisposti ed utilizzati durante la manifestazione agostana "Festa di Vernasso". L'accesso avviene dalla pubblica via Vernasso e poi attraverso un passaggio/transito su altre proprietà fino ai terreni oggetto di stima.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 87 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 3, superficie 660, reddito agrario 2,22 € reddito dominicale 3,58 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.85,88,746,86; salvo se altri.
- foglio 15 particella 88 (catasto terreni), qualità/classe semin arbor 3, superficie 160, reddito agrario 0,54 € reddito dominicale 0,87 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.85,78,746,87; salvo se altri.

Presenta una forma irregolare, un'orografia andamento irregolare, una tessitura prevalente prato e ghiaia compattata, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: presenza di alcuni alberi ,di selvicoltura: assenti il terreno

C bosco a SAN PIETRO AL NATISONE Via Vernasso snc, frazione Vernasso, della superficie commerciale di **12.160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto di stima riguarda n.3 distinti terreni collocati nei pressi dell'abitato di Vernasso. Il mappale 29 si trova affianco al rio Potocco nei pressi di Vernasso alta e non lontano dalla strada e dalle ultime abitazioni del paese. Il mappale 4 è invece collocato nel mezzo del bosco ad Ovest di Vernasso alto.

Infine, il mappale 128 si trova sempre in mezzo al bosco tra i paesi di Vernasso e Oculis, ad Ovest della strada che unisce le citate località.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 29 (catasto terreni), qualità/classe incolt prod 1, superficie 190, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,29 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.27, acqua; salvo se altri.
- foglio 15 particella 4 (catasto terreni), qualità/classe prato 4, superficie 5320, reddito agrario

4,95 € reddito dominicale 5,50 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.1,2,6,7,5, altro Comune; salvo se altri.

- foglio 14 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 6650, reddito agrario 6,18 € reddito dominicale 6,87 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.127,163,155,154,153; salvo se altri.

Presenta una forma regolari, un'orografia prevalentemente in pendenza, una tessitura prevalente bosco, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: alberatura autoctona ,di selvicoltura: assentiIl terreno

A bosco a CIVIDALE DEL FRIULI, della superficie commerciale di **9.020,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto di stima riguarda un terreno boschivo collocato al di sopra della cava di Vernasso. Il mappale si trova collocato nel mezzo del bosco ad Ovest di Vernasso alto, circa sulla verticale ma più in basso del mapp.4 del F.15 di San Pietro al N.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 9020, reddito agrario 16,30 € reddito dominicale 30,28 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.137 F.1, altro Comune, 31, 28; salvo se altri.

Presenta una forma regolare, un'orografia prevalentemente in pendenza, una tessitura prevalente bosco, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: alberatura autoctona ,di selvicoltura: assentiIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	22.076,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 11.641,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 8.700,00
Data della valutazione:	11/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:

abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/04/2009 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 2616/2009 di repertorio, iscritta il 15/04/2009 a UDINE ai nn. 10485/1629, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €35.000.

Importo capitale: €24.312,46.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione.

Annotazione dd.01/09/2011 n.3115/23770 - restrizione beni al riguardo del F.15 n.84 di San Pietro al N.
- L'immobile non è oggetto dei beni in esecuzione.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/10/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 2112/11518 di repertorio, iscritta il 18/10/2018 a UDINE ai nn. 25778/3848, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €177.015,52.

Importo capitale: €88.507,76.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 21/05/2015 a firma di Equitalia Nord SpA ai nn. 922/11515 di repertorio, iscritta il 22/05/2015 a UDINE ai nn. 11342/1820, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73.

Importo ipoteca: €83.126,36.

Importo capitale: €41.563,18.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/03/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 324 di repertorio, iscritta il 21/04/2022 a UDINE ai nn. 10792/1556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €11.897,56.

Importo capitale: €2.102,44.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/01/2010 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 219 di repertorio, trascritta il 22/02/2010 a UDINE ai nn. 4788/3130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione.

Annotazione dd.01/09/2011 n.3117/23772 - restrizione beni al riguardo del F.15 n.84 di San Pietro al N.
- L'immobile non è oggetto dei beni in esecuzione.

pignoramento, stipulata il 02/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1309 di repertorio, trascritta il 27/05/2022 a UDINE ai nn. 14697/11063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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:	

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione.

Gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc. Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte precedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/2002), con atto stipulato il 30/05/2002 a firma di notaio A. Cevaro ai nn. 36623 di repertorio, trascritto il 18/06/2002 a Udine ai nn. 18178/13370.

Il titolo è riferito solamente a San Pietro al Natisone F.15 mapp.n.87

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di successione testata di ***
*** (dal 31/05/2006), con atto stipulato il 14/03/2007 a firma di Uff. del Registro di Udine ai nn. 29/1748 di repertorio, registrato il 14/03/2007, trascritto il 28/08/2007 a Udine ai nn. 28561/17690.

Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione e altri beni ma attribuiti alla sorella.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di successione intestata (fino al 30/05/2002), con atto stipulato il 08/08/1964 a firma di Uff. Reg. Cividale del Friuli ai nn. den.115 vol.432 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a San Pietro al Natisone F.15 mapp.n.87

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà e quota di 52/56 su alcuni terreni., in forza di atto di compravendita (dal 05/11/1969 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 05/11/1969 a firma di notaio O. Ghiretti ai nn. 16410/5428 di repertorio, trascritto il 26/11/1969 a Udine ai nn. 27749/24683.

Il titolo è riferito solamente a San Pietro al N. F.13 n.117, 118, 142, 178, 115, 116, 175; F.15 n.235, 29, 39, 362, 372, 421, 422; F.10 n.145 Cividale F.3 n.29; Pulfero F.39 n.145, 146.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di quote di proprietà di 1/4, in forza di successione legittima di Sittaro Giuseppe (dal 07/02/1978 fino al 31/05/2006), registrato il 07/02/1978 a Uff. del Registro di Udine ai nn. n.38 vol.853, trascritto il 19/02/1980 a Udine ai nn. 3918/3141.

Il titolo è riferito solamente a San Pietro al N. F.15 n.84, 89, 212, 518; F.14 n.128, 221; Torreano F.25 n.122, 123, 137, 139.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di varie quote di proprietà, in forza di atto di donazione (dal 10/02/1979 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 10/02/1979 a firma di notaio O. Ghiretti ai nn. 27990/10028 di repertorio, trascritto il 24/02/1979 a Udine ai nn. 3780/3177.

Il titolo è riferito solamente a ***** per la quota di proprietà di 8/31, San Pietro al N. F.15 n.84, 89; F.14 n.128; Torreano F.25 n.122, 123, 137, 139.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di varie quote di proprietà, in forza di atto di donazione (dal 10/02/1979 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 10/02/1979 a firma di notaio O. Ghiretti ai nn. 27991/10029 di repertorio, trascritto il 24/02/1979 a Udine ai nn. 3780/3178.

Il titolo è riferito solamente a ***** per la quota di proprietà di 8/31, San Pietro al N. F.15 n.84, 89; F.14 n.128; Torreano F.25 n.122, 123, 137, 139.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di varie quote di proprietà, in forza di atto di donazione (dal 10/02/1979 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 10/02/1979 a firma di notaio O. Ghiretti ai nn. 27989/10027 di repertorio, trascritto il 24/02/1979 a Udine ai nn. 5778/3175.

Il titolo è riferito solamente a ***** per la quota di proprietà di 7/32, San Pietro al N. F.15 n.84, 89, 212, 518; F.14 n.128, 221; Torreano F.25 n.122, 123, 137, 139.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La tettoia collocata in Comune di San Pietro al Natisone (UD) è stata realizzata ante 01/09/1967. Le citate autorizzazioni/concessioni edilizie riguardano l'intero caseggiato, ora di altra proprietà, su cui si appoggia la tettoia come meglio visibile nelle tavole grafiche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 92/138 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per

lavori di ristrutturazione edilizia, rilasciata il 24/11/1992 con il n. 92/138 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a San Pietro al N. F.15 mapp.84-665

Autorizzazione edilizia N. **92/105** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di consolidamento, ripristino muro di sostegno art.18 LR 45/80, rilasciata il 20/09/1995 con il n. 92/105 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a San Pietro al N. F.15 mapp.84-665

Concessione edilizia N. **95/089** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia e cambio destinazione in residenziale LR 52/91, rilasciata il 26/10/1995 con il n. 95/089 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a San Pietro al N. F.15 mapp.84-665.

Successiva variante n.111 del 18.11.2002.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Comune di San Pietro al Natisone (UD), l'immobile ricade in zona si rimanda alla sezione norme tecniche ed indici e all'allegato C.D.U.. Norme tecniche di attuazione ed indici: MAPP.665 : parte residenza: zona B1 "aree dei centri storici" e parte agricoltura E4.R "ambiti agricoli di rispetto dei centri abitati"; parzialmente ricadente entro il vincolo delle prescrizioni idrauliche P1 "classe di pericolosità P1 – moderata" e parzialmente ricadente entro il vincolo delle prescrizioni idrauliche F "area fluviale"; totalmente ricadente all'interno dell'ambito sottoposto a vincolo paesaggistico ex D. Lgs. N°42/2004 parte III (fascia di rispetto 150,00 m); parzialmente ricadente all'interno del vincolo del Piano Paesaggistico Regionale "Foreste e Boschi" ex. D. Lgs. n°42/2004 art. 142 comma 1 lettera g "ornio-ostrieti e ostrio-querceti". MAPP.87-88 : Servizi ed attrezzature: verde, sport e spettacoli all'aperto zona S "spettacoli all'aperto"; parzialmente ricadente entro il vincolo delle prescrizioni idrauliche P1 "classe di pericolosità P1 – moderata" e parzialmente ricadente entro il vincolo delle prescrizioni idrauliche P2 "classe di pericolosità P2 – media"; totalmente ricadente entro il limite di rispetto del depuratore; totalmente ricadente all'interno dell'ambito sottoposto a vincolo paesaggistico ex D. Lgs. N°42/2004 parte III (fascia di rispetto 150,00 m); parzialmente ricadente all'interno del vincolo del Piano Paesaggistico Regionale "Foreste e Boschi" ex. D. Lgs. n°42/2004 art. 142 comma 1 lettera g "ornio-ostrieti e ostrio-querceti". MAPP.4 : Ambiente: ambito della cava di Vernasso; Perimetro del Piano Attuativo; totalmente ricadente all'interno del vincolo del Piano Paesaggistico Regionale "Foreste e Boschi" ex. D. Lgs. n°42/2004 art. 142 comma 1 lettera g "robinieti" e "rovereti e castagneti". MAPP.29: zona E4.1b "ambiti di interesse agricolo paesaggistico e produttivo di fondovalle"; totalmente ricadente all'interno dell'ambito sottoposto a vincolo paesaggistico ex D. Lgs. N°42/2004 parte III (fascia di rispetto 150,00 m); totalmente ricadente all'interno del vincolo del Piano Paesaggistico Regionale "Foreste e Boschi" ex. D. Lgs. n°42/2004 art. 142 comma 1 lettera g "robinieti". MAPP.128 : zona E2 "ambiti boschivi"; totalmente ricadente all'interno del vincolo del Piano Paesaggistico Regionale "Foreste e Boschi" ex. D. Lgs. n°42/2004 art. 142 comma 1 lettera g "robinieti".. Il titolo è riferito solamente al San Pietro al Natisone F.15 n.665, 87, 88, 29, 4; F.14 n.128.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Comune di Cividale del Friuli (UD), l'immobile ricade in zona "ambito della cava di Vernasso - A", prescrizioni geologiche e idrogeologiche "aree a edificabilità condizionata"; P.P.R. (PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE): "territori coperti da foreste e boschi".. Il titolo è riferito solamente al Cividale del Friuli F.3 n.29

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La sagoma della tettoia non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto il pilastro lato Nord risulta arretrato verso Sud rispetto all'allineamento con il muro della casa di circa ml.1,20. Inoltre, lo sporto verso Est è di circa ml.3,30 dal limite del pilastro, di

misura superiore rispetto al progetto. (normativa di riferimento: Normativa edilizio-urbanistica L.R. 19/2009 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: riduzione a conformità art.16 bis L.R.n.19/2009; a discrezione dello strutturista, certificato di idoneità statica con deposito in Comune oppure calcolo statico con deposito ai servizi tecnici regionali.

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

Costi di regolarizzazione:

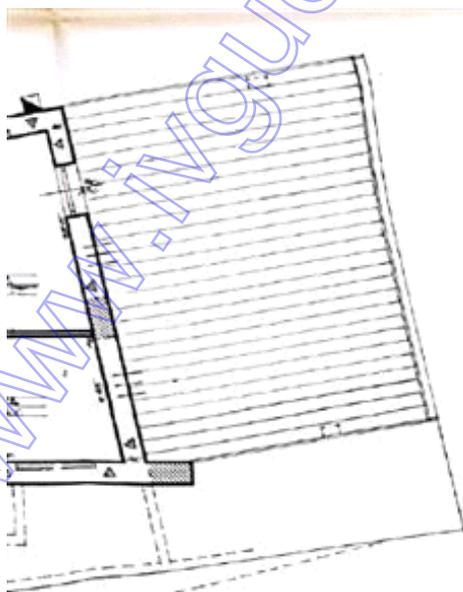
- Riduzione a conformità e regolazione aspetti sulla difformità statica; compresa sanzione e tributi comunali.: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a F.15 mapp.665 San Pietro al N..

I costi riportati non includono l'IVA e la Cassa di Previdenza Professionale e sono solamente indicativi in quanto non è presente alcun tariffario professionale poiché vige il libero mercato.



stralcio tavola progetto approvato - piano terra



stralcio tavola progetto approvato - piano primo



stralcio tavola progetto approvato - sezione



rilievo stato di fatto tettoia - pianta e sezione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale al catasto fabbricati non corrisponde allo stato dei luoghi. (normativa di riferimento: Normativa catastale - Agenzia delle Entrate Servizi catastali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione (DO.C.FA.) al Catasto Fabbricati con ripresentazione della planimetria della tettoia con l'area di pertinenza.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA ai fabbricati, al netto dell'Iva e Cassa di previdenza.: €600,00

Questa situazione è riferita solamente a F.15 mapp.665 San Pietro al N..

I costi riportati non includono l'IVA e la Cassa di Previdenza Professionale e sono solamente indicativi in quanto non è presente alcun tariffario professionale poiché vige il libero mercato.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

BENI IN SAN PIETRO AL NATISONE VIA VERNASSO SNC, FRAZIONE VERNASSO

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO A

tettoia a SAN PIETRO AL NATISONE Via Vernasso snc, frazione Vernasso, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di stima riguarda un modesto terreno con soprastante verso Sud-Ovest una tettoia aperta e adossata ad un fabbricato residenziale a margine del nucleo storico di Vernasso. L'accesso all'immobile avviene dalla pubblica via subito dopo il ponte sul torrente Potocco e poi attraverso un passaggio/transito sul mapp.84 di altra proprietà fino al mapp.665 per poi proseguire sull'attiguo fondo ad Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml 4,18 max - 2,70 min. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 665 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe U, consistenza 22 mq, rendita 19,32 Euro, indirizzo catastale: Frazione Vernasso, 84, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.85, 86, 745, acqua pubblica, 84; salvo se altri.



l'accesso dalla strada pubblica sul mapp.84



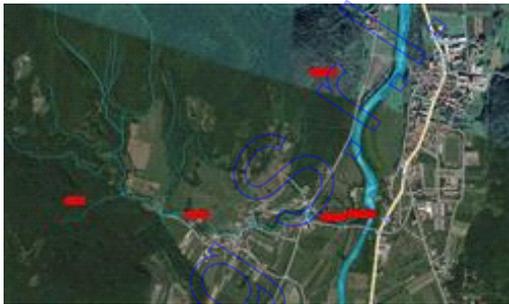
il passaggio-transito



terreno e tettoia su mapp.665

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono capoluogo San Pietro al Natisone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



corografia dei luoghi - Google maps



mappa sentieri - Koomot maps

SERVIZI

negozi al dettaglio
farmacie
supermercato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 10 km Cividale del Friuli



autostrada distante 30 km Udine Nord

mediocre 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La tettoia adibita per il ricovero di attrezzatura edile e materiale di vario genere è stata realizzata con copertura in travi portanti in legno e sostenuta da pilastratura in calcestruzzo nonché muratura in blocchi di cemento. Il manto di copertura è in ondulina metallica e non presenta alcun tipo di pavimentazione. Il terreno che è pianeggiante è lasciato a prato incolto e utilizzato anch'esso come deposito di attrezzatura e materiale di vario genere. Su di esso si rileva la presenza di una caditoia (a Nord della tettoia) per la raccolta dell'acqua piovana e dal progetto edilizio si nota che sono stati disegnati all'interno della tettoia una "porzione della rete di scarico" dell'attigua abitazione. Infatti, l'esecutato riferisce che a suo tempo la tettoia faceva parte dell'attigua abitazione sul mapp.84, ora di altra proprietà. Pertanto, il mappale oggetto di stima presenta servitù di condotte a favore del mapp.84 e di passaggio/transito verso il fondo ad Est.



tettoia mapp.665



tettoia particolare interno



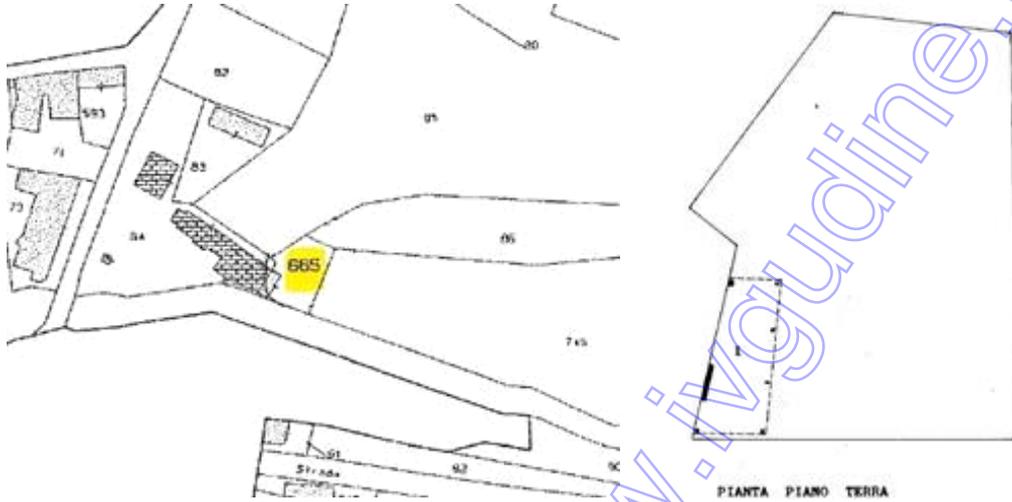
mapp.665 vista verso Est

CONSISTENZA:

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

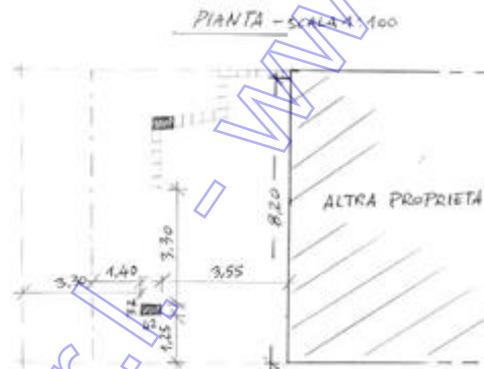
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
tettoia	50,00	x	100 %	=	50,00
area scoperta	260,00	x	10 %	=	26,00
Totale:	310,00				76,00



stralcio vigente mappa catastale F.15

stralcio vigente planimetria catastale



rilievo tettoia

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari-OMI Agenzia Entrate (30/06/2022)

Offerta: box auto - tettoia

Valore minimo: 250,00

Valore massimo: 375,00

Note: Poiché non è presente un valore riferito alle tettoie, si ritiene di prendere come riferimento il valore €/mq riferito a box auto in quanto simile come tipologia immobiliare.

osservatorio dei valori agricoli - EXEO 2021

Domanda: qualità: prato

Valore minimo: 0,90

Valore massimo: 1,50

Note: min €/ha 9.000; max €/ha 15.000

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle fonti a cui si è attinto - osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, si è potuto giungere ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato nella zona di pertinenza per beni simili a quello in esame. Per la tettoia si è ritenuto di abbassare il suo valore ad €/mq 120; per il restante terreno come stabilito da EXEO 21 €/mq 1,50. Il valore totale arrotondato è di €6.400,00.

Secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma – novembre 2022 – il divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivamente compravenduti si attesta tra 5% e 6% con un tempo di attesa di vendita medio per il residenziale di circa 5 mesi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,00 x 84,22 = **6.400,72**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.400,72**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.400,72**

BENI IN SAN PIETRO AL NATISONE VIA VERNASSO SNC, FRAZIONE VERNASSO

INCOLTO

DI CUI AL PUNTO B

incolto a SAN PIETRO AL NATISONE Via Vernasso snc, frazione Vernasso, della superficie commerciale di **820,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto di stima riguarda due modesti terreni predisposti ed utilizzati durante la manifestazione agostana "Festa di Vernasso". L'accesso avviene dalla pubblica via Vernasso e poi attraverso un passaggio/transito su altre proprietà fino ai terreni oggetto di stima.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 660, reddito agrario 2,22 € reddito dominicale 3,58 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.85,88,746,86; salvo se altri.
- foglio 15 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 3, superficie 160, reddito agrario 0,54 € reddito dominicale 0,87 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.85,78,746,87; salvo se altri.

Presenta una forma irregolare, un'orografia andamento irregolare, una tessitura prevalente prato e ghiaia compattata, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: presenza di alcuni alberi ,di selvicoltura: assentill terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono capoluogo San Pietro al Natisone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



corografia dei luoghi - Google maps



mappa sentieri - Kooomot maps

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- farmacie
- supermercato



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 10 km Cividale del Friuli
- autostrada distante 30 km Udine Nord



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni fanno parte dell'area attrezzata che ai primi di agosto di ogni anno vede la presenza di molti giovani per la Festa di Vernasso, manifestazione che si svolge da oltre '40 anni proprio in questo luogo. Il terreni si trovano nell'area adibita a "Garden", il loro fondo è prevalentemente inghiaiato con erba e sono presenti ai margini alcuni alberi autoctoni. La zona è a gradoni con diversi livelli che dal torrente Potocco salgono verso Nord; invece verso Est, a breve distanza si trova il fiume Natisono. Durante il sopralluogo si è potuto notare che il mapp.88 è stato in parte sbancato per creare un passaggio; mentre sul mapp.87 sono presenti alcuni pozzetti con condotte sotterranee di modesto diametro riconducibili sempre alla citata Festa ma non è dato sapere la loro funzione e il loro sviluppo.



mapp.87



mapp.87



mapp.88

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
terreni incolti mapp.n.87-88 F.15	820,00	x	100 %	= 820,00
Totale:	820,00			820,00



stralcio mappa catastale F.15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio dei valori agricoli - EXEO 2021

Domanda: qualità: seminativo arborato in visura catastale ma di fatto trattasi di incolto sterile

Valore minimo: 0,31

Valore massimo: 0,60

Note: min €/ha 3.100; max €/ha 6.000

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle fonti a cui si è attinto - osservatorio dei valori agricoli EXEO '21, si è potuto giungere ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato nella zona di pertinenza per beni simili a quelli in esame; da €/ha 3.100 ad €/ha 6.000,00, per cui si è considerato un valore medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 820,00 x 0,45 = **369,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 369,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 369,00**

BENI IN SAN PIETRO AL NATISONE VIA VERNASSO SNC, FRAZIONE VERNASSO

BOSCO

DI CUI AL PUNTO C

bosco a SAN PIETRO AL NATISONE Via Vernasso snc, frazione Vernasso, della superficie commerciale di **12.160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto di stima riguarda n.3 distinti terreni collocati nei pressi dell'abitato di Vernasso. Il mappale 29 si trova affianco al rio Potocco nei pressi di Vernasso alta e non lontano dalla strada e dalle ultime abitazioni del paese. Il mappale 4 è invece collocato nel mezzo del bosco ad Ovest di Vernasso alto.

Infine, il mappale 128 si trova sempre in mezzo al bosco tra i paesi di Vernasso e Oculis, ad Ovest della strada che unisce le citate località.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe incolt prod 1, superficie 190, reddito agrario 0,25 € reddito dominicale 0,29 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.27, acqua; salvo se altri.
- foglio 15 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 5320, reddito agrario 4,95 € reddito dominicale 5,50 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.1,2,6,7,5, altro Comune; salvo se altri.
- foglio 14 particella 128 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 6650, reddito agrario 6,18 € reddito dominicale 6,87 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.127,163,155,154,153; salvo se altri.

Presenta una forma regolari, un'orografia prevalentemente in pendenza, una tessitura prevalente bosco, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: alberatura autoctona ,di selvicoltura: assentiIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono capoluogo San Pietro al Natisone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



corografia dei luoghi - Google maps



mappa sentieri - Koooot maps

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- farmacie
- supermercato



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 10 km Cividale del Friuli
- autostrada distante 30 km Udine Nord



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che a seguito della loro collocazione in ambiente boschivo di non agevole accesso, lo scrivente non ha potuto visionare, verificare e fotografare i mappali. Attraverso informazioni assunte in loco e corredate dalle viste satellitari di Google maps, si può riferire che il mapp.29 è costituito da un boschetto posto a margine di un Rio, il mapp.4 anch'esso bosco in declivio a quota m.300 s.l.m. con assenza di viabilità forestale, il mapp.128 sempre bosco in declivio verso Sud-Est e anch'esso senza alcun agevole accesso forestale. Gli alberi presenti sono di varie specie autoctone.



nei pressi del mapp.29 - fonte google maps



vista in lontananza mapp.4 - fonte google maps



vista in lontananza mapp.128 - fonte google maps

CONSISTENZA:

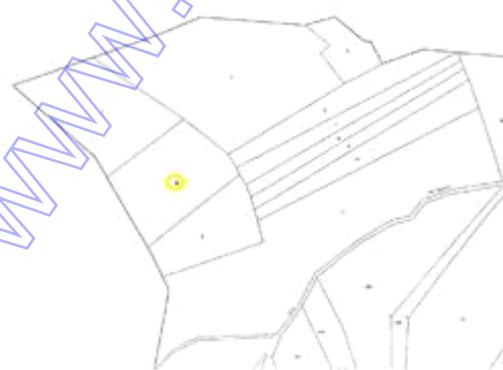
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

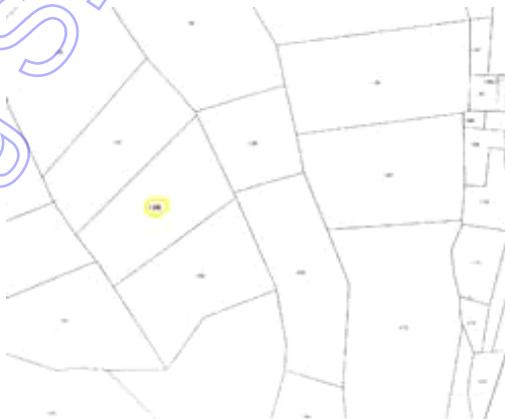
descrizione	consistenza		indice		commerciale
boschi mapp.29, 4 F.15; mapp.128 F.14	12.160,00	x	100 %	=	12.160,00
Totale:	12.160,00				12.160,00



stralcio mappa catastale F.15 n.29



stralcio mappa catastale F.15 n.4



stralcio mappa catastale F.14 n.128

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio dei valori agricoli - EXEO 2021

Domanda: qualità: trattasi di bosco ceduo e d'alto fusto.

Valore minimo: 0,40

Valore massimo: 1,10

Note: bosco alto fusto min €ha 4.000; max €ha 11.000; bosco ceduo min €ha 1.600; max €ha 6.000;

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle fonti a cui si è attinto - osservatorio dei valori agricoli EXEO '21, si è potuto giungere ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato nella zona di pertinenza per beni simili a quelli in esame; da €ha 4.000 ad €ha 11.000,00; per cui vista la lontananza dalla viabilità forestale si è preso come riferimento il valore minimo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	12.160,00	x	0,40	=	4.864,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.864,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.864,00**

BENI IN CIVIDALE DEL FRIULI

BOSCO

DI CUI AL PUNTO A

bosco a CIVIDALE DEL FRIULI, della superficie commerciale di **9.020,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto di stima riguarda un terreno boschivo collocato al di sopra della cava di Vernasso. Il mappale si trova collocato nel mezzo del bosco ad Ovest di Vernasso alto, circa sulla verticale ma più in basso del mapp.4 del F.15 di San Pietro al N.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 9020, reddito agrario 16,30 € reddito dominicale 30,28 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: mapp.137 F.1, altro Comune, 31, 28; salvo se altri.

Presenta una forma regolare, un'orografia prevalentemente in pendenza, una tessitura prevalente bosco, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: alberatura autoctona ,di selvicoltura: assentiIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vernasso).



corografia dei luoghi - Google maps



mappa sentieri - Koomot maps

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 10 km Cividale del Friuli
 autostrada distante 30 km Udine Nord

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

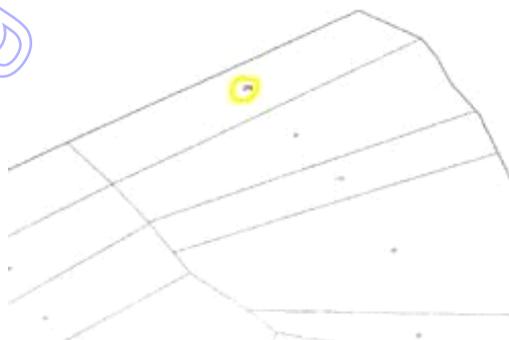
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che a seguito della loro collocazione in ambiente boschivo di non agevole accesso, lo scrivente non ha potuto visionare, verificare e fotografare il mappale. Attraverso informazioni assunte in loco e corredate dalle viste satellitari di Google maps, si può riferire che il mapp.29 è costituito da un bosco in declivio a quota m.400 s.l.m. nei pressi del monte Bovi con assenza di viabilità forestale nelle immediate vicinanze. Gli alberi presenti sono sempre di varie specie autoctone.

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
bosco mapp.29 F.3	9.020,00	x	100 %	=	9.020,00
Totale:	9.020,00				9.020,00



stralcio della mappa catastale F.3

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio dei valori agricoli - EXEO 2021

Domanda: qualità: trattasi di bosco ceduo e d'alto fusto.

Valore minimo: 0,40

Valore massimo: 1,10

Note: bosco alto fusto min €/ha 4.000; max €/ha 11.000; bosco ceduo min €/ha 1.600; max €/ha 6.000;

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle fonti a cui si è attinto - osservatorio dei valori agricoli EXEO '21, si è potuto giungere ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato nella zona di pertinenza per beni simili a quelli in esame; da €/ha 4.000 ad €/ha 11.000,00; per cui vista la lontananza dalla viabilità forestale si è preso come riferimento il valore minimo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9.020,00	x	0,40	=	3.608,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 3.608,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 3.608,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima monoparametrica: comparazione fra il bene oggetto di stima con beni simili di cui è noto il prezzo sulla base di un unico parametro, il metro quadro commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di San Pietro al Natisone (UD), Cividale del Friuli (UD), agenzie: siti internet di proposte di vendite immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OVA-osservatorio valori agricoli 2021, ed inoltre: VAM - valori agricoli medi 2021

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	tettoia	76,00	0,00	6.400,72	6.400,72
B	incolto	820,00	0,00	369,00	369,00
C	bosco	12.160,00	0,00	4.864,00	4.864,00
A	bosco	9.020,00	0,00	3.608,00	3.608,00
				15.241,72 €	15.241,72 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è stata pignorata per l'intero.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 3.600,00

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

€ 11.641,72

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:

€ 2.910,43

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:

€ 31,29

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

€ 8.700,00

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bosco a SAN PIETRO AL NATISONE, della superficie commerciale di **10.620,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto di stima riguarda n.7 terreni a bosco collocati al di sopra dell'abitato di Vernasso alto. I mappali si trovano collocati nel mezzo del bosco e vicini alla pista forestale che da Vernasso alto porta a casali Hievis.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 970, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 1,50 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.115,118,119,110; salvo se altri.
- foglio 13 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1700, reddito agrario 2,19 € reddito dominicale 2,63 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.116, Rio Uvanicchio,120,117; salvo se altri.
- foglio 13 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1250, reddito agrario 0,45 € reddito dominicale 1,94 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario:113,116,117,110; salvo se altri.
- foglio 13 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1330, reddito agrario 1,24 € reddito dominicale 1,37 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario:114,112,Rio Uvanicchio,118,115; salvo se altri.
- foglio 13 particella 142 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 1920, reddito agrario 3,47 € reddito dominicale 4,46 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.143,144,141,122,120; salvo se altri.
- foglio 13 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 1300, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 1,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.163,176,177,174; salvo se altri.
- foglio 13 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 2150, reddito agrario 0,56 € reddito dominicale 1,67 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.177,Rio,206,174; salvo se altri.

Presenta una forma regolare, un'orografia prevalentemente in pendenza, una tessitura prevalente bosco, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: alberatura autoctona ,di selvicoltura: assentiIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.620,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.965,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 5.900,00
Data della valutazione: 11/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:

abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/04/2009 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 2616/2009 di repertorio, iscritta il 15/04/2009 a UDINE ai nn. 10485/1629, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €35.000.

Importo capitale: €24.312,46.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione.

Annotazione dd.01/09/2011 n.3115/23770 - restrizione beni al riguardo del F.15 n.84 di San Pietro al N. - L'immobile non è oggetto dei beni in esecuzione.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/10/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 2112/11518 di repertorio, iscritta il 18/10/2018 a UDINE ai nn. 25778/3848, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €177.015,52.

Importo capitale: €88.507,76.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/03/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 324 di repertorio, iscritta il 21/04/2022 a UDINE ai nn. 10792/1556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €11.897,56.

Importo capitale: €2.102,44.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1309 di repertorio, trascritta il 27/05/2022 a UDINE ai nn. 14697/11063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 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:	

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dalle visure catastali e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione.

Gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc. Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte precedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di successione testata di ***
***** (dal 31/05/2006), con atto stipulato il 14/03/2007 a firma di Uff. del Registro di Udine ai nn.
29/1748 di repertorio, registrato il 14/03/2007, trascritto il 28/08/2007 a Udine ai nn. 28561/17690.
Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione e altri beni ma attribuiti alla sorella.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà e quota di 52/56 su alcuni terreni., in forza
di atto di compravendita (dal 05/11/1969 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 05/11/1969 a firma di
notaio O. Ghiretti ai nn. 16410/5428 di repertorio, trascritto il 26/11/1969 a Udine ai nn. 27749/24683.
Il titolo è riferito solamente a San Pietro al N. F.13 n.117, 118, 142, 178, 115, 116, 175; F.15 n.235, 29, 39,
362, 372, 421, 422; F.10 n.145 Cividale F.3 n.29; Pulfero F.39 n.145, 146.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Comune di San Pietro al Natisone (UD),
l'immobile ricade in zona si rimanda alla sezione norme tecniche ed indici e all'allegato C.D.U.. Norme
tecniche di attuazione ed indici: MAPP.115 : ambito della cava di Vernasso; Perimetro del Piano
Attuativo; totalmente ricadente all'interno del vincolo del Piano Paesaggistico Regionale "Foreste e
Boschi" ex. D. Lgs. n°42/2004 art. 142 comma 1 lettera g "ornio-ostrieti e ostrio-querzeti". MAPP.116-
118 : ambito della cava di Vernasso e parte Infrastrutture "Viabilità esistente"; Perimetro del Piano
Attuativo; parzialmente ricadente entro il limite di rispetto stradale; parzialmente ricadente all'interno
dell'ambito sottoposto a vincolo paesaggistico ex D. Lgs. N°42/2004 parte III (fascia di rispetto
150,00 m); totalmente ricadente all'interno del vincolo del Piano Paesaggistico Regionale "Foreste e
Boschi" ex. D. Lgs. n°42/2004 art.142 comma 1 lettera g "ornio-ostrieti e ostrio-querzeti". MAPP.117 :
ambito della cava di Vernasso; Perimetro del Piano Attuativo; parzialmente ricadente entro la fascia
di rispetto stradale; totalmente ricadente all'interno del vincolo del Piano Paesaggistico Regionale
"Foreste e Boschi" ex. D. Lgs. n°42/2004 art. 142 comma 1 lettera g "ornio-ostrieti e ostrio-querzeti".
MAPP.142 : ambito della cava di Vernasso; Perimetro del Piano Attuativo; totalmente ricadente
all'interno dell'ambito sottoposto a vincolo paesaggistico ex D. Lgs. N°42/2004 parte III (fascia di
rispetto 150,00 m); totalmente ricadente all'interno del vincolo del Piano Paesaggistico Regionale
"Foreste e Boschi" ex. D. Lgs. n°42/2004 art. 142 comma 1 lettera g "ornio-ostrieti e ostrio-querzeti" e
"robinieti". MAPP.175 : ambito della cava di Vernasso; Perimetro del Piano Attuativo; totalmente
ricadente all'interno del vincolo del Piano Paesaggistico Regionale "Foreste e Boschi" ex. D. Lgs. n°
42/2004 art. 142 comma 1 lettera g "ornio-ostrieti e ostrio-querzeti". MAPP.178 : ambito della cava di
Vernasso; Perimetro del Piano Attuativo; parzialmente ricadente all'interno dell'ambito sottoposto a
vincolo paesaggistico ex D. Lgs. N°42/2004 parte III (fascia di rispetto 150,00 m); totalmente
ricadente all'interno del vincolo del Piano Paesaggistico Regionale "Foreste e Boschi" ex. D. Lgs.n°
42/2004 art. 142 comma 1 lettera g "ornio-ostrieti e ostrio-querzeti".. Il titolo è riferito solamente al
San Pietro al Natisone F.13 n.115,116,117,118,142,175,178.

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

BENI IN SAN PIETRO AL NATISONE

BOSCO

DI CUI AL PUNTO A

bosco a SAN PIETRO AL NATISONE, della superficie commerciale di **10.620,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto di stima riguarda n.7 terreni a bosco collocati al di sopra dell'abitato di Vernasso alto. I mappali si trovano collocati nel mezzo del bosco e vicini alla pista forestale che da Vernasso alto porta a casali Hievis.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 970, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 1,50 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.115,118,119,110; salvo se altri.
- foglio 13 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1700, reddito agrario 2,19 € reddito dominicale 2,63 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.116, Rio Uvanicchio,120,117 ; salvo se altri.
- foglio 13 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1250, reddito agrario 0,45 € reddito dominicale 1,94 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario:113,116,117,110; salvo se altri.
- foglio 13 particella 116 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1330, reddito agrario 1,24 € reddito dominicale 1,37 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario:114,112,Rio Uvanicchio,118,115; salvo se altri.
- foglio 13 particella 142 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 1920, reddito agrario 3,47 € reddito dominicale 4,46 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.143,144,141,122,120; salvo se altri.
- foglio 13 particella 175 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 1300, reddito agrario 0,34 € reddito dominicale 1,01 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.163,176,177,174; salvo se altri.
- foglio 13 particella 178 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 2150, reddito agrario 0,56 € reddito dominicale 1,67 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.177,Rio,206,174; salvo se altri.

Presenta una forma regolare, un'orografia prevalentemente in pendenza, una tessitura prevalente bosco, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: alberatura autoctona ,di selvicoltura: assentiIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Vernasso).



corografia dei luoghi - Google maps



mappa sentieri - Koomot maps

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 10 km Cividale del Friuli

autostrada distante 30 km Udine Nord



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che a seguito della loro collocazione in ambiente boschivo di non agevole accesso, lo scrivente non ha potuto visionare, verificare e fotografare il mappale. Attraverso informazioni assunte in loco e corredate dalle viste satellitari di Google maps, si può riferire che il mappale sono costituiti da bosco in declivio a quota m.250/300 s.l.m. nei pressi del Rio Potoc non lontano dalla pista forestale. Gli alberi presenti sono sempre di varie specie autoctone.

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
bosco					
mapp.115,116,117,118,142,175,178 del F.13	10.620,00	x	100 %	=	10.620,00
Totale:	10.620,00				10.620,00



stralcio mappa catastale del F.13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio dei valori agricoli - EXEO 2021

Domanda: qualità: trattasi di bosco ceduo e d'alto fusto.

Valore minimo: 0,40

Valore massimo: 1,10

Note: bosco alto fusto min €/ha 4.000; max €/ha 11.000; bosco ceduo min €/ha 1.600; max €/ha 6.000;

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle fonti a cui si è attinto - osservatorio dei valori agricoli EXEO '21, si è potuto giungere ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato nella zona di pertinenza per beni simili a quelli in esame; da €/ha 4.000 ad €/ha 11.000,00; per cui vista la vicinanza con la viabilità forestale si è preso come riferimento il valore medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10.620,00	x	0,75	=	7.965,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.965,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.965,00
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima monoparametrica: comparazione fra il bene oggetto di stima con beni simili di cui è noto il prezzo sulla base di un unico parametro, il metro quadro commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di San Pietro al Natisone (UD), agenzie: siti internet di proposte di vendite immobiliari, osservatori del mercato immobiliare OVA-osservatorio valori agricoli 2021

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	bosco	10.620,00	0,00	7.965,00	7.965,00
				7.965,00 €	7.965,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è stata pignorata per l'intero.

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.965,00**

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: **€ 1.991,25**

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: **€ 73,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 5.900,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A bosco a PULFERO, frazione Oculis, della superficie commerciale di **5.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto di stima riguarda n.2 terreni collocati al di sopra dell'abitato di Oculis; si trovano collocati nel mezzo del bosco e lontani da piste forestali ma raggiungibili da mulattiera che da Vernasso sale a Puller.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 5220, reddito agrario 4,85 € reddito dominicale 5,39 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.118,acqua,148,144 ; salvo se altri.
- foglio 39 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 510, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,40 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.133,147,acqua,119; salvo se altri.

Presenta una forma regolare, un'orografia prevalentemente in pendenza, una tessitura prevalente bosco, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: alberatura autoctona ,di selvicoltura: assentiIl terreno

A bosco a TORREANO, della superficie commerciale di **9.910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto di stima riguarda n.4 terreni collocati tra le località di Fosai e Puller, alle pendici del monte Mladesiana; si trovano collocati nel mezzo del bosco a cavallo di una pista forestale per cui agevolmente accessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1990, reddito agrario 3,08 € reddito dominicale 5,14 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.136,strada Spignon,140,135; salvo se altri.
- foglio 25 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 420, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 0,65 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.138,altro Comune,141,strada Spignon; salvo se altri.
- foglio 25 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 6690, reddito agrario 10,37 € reddito dominicale 17,28 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.120,121,strada Spignon,136; salvo se altri.
- foglio 25 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1610, reddito agrario 1,33 € reddito dominicale 2,49 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.109,altro Comune,138,strada Spignon; salvo se altri.

Presenta una forma regolari, un'orografia prevalentemente in pendenza, una tessitura prevalente bosco, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: alberatura autoctona ,di selvicoltura: assentiIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	15.640,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.724,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.200,00
Data della valutazione:	11/01/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:*

abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.

*4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.**4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.**4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.***4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/04/2009 a firma di TRIBUNALE DI FIRENZE ai nn. 2616/2009 di repertorio, iscritta il 15/04/2009 a UDINE ai nn. 10485/1629, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €35.000.

Importo capitale: €24.312,46.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione.

Annotazione dd.01/09/2011 n.3115/23770 - restrizione beni al riguardo del F.15 n.84 di San Pietro al N.
- L'immobile non è oggetto dei beni in esecuzione.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/10/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 2112/11518 di repertorio, iscritta il 18/10/2018 a UDINE ai nn. 25778/3848, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: €177.015,52.

Importo capitale: €88.507,76.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/03/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 324 di

repertorio, iscritta il 21/04/2022 a UDINE ai nn. 10792/1556, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: €11.897,56.

Importo capitale: €2.102,44.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/02/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 1309 di repertorio, trascritta il 27/05/2022 a UDINE ai nn. 14697/11063, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a beni in esecuzione

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 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:

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dalle visure catastali e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es.amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione.

Gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc. Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte precedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur

indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà, in forza di successione testata di ***
***** (dal 31/05/2006), con atto stipulato il 14/03/2007 a firma di Uff. del Registro di Udine ai nn.
29/1748 di repertorio, registrato il 14/03/2007, trascritto il 28/08/2007 a Udine ai nn. 28561/17690.
Il titolo è riferito solamente a beni in esecuzione e altri beni ma attribuiti alla sorella.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 proprietà e quota di 52/56 su alcuni terreni., in forza
di atto di compravendita (dal 05/11/1969 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 05/11/1969 a firma di
notaio O. Ghiretti ai nn. 16410/5428 di repertorio, trascritto il 26/11/1969 a Udine ai nn. 27749/24683.
Il titolo è riferito solamente a San Pietro al N. F.13 n.117, 118, 142, 178, 115, 116, 175; F.15 n.235, 29, 39,
362, 372, 421, 422; F.10 n.145 Cividale F.3 n.29; Pulfero F.39 n.145, 146.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di quote di proprietà di 1/4, in forza di successione
legittima di Sittaro Giuseppe (dal 07/02/1978 fino al 31/05/2006), registrato il 07/02/1978 a Uff. del
Registro di Udine ai nn. n.38 vol.853, trascritto il 19/02/1980 a Udine ai nn. 3918/3141.
Il titolo è riferito solamente a San Pietro al N. F.15 n.84, 89, 212, 518; F.14 n.128, 221; Torreano F.25
n.122, 123, 137, 139.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di varie quote di proprietà, in forza di atto di donazione
(dal 10/02/1979 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 10/02/1979 a firma di notaio O. Ghiretti ai nn.
27990/10028 di repertorio, trascritto il 24/02/1979 a Udine ai nn. 3780/3177.
Il titolo è riferito solamente a ***** per la quota di proprietà di 8/31, San Pietro al N. F.15 n.84,
89; F.14 n.128; Torreano F.25 n.122, 123, 137, 139.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di varie quote di proprietà, in forza di atto di donazione
(dal 10/02/1979 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 10/02/1979 a firma di notaio O. Ghiretti ai nn.
27991/10029 di repertorio, trascritto il 24/02/1979 a Udine ai nn. 378/3178.
Il titolo è riferito solamente a ***** per la quota di proprietà di 8/31, San Pietro al N. F.15
n.84, 89; F.14 n.128; Torreano F.25 n.122, 123, 137, 139.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di varie quote di proprietà, in forza di atto di donazione
(dal 10/02/1979 fino al 31/05/2006), con atto stipulato il 10/02/1979 a firma di notaio O. Ghiretti ai nn.
27989/10027 di repertorio, trascritto il 24/02/1979 a Udine ai nn. 5778/3175.
Il titolo è riferito solamente a ***** per la quota di proprietà di 7/32, San Pietro al N. F.15
n.84, 89, 212, 518; F.14 n.128, 221; Torreano F.25 n.122, 123, 137, 139.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Comune di Pulfero (UD), l'immobile
ricade in zona Zona E 2 – Ambito forestale di interesse produttivo; vincoli paesaggistici: ex D.lgs. n.

490/99, titolo II, "aree boscate".. Il titolo è riferito solamente al Pulfero F.39 n.145, 146.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Comune di Torreano (UD), l'immobile ricade in zona Zona "E2 (boschi consolidati)" e parte "Fascia di rispetto delle strade".. Il titolo è riferito solamente al Torreano F.25 n.122,123,137,139

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:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a beni in esecuzione

BENI IN PULFERO, FRAZIONE OCULIS

BOSCO

DI CUI AL PUNTO A

bosco a PULFERO, frazione Oculis, della superficie commerciale di **5.730,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto di stima riguarda n.2 terreni collocati al di sopra dell'abitato di Oculis; si trovano collocati nel mezzo del bosco e lontani da piste forestali ma raggiungibili da mulattiera che da Vernasso sale a Puller.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 145 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 5220, reddito agrario 4,85 € reddito dominicale 5,39 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario:n.118,acqua,148,144 ; salvo se altri.
- foglio 39 particella 146 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 510, reddito agrario 0,13 € reddito dominicale 0,40 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.133,147,acqua,119; salvo se altri.

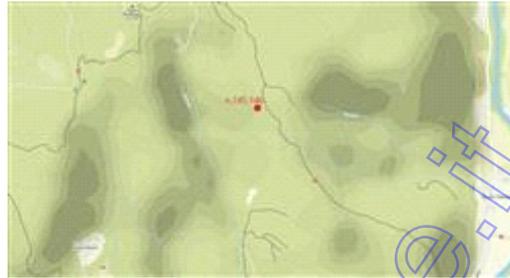
Presenta una forma regolare, un'orografia prevalentemente in pendenza, una tessitura prevalente bosco, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: alberatura autoctona ,di selvicoltura: assentiIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono San Pietro al Natisone).



corografia dei luoghi - Google maps



mappa sentieri - Koomot maps

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 10 km Cividale del Friuli
 autostrada distante 30 km Udine Nord

nella media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

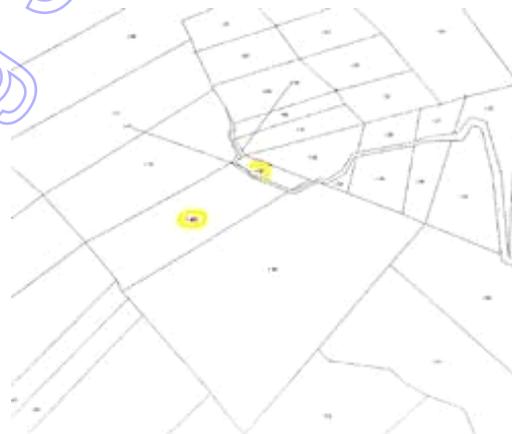
Si precisa che a seguito della loro collocazione in ambiente boschivo di non agevole accesso, lo scrivente non ha potuto visionare, verificare e fotografare i mappali. Attraverso informazioni assunte in loco e corredate dalle viste satellitari di Google maps, si può riferire che il mappali sono costituiti da bosco in declivio a quota circa m.500 s.l.m. nei pressi della sorgente del Rio Oculis. Gli alberi presenti sono sempre di varie specie autoctone.

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
bosco mapp.145,146 F.39	5.730,00	x	100 %	=	5.730,00
Totale:	5.730,00				5.730,00



stralcio mappa catastale del F.39

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio dei valori agricoli - EXEO 2021

Domanda: qualità: trattasi di bosco ceduo e d'alto fusto.

Valore minimo: 0,40

Valore massimo: 1,10

Note: bosco alto fusto min €/ha 4.000; max €/ha 11.000; bosco ceduo min €/ha 1.600; max €/ha 6.000;

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle fonti a cui si è attinto - osservatorio dei valori agricoli EXEO '21, si è potuto giungere ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato nella zona di pertinenza per beni simili a quelli in esame; da €/ha 4.000 ad €/ha 11.000,00; per cui vista l'assenza di viabilità forestale si è preso come riferimento il valore minimo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5.730,00	x	0,40	=	2.292,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 2.292,00
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 2.292,00
---	-------------------

BENI IN TORREANO

BOSCO

DI CUI AL PUNTO A

bosco a TORREANO, della superficie commerciale di **9.910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'oggetto di stima riguarda n.4 terreni collocati tra le località di Fosai e Puller, alle pendici del monte Mladesiana; si trovano collocati nel mezzo del bosco a cavallo di una pista forestale per cui agevolmente accessibili.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 137 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 1990, reddito agrario 3,08 € reddito dominicale 5,14 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.136, strada Spignon, 140, 135; salvo se altri.
- foglio 25 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 420, reddito agrario 0,35 € reddito dominicale 0,65 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.138, altro Comune, 141, strada Spignon; salvo se altri.
- foglio 25 particella 122 (catasto terreni), qualita/classe prato 3, superficie 6690, reddito agrario 10,37 € reddito dominicale 17,28 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.120, 121, strada Spignon, 136; salvo se altri.

- foglio 25 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe prato 4, superficie 1610, reddito agrario 1,33 € reddito dominicale 2,49 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: n.109,altro Comune,138,strada Spignon; salvo se altri.

Presenta una forma regolari, un'orografia prevalentemente in pendenza, una tessitura prevalente bosco, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assente, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: alberatura autoctona ,di selvicoltura: assentiIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Torreano).



corografia dei luoghi - Google maps



mappa sentieri - Koomot maps

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4 km Cividale del Friuli
autostrada distante 20 km Udine Nord



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che a seguito della loro collocazione in ambiente boschivo di non agevole accesso, lo scrivente non ha potuto visionare, verificare e fotografare i mappali. Attraverso informazioni assunte in loco e corredate dalle viste satellitari di Google maps, si può riferire che i mappali sono costituiti da bosco posti a cavallo della pista forestale Masarolis-Spignon, circa a quota m.600 s.l.m. Gli alberi presenti sono di varie specie autoctone.

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
bosco mapp.122,123,137,139 F.25	9.910,00	x	100 %	=	9.910,00
Totale:	9.910,00				9.910,00



stralcio mappa catastale del F.39

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

osservatorio dei valori agricoli - EXEO 2021

Domanda: qualità: trattasi di bosco ceduo e d'alto fusto.

Valore minimo: 0,40

Valore massimo: 1,10

Note: bosco alto fusto min €/ha 4.000; max €/ha 11.000; bosco ceduo min €/ha 1.600; max €/ha 6.000;

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle fonti a cui si è attinto - osservatorio dei valori agricoli EXEO '21, si è potuto giungere ad un parametro di comparazione in base ai prezzi di mercato nella zona di pertinenza per beni simili a quelli in esame; da €/ha 4.000 ad €/ha 11.000,00; per cui vista la presenza di viabilità forestale si è preso come riferimento il valore medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9.910,00	x	0,75	=	7.432,50
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 7.432,50
--	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 7.432,50
---	-------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima monoparametrica: comparazione fra il bene oggetto di stima con beni simili di cui è noto il prezzo sulla base di un unico parametro, il metro quadro commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pulfero (UD) e Torreano (UD),

osservatori del mercato immobiliare OVA-osservatorio valori agricoli 2021, ed inoltre: VAM - valori agricoli medi 2021

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	bosco	5.730,00	0,00	2.292,00	2.292,00
A	bosco	9.910,00	0,00	7.432,50	7.432,50
				9.724,50 €	9.724,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è stata pignorata per l'intero.

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: **€ 9.724,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 2.431,13**

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: **€ 93,38**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 7.200,00**

data 11/01/2023

il tecnico incaricato

GEOM. MICHELE OLIVO

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