



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 129/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG s.r.l. - Udine

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Perito Giovanni Battista DE PRATO**

CF:DPRGNN78D19L195A

con studio in OVARO (UD) VIA PEDRADA 1

telefono: 0039043367487

email: giovanni@studiodoprato.it

PEC: giovannibattista.deprato@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2020

# LOTTO 1

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

- A** **terreno industriale** a MANZANO, della superficie catastale di **2.731,00** mq per la quota di:
- 5616/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
  - 4384/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni ricadenti in zona classificata dal PRGC, D1E "Industriale, esistente o in corso", in parte adiacenti alla viabilità di servizio e non utilizzabili ai fini edificatori per le loro dimensioni e entità, salvo ai fini volumetrici per i lotti adiacenti. Quello più consistente (m.344) si trova sempre nella madesima zona ed in parte adiacente.

Al tempo del sopralluogo era stato riscontrato un deposito di materiale di una vicina attività nella porzione del mappale maggiore. Non risulta però alcun documento registrato per questa utilizzazione di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato cl.3<sup>^</sup>, superficie 270, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Est in senso orario: immobili distinti con i m.347, 424, 429 e 430, mappali sempre dello stesso f.18.
- foglio 18 particella 423 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato cl.3<sup>^</sup>, superficie 173, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Est in senso orario: immobili distinti con i m.411, 344, 426 e 424, mappali sempre dello stesso f.18.
- foglio 18 particella 344 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato cl.3<sup>^</sup>, superficie 2288, reddito agrario 8,27 €, reddito dominicale 14,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Est in senso orario: immobili distinti con i m.411, 432, 90 e 161, mappali sempre dello stesso f.18.

- B** **terreno industriale** a MANZANO, della superficie commerciale di **2.630,00** mq per la quota di:
- 5616/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
  - 4384/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno ricadente in zona classificata D1P "Industriale prevista" all'interno del perimetro di Piano attuativo previsto dal P.R.G.C. Sui terreni non sono stati riscontrati fabbricati.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato Cl.2<sup>^</sup>, superficie 2630, reddito agrario 11,55 €, reddito dominicale 20,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Ovest in senso orario: immobili distinti con i m.38, 330, 456 e 214, mappali sempre dello stesso f.27.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno

- C** **terreno agricolo** a MANZANO, della superficie commerciale di **14.480,00** mq per la quota di:

- 5616/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4384/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno ricadente in zona classificata Agricola E4 "di interesse agricolo-paesaggistico", catastalmente censito come seminativo. Sul terreno non sono stati riscontrati fabbricati.

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl.3^, superficie 14480, reddito agrario 56,09 €, reddito dominicale 89,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord-Est in senso orario: con altro foglio di mappa e poi con gli immobili distinti con i m.110, 111, 114, 119, 118, 268, 108, 209 e 107 mappali questi sempre dello stesso f.27.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianall terreno

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	19.625,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.875,00
Data della valutazione:	08/05/2024

## 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: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/05/2009 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1754 di repertorio, iscritta il 24/11/2023 a UDINE ai nn. 29253/3696, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Importo capitale: 35.000,00.

La formalità è riferita solamente a immobili distinti nel f.18 con i m.423, 425 e 344 nonché nel f.27 con i m.455 e 109.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/02/2009 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1473/2009 di repertorio, iscritta il 24/11/2023 a UDINE ai nn. 29254/3697, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario.

Importo capitale: 14.804,29.

La formalità è riferita solamente a immobili distinti nel f.18 con i m.423, 425 e 344 nonché nel f.27 con i m.455 e 109.

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

pignoramento, stipulata il 27/07/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1552/2020 di repertorio, trascritta il 07/08/2020 a UDINE ai nn. 16664/11959, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a immobile distinti nel f.18 con i m.423, 425 e 344 nonché nel f.27 con i m.455 e 109.

pignoramento, stipulata il 27/11/2021 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3247/2021 di repertorio, trascritta il 15/12/2021 a UDINE ai nn. 34536/25818, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tribunale di Udine.

La formalità è riferita solamente a Terreno in Manzano f.18 m.423, 425 ora di proprietà dei due esecutati.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 24/09/2011 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 16230/2011 di repertorio, trascritta il 21/10/2011 a UDINE ai nn. 27955/19613, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ordinanza introduttiva giudizio divisionale.

La formalità è riferita solamente a immobile distinto nel f.27 con il m.39 dal quale è derivato poi il m.455 ora di proprietà dei due esecutati.

oneri reali, stipulata il 29/12/2022 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1176/2022 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ordinanza giudiziale per Divisione.

La formalità è riferita solamente a Immobili a Manzano distinti nel f.18 con i m.423, 425, 344 e 455; nel f.27 con i m.107, oltre a quelli posti nel Comune di Chiopris Viscone di cui al successivo Lotto 2).

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

intervento di partecipazione alla procedura., stipulata il 09/11/2020 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 8490/2020 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Credito d'imposta.

Trattasi di intervento di partecipazione alla procedura per l'importo di €.11.156,80.

## 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità storica. Non è emersa la costituzione di un fondo patrimoniale.  
Sui terreni non sono stati riscontrati fabbricati.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Sentenza Divisionale (dal 30/12/2022), con atto stipulato il 30/12/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1176/2022 di repertorio. Immobili distinti nel F.18 con i m. 344, 423, 425 e nel F.27 con il m.107 e 455.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 8/48, in forza di denuncia di successione (dal 25/07/1969 fino al 24/03/2017), trascritto il 20/06/1970 a UDINE ai nn. 14792/12964.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.27 con il m.109 (oltre ad altri)..

Non risultava trascritta l'accettazione dell'eredità ma ora di fatto superata avvalendosi del titolo costituito dalla sentenza divisionale n.1176/2022 del 29/12/2022 lettere a, b e c del dispositivo.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 16/48, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/1971 fino al 24/03/2017), con atto stipulato il 03/12/1971 a firma di Notaio CEVARO ai nn. 20627/11785 di repertorio, trascritto il 28/12/1971 a UDINE ai nn. 30682/26876.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.27 con il m.109 (oltre ad altri).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/1971 fino al 11/08/2008), con atto stipulato il 03/12/1971 a firma di Notaio Cevaro ai nn. 20627/11785 di repertorio, trascritto il 28/12/1971 a UDINE ai nn. 30682/28876.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.27 con il m.109 (oltre ad altri). .

Accettazione tacita dell'eredità: Con Atto giudiziario del 30/12/2022 del Tribunale di Udine è stato dichiarato che l'erede è figlio legittimo del de cuius e l'accettazione tacita dell'eredità è stata trascritta in data 07/09/2023 ai nn.22326/17282.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/1989 fino al 15/10/1992), con atto stipulato il 20/10/1989 a firma di Notaio AMODIO ai nn. 71305/15825 di repertorio, registrato il 08/11/1998 a UDINE ai nn. 6626, trascritto il 31/10/1989 a UDINE ai nn. 23450/17402.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinti nel f.18 con il m.88 (ora m.344) e m.190 (ora m.423 e 425).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/10/1992 fino al 02/08/2013), registrato il 09/04/1993 a UDINE ai nn. 45/1294, trascritto il 28/03/1994 a UDINE ai nn. 6320/4672.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.27 con il m.455 (già m.39)..

Non risultava trascritta l'accettazione dell'eredità ma ora di fatto superata avvalendosi del titolo costituito dalla sentenza divisionale n.1176/2022 del 29/12/2022 lettere a, b e c del dispositivo.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 8/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/10/1992 fino al 30/12/2022), registrato il 09/04/1993 a UDINE ai nn. den.45 vol.1294, trascritto il 28/11/1994 a UDINE ai nn. 6320/4672.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinti nel f.18 con il m.88 (ora m.344) e m.190 (ora m.423 e 425)..

NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/10/1992 fino al 24/03/2017), registrato il 09/04/1993 a UDINE ai nn. den.45 vol.1294, trascritto il 28/11/1994 a UDINE ai nn. 6320/4672.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinti nel f.18 con il m.88 (ora m.344) e m.190 (ora m.423 e 425)..

Non risultava trascritta l'accettazione dell'eredità ma ora di fatto superata avvalendosi del titolo costituito dalla sentenza divisionale n.1176/2022 del 29/12/2022 lettere a, b e c del dispositivo.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 15/10/1992 fino al 02/08/2013), registrato il 09/04/1993 a UDINE ai nn. 45/1294, trascritto il 28/03/1994 a UDINE ai nn. 6320/4672.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.27 con il m.455 (già m.39).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 12/48, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/1992 fino al 24/03/2017), con atto stipulato il 27/12/1992 a firma di Notaio CEVARO ai nn. 12930/2184 di repertorio, trascritto il 26/01/1993 a UDINE ai nn. 2053/1646.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.27 con il m.109 (oltre ad altri).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 11/08/2008 fino al 30/12/2022), registrato il 17/03/2009 a UDINE ai nn. 99/1812, trascritto il 15/05/2009 a UDINE ai nn. 13836/9711.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinti nel F.27 con i m.109 (oltre ad altri)..

Accettazione tacita dell'eredità: Con Atto giudiziario del 30/12/2022 del Tribunale di Udine è stato dichiarato che l'erede è figlio legittimo del de cuius.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 11/08/2008 fino al 08/10/2009), registrato il 17/03/2009 a UDINE ai nn. 99/1812, trascritto il 15/05/2009 a UDINE ai nn. 13836/9711.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.27 con il m.109 (oltre ad altri).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di atto di divisione (dal 08/10/2009 fino al 30/12/2022), con atto stipulato il 08/10/2009 a firma di Notaio Cevaro ai nn. 47663/17380 di repertorio, trascritto il 06/11/2009 a UDINE ai nn. 33436/22156.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinti nel F.27 con i m.109 (oltre ad altri).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento x Divisione (dal 02/08/2013 fino al 24/03/2017), con atto stipulato il 02/08/2013 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2497/2013 di repertorio, trascritto il 07/10/2013 a UDINE ai nn. 21173/15875.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.27 con il m.455 (già m.39).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 18/48, in forza di denuncia di successione (dal 24/03/2017 fino al 30/12/2022), registrato il 21/06/2017 a UDINE ai nn. 1920/9990, trascritto il 20/04/2018 a UDINE ai nn. 9529/7072.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinti nel F.27 con i m.109 oltre ad altri)..

RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' CON ATTO DEL NOTAIO CEVARO ANTONIO IN DATA 06/04/2018 REP.52534/21003.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 8/12, in forza di denuncia di successione (dal 24/03/2017 fino al 30/12/2022), registrato il 21/06/2017 a UDINE ai nn. den.1920 vol.9990, trascritto il 20/04/2018 a UDINE ai nn. 9529/7072.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinti nel f.18 con i m.423 e 425 (già tutti m.190)..  
Presentata successiva Denuncia (vedi punto successivo) per il m.344 (exm.88), in data 27/01/2020, Den.9 Vol.9990 trascritta il 24/06/2020 ai nn.12614/8913 per correzione quote ed omissione di immobile. RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' CON ATTO DEL NOTAIO CEVARO ANTONIO IN DATA 06/04/2018 REP.52534/21003.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/03/2017 fino al 30/12/2022), registrato il 21/06/2017 a UDINE ai nn. 1920/9990, trascritto il 20/04/2018 a UDINE ai nn. 9529/7072.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.27 con il m.455 (già m.39)..  
RISULTA TRASCRIPTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' CON ATTO DEL NOTAIO CEVARO ANTONIO IN DATA 06/04/2018 REP.52534/21003.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 8/24, in forza di 2 ^ denuncia di successione (dal 24/03/2017 fino al 30/12/2022), registrato il 27/01/2020 a UDINE ai nn. n.9 vol.9990, trascritto il 24/06/2020 a UDINE ai nn. 12614/8913.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel F.18 con il m.344 (ex88) omesso nella 1^ Denuncia e correzione della quota indicata erroneamente sempre nella 1^ Denuncia per gli immobili distinti nel F.18 con i m.423 e 425..

Non risultava trascritta l'accettazione dell'eredità ma ora di fatto superata avvalendosi del titolo costituito dalla sentenza divisionale n.1176/2022 del 29/12/2022 lettere a, b e c del dispositivo.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MANZANO

**TERRENO INDUSTRIALE**



## DI CUI AL PUNTO A

**terreno industriale** a MANZANO, della superficie commerciale di **2.515,00** mq per la quota di:

- 5616/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4384/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreni ricadenti in zona classificata dal PRGC, D1E "Industriale, esistente o in corso", in parte adiacenti alla viabilità di servizio e non utilizzabili ai fini edificatori per le loro dimensioni e entità, salvo ai fini volumetrici per i lotti adiacenti. Quello più consistente (m.344) si trova sempre nella madesima zona ed in parte adiacente.

Al tempo del sopralluogo era stato riscontrato un deposito di materiale di una vicina attività nella porzione del mappale maggiore. Non risulta però alcun documento registrato per questa utilizzazione di terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 425 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato cl.3<sup>^</sup>, superficie 270, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Est in senso orario: immobili distinti con i m.347, 424, 429 e 430, mappali sempre dello stesso f.18.
- foglio 18 particella 423 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato cl.3<sup>^</sup>, superficie 173, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 1,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Est in senso orario: immobili distinti con i m.411, 344, 426 e 424, mappali sempre dello stesso f.18.
- foglio 18 particella 344 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato cl.3<sup>^</sup>, superficie 2288, reddito agrario 8,27 €, reddito dominicale 14,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Est in senso orario: immobili distinti con i m.411, 432, 90 e 161, mappali sempre dello stesso f.18.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Relitto stradale	270,00	x	20 %	=	54,00
Lotto industriale	2.461,00	x	100 %	=	2.461,00
<b>Totale:</b>	<b>2.731,00</b>				<b>2.515,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Terreni ricadenti in zona classificata industriale, con una porzione adiacente alla viabilità di servizio e non utilizzabile ai fini edificatori per la suadimensioni e entità, salvo ai fini volumetrici per i lotti adiacenti. Il valore viene determinato assumendo quello indicato dal Comune per i lotti similari (circa € .15 /mq), con un sostanziale deprezzamento di tale valore per la pozione di relitto stradale, pari al 70%.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.515,00 x 15,00 = **37.725,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.725,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.725,00**

BENI IN MANZANO

**TERRENO INDUSTRIALE**

DI CUI AL PUNTO B

**terreno industriale** a MANZANO, della superficie commerciale di **2.630,00** mq per la quota di:

- 5616/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4384/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno ricadente in zona classificata D1P "Industriale prevista" all'interno del perimetro di Piano attuativo previsto dal P.R.G.C. Sui terreni non sono stati riscontrati fabbricati.

## Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe Sem. Arborato Cl.2^, superficie 2630, reddito agrario 11,55 €, reddito dominicale 20,37 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Ovest in senso orario: immobili distinti con i m.38, 330, 456 e 214, mappali sempre dello stesso f.27.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianaIl terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

## DESCRIZIONE DETAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

terreno ricadente in zona classificata Industriale	2.630,00	x	100 %	=	2.630,00
<b>Totale:</b>	<b>2.630,00</b>				<b>2.630,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Stima eseguita sulle informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.630,00 x 17,00 = 44.710,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 44.710,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 44.710,00**

BENI IN MANZANO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a MANZANO, della superficie commerciale di **14.480,00** mq per la quota di:

- 5616/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4384/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno ricadente in zona classificata Agricola E4 "di interesse agricolo-paesaggistico", catastalmente censito come seminativo. Sul terreno non sono stati riscontrati fabbricati.

## Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo c1.3<sup>^</sup>, superficie 14480, reddito agrario 56,09 €, reddito dominicale 89,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da Nord-Est in senso orario: con altro foglio di mappa e poi con gli immobili distinti con i m.110, 111, 114, 119, 118, 268, 108, 209 e 107 mappali questi sempre dello stesso f.27.

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianall terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati , le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
terreno ricadente in zona classificata Agricola	14.480,00	x	100 %	= 14.480,00
<b>Totale:</b>	<b>14.480,00</b>			<b>14.480,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Rilevamento delle quotazioni immobiliari dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Annualità 2018, confermate anche dall'ultima annualità 2022 che, per la Regione Agraria comprendente anche il Comune di Manzano, riporta la valutazione del Seminativo per €3.50/mq. Considerata l'irregolarità del Lotto si ritiene di ridurre tale valutazione a €3,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.480,00 x 3,00 = **43.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.440,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.440,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Rilevamento delle quotazioni immobiliari dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Manzano e Premariacco.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di MANZANO, ed inoltre: ARCHIVIO NOTARILE DI UDINE

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	terreno industriale	2.515,00	0,00	37.725,00	37.725,00
B	terreno industriale	2.630,00	0,00	44.710,00	44.710,00
C	terreno agricolo	14.480,00	0,00	43.440,00	43.440,00
				<b>125.875,00 €</b>	<b>125.875,00 €</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: **€. 125.875,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.875,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2020

## LOTTO 2

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

**A** terreno agricolo a CHIOPRIS VISCONE, della superficie catastale di **4.969,00** mq per la quota di:

- 5616/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4384/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli censiti come seminativi, Sono iscritti al Catasto Tavolare. Sugli stessi non risultano fabbricati

Identificazione catastale:

- particella 259/8 foglio 1, qualità classe Seminativi cl.3<sup>^</sup>, superficie 20, reddito dominicale 0,1000, reddito agrario 0,0700, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza divisionale n.1176/2022.  
Coerenze: nella mappa del C.T. da Nord-Ovest in senso orario: con gli immobili distinti con i n.259/7, 259/2, 264e 529/1 dello stesso f.1.
- particella 259/9 foglio 1, qualità classe Seminativi cl.3<sup>^</sup>, superficie 766, reddito dominicale 3,9600, reddito agrario 2,7700, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza divisionale n.1176/2022.  
Coerenze: nella mappa del C.T. da Nord-Ovest in senso orario: con gli immobili distinti con i n.265, 259/3, 259/4, 259/9, 259/2, 259/7 e 529/1 dello stesso f.1.  
Costituito diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri e animali, autoveicoli e motomezzi di qualsiasi genere, di acquedotto, di fognatura, di elettrodotto e di gasdotto nel senso più lato, lungo la striscia di terreno larga ml.5 a peso della p.c.n.259/9...a favore delle p.c.n.259/5 e 259/6, come da Contratto notarile del 17/12/1991 rep.53501/28311.
- particella 265 foglio 1, qualità classe Seminativi cl.5<sup>^</sup>, superficie 4183, reddito dominicale 10,8000, reddito agrario 12,9600, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza divisionale n.1176/2022.  
Coerenze: nella mappa del C.T. da Nord-Ovest in senso orario: con gli immobili distinti con i n.266, 259/3, 259/9 e 529/1 dello stesso f.1.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>4.969,00 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>€. 25.448,80</b>

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 25.448,80

Data della valutazione: 08/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate di Gorizia del 17/02/2021 e allegata, "vi è in essere un contratto di locazione, trasmesso a questo ufficio telematicamente e del quale non è stato allegato il testo: si tratta di una "DENUNCIA CUMULATIVA DI AFFITTO DI FONDI RUSTICI" trasmessa in data 26/02/2019 e registrata al n.338 serie 3. **Quindi, considerato che il contratto risulta scaduto il 10/11/2023, il Lotto risulta libero.**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con Contratto di C/V del 17/12/1991 rep.53501/28311 del notaio Cevaro, all'immobile distinto nel F.1 con il m.265: Si intavola il diritto di passaggio a piedi, con carri, animali, autoveicoli e motomezzi di qualsiasi genere, di acquedotto, di fognatura, di elettrodotto e di gasdotto, nel senso più lato, lungo la striscia di terreno larga ml.5, a peso della p.c.n.265 sull'area compresa tra i punti "B-C-D-E-B" ed a favore delle p.c.n.259/5, p.c.n.259/6, p.c.n.259/2.

#### 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:

servitù di transito con qualsiasi mezzo per una larghezza di m.3,00, intavolato il 10/11/2023 a Gorizia G.N. 2807/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Tavolare del 10/11/2023 a Gorizia G.N. 2807/2023

servitù di transito con qualsiasi mezzo per una larghezza di m.3,00, intavolato il 10/11/2023 a Gorizia G.N. 2807/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Tavolare

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 26/05/2010 a GORIZIA G.N. 506, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Riscossione.

Importo ipoteca: 29.528,74.

La formalità è stata trasportata con Decreto Tavolare G.T. 2807/2023 sulla quota di DON Ermes della P-T.W.357 c.t. 1°, p.c.26 c.t.1°, pp.cc.259/8 e 259/95 e P-T.W.442.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/02/2009 N. 1473/2009 di repertorio, intavolata il 10/11/2023 a GORIZIA G.N. 2807/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 28.000,00.

Importo capitale: 14.804,29.

La formalità è riferita solamente a a peso delle seguenti realtà: della P.T.W. 357 del C.C. di Chioprs c.t. 1°, p.c.265 e della P.T.W. 442 del C.C. di Chiopris c.t. 1°, pp.cc.259/8 e 259/9

ipoteca **giudiziale** attiva, in forza del Decreto ingiuntivo N.1754/2009 di repertorio, intavolata il 10/11/2023 a GORIZIA G.N. 2807/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo e giustificato il 07/12/2023 a Gorizia con Decreto Tavolare G.N. 3641/2023.

Importo ipoteca: 65.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

La formalità è riferita solamente a della P.T.W. 357 del C.C. di Chiopris c.t. 1°, p.c.265 e della P.T.W. 442 del C.C. di Chiopris c.t. 1°, pp.cc.259/8 e 259/9

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

pignoramento, stipulata il 29/09/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. GN 2486 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario.

Con decreto G.T. 2807/2023 trasportato a peso delle seguenti realtà: P.T.W. 442 del C.C. di Chiopris, c.t. 1°, pp.cc.259/8 e 259/9; P.T.W. 357 del C.C. di Chiopris, c.t. 1°, pp.cc.265.

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

oneri reali, stipulata il 14/03/2024 a firma di Tribunale ai nn. 1176/22 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza giudiziale per Divisione.

La formalità è riferita solamente a Intero Lotto: F.1 m.265, 259/8 e 259/9. .

Sentenza Divisionale n.1176/2022 del Tribunale di Udine pubblicata il 30/12/2022 rep.2324/2022 del 30/12/2022.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

intervento di partecipazione alla procedura., stipulata il 09/11/2020 a firma di Agenzia Entrate ai nn. 8490/2020 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Credito d'imposta.

Trattasi di intervento di partecipazione alla procedura per l'importo di €.11.156,80.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>



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

E' rispettato il principio di continuità storica. Non è emersa la costituzione di un fondo patrimoniale.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Decreto Divisionale (dal 10/07/2023), con atto stipulato il 10/07/2023 a firma di Decreto Tavolare ai nn. 2807 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinti nel Tavolare al f.1/2 con il n. 265 e al f.1 con i m.259/8 e 259/9 (oltre ad altri)..

Sentenza del Tribunale di Udine del 29/12/2022 n.1176/2022 pubbl. il 30/12/2022 RG n.3780/2021. Sentenza n.1176/2022 del 30 dic.2022 depositata il 30/12/2022 Cron. n.4183/2022 rep. n.2394/2022.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/10/1992 fino al 24/03/2017), registrato il 08/11/1989 a UDINE ai nn. 1920/9990, trascritto il 20/04/2018 a UDINE ai nn. 9529/7072.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel Tavolare al f.1 con il m. 265 (oltre ad altri)..

Non risultava trascritta l'accettazione dell'eredità ma ora di fatto superata avvalendosi del titolo costituito dalla sentenza divisionale n.1176/2022 del 29/12/2022 lettere a, b e c del dispositivo.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 8/12, in forza di denuncia di successione (dal 15/10/1992 fino al 10/07/2023), trascritto il 28/03/1994 a UDINE ai nn. 6320/4672.

Il titolo è riferito solamente a immobile distinto nel Tavolare al f.1 con il m. 265, 258/8 e 259/9 (oltre ad altri)..

Non risultava trascritta l'accettazione dell'eredità ma ora di fatto superata avvalendosi del titolo costituito dalla sentenza divisionale n.1176/2022 del 29/12/2022 lettere a, b e c del dispositivo.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione (dal 24/03/2017 fino al 10/07/2023), registrato il 21/06/2017 a Udine ai nn. 1920/990, trascritto il 20/04/2018 a UDINE ai nn. 9529/7072.

Il titolo è riferito solamente a immobili distinti nel Tavolare al f.1 con i n. 265, 259/8, 259/9 (oltre ad altri)..

RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' CON ATTO DEL NOTAIO CEVARO ANTONIO IN DATA 06/04/2018 REP.52534/21003 DI UN SOLO EREDE e QUINDI MANCAVA QUELLA DEGLI ALTRI EREDI: di fatto il tutto superato avvalendosi del titolo costituito dalla sentenza divisionale n.1176/2022 del 29/12/2022 lettere a, b e c del dispositivo.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CHIOPRIS VISCONE

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a CHIOPRIS VISCONE, della superficie commerciale di **4.969,00** mq per la quota di:

- 5616/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 4384/10000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreni agricoli censiti come seminativi, Sono iscritti al Catasto Tavolare. Sugli stessi non risultano fabbricati

Identificazione catastale:

- particella 259/8 foglio 1, qualità classe Seminativi cl.3<sup>^</sup>, superficie 20, reddito dominicale 0,1000, reddito agrario 0,0700, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza divisionale n.1176/2022.  
Coerenze: nella mappa del C.T. da Nord-Ovest in senso orario: con gli immobili distinti con i n.259/7, 259/2, 264e 529/1 dello stesso f.1.
- particella 259/9 foglio 1, qualità classe Seminativi cl.3<sup>^</sup>, superficie 766, reddito dominicale 3,9600, reddito agrario 2,7700, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza divisionale n.1176/2022.  
Coerenze: nella mappa del C.T. da Nord-Ovest in senso orario: con gli immobili distinti con i n.265, 259/3, 259/4, 259/9, 259/2, 259/7 e 529/1 dello stesso f.1.  
Costituito diritto di servitù di passaggio a piedi, con carri e animali, autoveicoli e motomezzi di qualsiasi genere, di acquedotto, di fognatura, di elettrodotto e di gasdotto nel senso più lato, lungo la striscia di terreno larga ml.5 a peso della p.c.n.259/9...a favore delle p.c.n.259/5 e 259/6, come da Contratto notarile del 17/12/1991 rep.53501/28311.
- particella 265 foglio 1, qualità classe Seminativi cl.5<sup>^</sup>, superficie 4183, reddito dominicale 10,8000, reddito agrario 12,9600, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza divisionale n.1176/2022.  
Coerenze: nella mappa del C.T. da Nord-Ovest in senso orario: con gli immobili distinti con i n.266, 259/3, 259/9 e 529/1 dello stesso f.1.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media



panoramicità:

al di sopra della media



stato di manutenzione generale:

nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreni seminativi	4.969,00	x	100 %	=	4.969,00
<b>Totale:</b>	<b>4.969,00</b>				<b>4.969,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Rilevamento delle quotazioni immobiliari dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, Annualità 2018, confermate anche dalle ultime annualità 2022 che, per la Regione Agraria N.12 comprendente anche il Comune di Chiopris Viscone, riportano la valutazione del Seminativo per €4,00/mq. Circa l'immobile distinto con il m.265 del f.1, questi risulta parzialmente recintato con rete metallica su muretto in calcestruzzo; al fine di una valutazione diversa rispetto al semplice terreno agricolo si è ritenuto di tenere conto del manufatto modificando il valore di tale mappale a quello medio di €mq5,60. Anche una parte del m.259/9 risulta incorporata nel citato giardino ma in considerazione della sua minima incidenza rispetto all'intero mappale, di questo non si è tenuto conto.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.969,00 x 5,13 = 25.490,97

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento per adeguamento al valore divisionale	-42,17

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.448,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 25.448,80**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione dei terreni è stata attribuita in conformità ai Dati Pronunciamento Commissione Provinciale dell'Ufficio del Territorio di Udine per l'annualità 2018.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di CHIOPRIS VISCONE, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio OMI

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	4.969,00	0,00	25.448,80	25.448,80
				<b>25.448,80 €</b>	<b>25.448,80 €</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: **€. 25.448,80**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.448,80**

data 08/05/2024

il tecnico incaricato  
Perito Giovanni Battista DE PRATO

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)