



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

233/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

dott.ssa Raffaella Maria GIGANTESCO

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

per.ind.ed. Carlo SALA

CF:SLACRL63S13L483O

con studio in UDINE (UD) VIALE VENEZIA 289

telefono: 00390432234258

email: studiotecnico.cms@gmail.com

PEC: carlo.sala@pec.eppi.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A villa singola a BASILIANO via Damiano Chiesa 96, frazione Blessano, della superficie commerciale di **279,50** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)
- 1/4 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)

Trattasi di una casa unifamiliare in villa, in buono stato di manutenzione per quanto riguarda gli esterni, mentre le finiture interne sono in condizioni modeste, posta al piano rialzato e seminterrato collegati da una scala interna e con annessa corte di pertinenza di ampie dimensioni. Al complesso si accede tramite un passo carraio e pedonale posto direttamente sulla pubblica via, il giardino è delimitato sul fronte strada con cancello elettromeccanico e siepe sempreverde di medio fusto. **Si evidenzia che l'accesso alla casa è anche strada di accesso alla pc 506 di cui al lotto 2.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato e seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 455 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 mq, rendita 834,08 Euro, indirizzo catastale: VIA DAMIANO CHIESA n. 102, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO** per la quota di 3/4 e *** DATO OSCURATO** per la quota di 1/4, derivante da Impianto meccanografico del 01/05/1990
Coerenze: in relazione alla pc 455 come desunti dalla mappa catastale e partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg di mappa 18 con strada provinciale e ppcc 18-306 e 234
- foglio 18 particella 455 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 61,15 Euro, indirizzo catastale: VIA DAMIANO CHIESA n. 102, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO** per la quota di 3/4 e *** DATO OSCURATO** per la quota di 1/4, derivante da Impianto meccanografico del 01/05/1990
Coerenze: in relazione alla pc 455 come desunti dalla mappa catastale e partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg di mappa 18 con strada provinciale e ppcc 18-306 e 234

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

B terreno agricolo a BASILIANO via Damiano Chiesa 96, frazione Blessano, della superficie commerciale di **4.830,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)
- 1/4 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)

trattasi di una particella catastale di forma regolare a rettangolo contermini al corpo A ed inserita nel PRGC in zona agricola come desumibile dal certificato di destinazione urbanistico in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 306 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 1[^], superficie 4830, reddito agrario 23,70 €, reddito dominicale 52,38 €, intestato a *** DATO OSCURATO**



*** DATO OSCURATO*** per la quota di 3/4 e *** DATO OSCURATO***
per la quota di 1/4, derivante da Impianto meccanografico del
01/06/1977
Coerenze: in relazione alla pc 306 come desunti dalla mappa catastale e partendo dal punto
cardinale nord con lo stesso fg di mappa 18 con le ppcc 455,18,21,506 e 234

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.109,50 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:	€. 205.709,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.000,00
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti attraverso sopralluogo effettuato in data 13 aprile 2023, alla presenza del Custode Giudiziario nominato e dei soggetti proprietari eseguiti che hanno permesso l'ingresso all'immobile, si è rilevato che l'unità immobiliare identificata e descritta al Lotto n° 1 Punto A e B risulta abitata dai *** DATO OSCURATO*** (soggetti alla procedura espropriativa forzata) e dalla *** DATO OSCURATO*** rispettivamente figlia e sorella degli eseguiti (come risulta dai certificati anagrafici emessi dal Comune di Basiliano allegati alla presente relazione). Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 08.03.2023 e 28.04.2023

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri pesi quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore e come riportati al punto 4.1.

Si precisa che i soggetti eseguiti sono di stato civile libero come evidenziato dai certificati rilasciati dal Comune di Basiliano

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:*

costituzione di servitù coattiva, stipulata il 25/01/2017 a firma di CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA FRIULANA ai nn. 8 di repertorio, trascritta il 26/06/2017 a Udine ai nn. 14988/10405, a favore di REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA - DEMANIO IDRICO con sede in Trieste , contro *** DATO OSCURATO***

, derivante da atto amministrativo.

La formalità è riferita solamente al fg. 18 particella 306.

COSTITUZIONE DI UNA SERVITU' DI ACQUEDOTTO DELLA LARGHEZZA DI METRI 3 (TRE) PER UNA SUPERFICIE TOTALE DI MQ. 120 (CENTOVENTI) SULLA PARTICELLA 306 DEL FOGLIO 18 DEL COMUNE DI BASILIANO A FAVORE DELLA REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA - DEMANIO IDRICO. SI DA ATTO CHE L'ESECUZIONE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO DEVE INTENDERSI GIA' AVVENUTA CON LA REDAZIONE DEI VERBALI DI IMMISSIONE IN POSSESSO E RELATIVI STATI DI CON SISTENZA NEI GIORNI 14, 15, 16, 17 OTTOBRE 2013 IN SEDE DI ESECUZIONE DELLA DISPOSTA OCCUPAZIONE D'URGENZA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 22-BIS DEL D.P.R. 327/2001 E DEL DECRETO DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA D'URGENZA N. 82/13/222/OCC DD. 11.09.2013. L'ULTIMA NOTIFICA DEL DECR ETO 8/17/222/ESP-S E' STATA EFFETTUATA IN DATA 13/06/2017.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/12/2013 a firma di Notaio Elena Berti ai nn. 768/602 di repertorio, iscritta il 09/01/2014 a Udine ai nn. 384/51, a favore di *** DATO OSCURATO***

debitore e debitore non datore - *** DATO OSCURATO***

terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondiario.

Importo ipoteca: Euro 712.500,00.

Importo capitale: Euro 475.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324-325-331; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 1 pc 330; fg. 5 pc 41-42-49-261; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 870-871; in Comune di Basiliano fg. 1 pc 346-347-343-345; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 872.

Risulta annotazione trascritta il 22.05.2017 atto dd 03.05.2017 rep 26980/8644 Notaio Lucia Stecca per restrizione sui seguenti beni in Comune di Basiliano fg. 1 pc 343-345-346-347; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 870-871; in Comune di Basiliano fg. 1 pc 330-331; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 872

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/05/2017 a firma di Notaio Lucia Stecca ai nn. 26985/8649 di repertorio, iscritta il 15/05/2017 a Udine ai nn. 11328/1792, a favore di *** DATO OSCURATO***

contro Debitore ipotecario

*** DATO OSCURATO***

Terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo

fondiario.

Importo ipoteca: Euro 120.000,00.

Importo capitale: Euro 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 5 pc 41-42-261; fg. 18 pc



234; fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506- fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/06/2018 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 185 di repertorio, iscritta il 05/07/2018 a Udine ai nn. 16649/2360, a favore di *** DATO OSCURATO***, contro *** DATO OSCURATO***, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 20.000,00.

Importo capitale: Euro 13.575,05.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506; fg. 18 pc 306; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 08/10/2018 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 378 di repertorio, trascritto il 19/10/2018 a Udine ai nn. 25808/18602, a favore di *** DATO OSCURATO***, contro *** DATO OSCURATO***, derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in comune di Basiliano fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506; fg. 18 pc 306; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

pignoramento del il 27/09/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3053 di repertorio, trascritto il 25/10/2022 a Udine ai nn. 29538/21973, a favore di *** DATO OSCURATO***, contro *** DATO OSCURATO***, derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 5 pc 41-42-49-261; fg. 18 pc 234; fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306

pignoramento del 07/03/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 718 di repertorio, trascritto il 07/04/2023 a Udine ai nn. 8564/6624, a favore di *** DATO OSCURATO*** (TV), contro *** DATO OSCURATO***, derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324; fg. 5 pc 41-43; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306

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:	

Non siamo in un ambito condominiale

Il sedime della pc 455 ove insiste la casa di abitazione e la pc 306 (terreno agricolo contermine) sono gravati da una strada di accesso alla pc 506 (capannone artigianale di cui al lotto 2) che di fatto risulterebbe un fondo intercluso. Di un tanto se ne terrà conto con un'aliquota forfettaria di decremento nella parte dedicata alla valutazione del bene. (riduzione per lo stato di occupazione 10%).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria deposita in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO***

per la quota di tre quarti, in forza di denuncia di successione (dal 16/03/2000), in morte di *** DATO OSCURATO***, registrata il 23/01/2001 a Udine ai nn. vol 95 n 1543, trascritta il 03/01/2001 a Udine ai nn. 6638/4901.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 pc 306 ora pc 455 sub. 1 e 2 e pc 306.

E' PRESENTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL TRIBUNALE DI UDINE DD. 25.05.2000 N. REP. 1305/2000 PRESENTATA DA *** DATO OSCURATO*** MOGLIE, NATA A MERETO DI TOMBA IL *** DATO OSCURATO*** REGISTRATA A UDINE IL 18.5.2000 AL N. 1446 ATTI GIUDIZIARI. ALTRESI' RISULTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA DD 15.03.2001 VOL 7 N 1556 TRASCRITTA IN UDINE DD 21/03/2001 AI NN 8979/6837 CESSIONE MODIFICA LAPRECEDENTE N. 95 VOL. 1543 IN QUANTO LA QUOTA DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DI CUI AL F. 18 N. 455 SUB 1 E SUB 2 NCEU E F. 18 N. 306 NCT E' DI 1/4 ANZICHE' 1/2. AGLI ATTI RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO NOTARILE PUBBLICO DD 27.09.2005 REP 133000/14148 NOTAIO V.E. DIMITA TRASCRITTA IN UDINE DD 04.10.2005 AI NN 31927/21673.

*** DATO OSCURATO***

per la quota di un quarto, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2009), in morte di *** DATO OSCURATO*** del 20/10/2009 registrata il 16/02/2010 a Udine ai nn. vol 387 n 9990, trascritto il 19/04/2010 a Udine ai nn. 10168/6780. Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 pc 306 ora pc 455 sub. 1 e 2 e pc 306.

E' PRESENTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL TRIBUNALE DI UDINE NUM.R.G.1621/2009 NUM.CRONO.3338/2009 NUM.REPE. 00004011 DD. 15.12.2009 PRESENTATA DA *** DATO OSCURATO***. TALE ATTO E' STATO REGISTRATO A UDINE IL 17.12.2009 AL N. 5356 SERIE 4 ATTI GIUDIZIARI. E' PRESENTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL TRIBUNALE DI UDINE NUM.R.G.1634/200 NUM. CRONO.3407/2009 NUM.REPE. 00004047 DD. 18.12.2009 PRESENTATA DA *** DATO OSCURATO***. TALE ATTO E' STATO REGISTRATO A UDINE IL 18.12.2009 AL N. 5374 SERIE 4 ATTI GIUDIZIARI. AGLI ATTI RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO NOTARILE PUBBLICO DD 03.05.2017 REP 26983/8647 NOTAIO L. STECCA TRASCRITTA IN UDINE DD 15.05.2017 AI NN 11325/7856.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO***

per la quota di un mezzo, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/1970 fino al 23/04/1982), con atto stipulato il 17/05/1970 a firma di Notaio Angelo Occhialini ai nn. 13621 di repertorio, trascritto il 25/05/1970 a Udine ai nn. 126462.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 pc 306 ora pc 455 sub. 1 e 2 e pc 306

*** DATO OSCURATO***

per la quota di un mezzo, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/1970 fino al 16/03/2000), con atto stipulato il 17/05/1970 a firma di Notaio Angelo Occhialini ai nn. 13621 di repertorio, trascritto il 25/05/1970 a Udine ai nn. 12642/10884.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 pc 306 ora pc 455 sub. 1 e 2 e pc 306

*** DATO OSCURATO*** per la quota di un mezzo, in forza di decreto di trasferimento (dal 23/04/1982 fino al 16/03/2000), con atto stipulato il 23/04/1982 a firma di Giudice dell'Esecuzione Tribunale di Udine ai

nn. 1314 di repertorio, trascritto il 05/05/1982 a Udine ai nn. 9477/7363.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 pc 306 ora pc 455 sub. 1 e 2 e pc 306

*** DATO OSCURATO***

per la quota di un quaro, in forza di denuncia di successione (dal 16/03/2000), in morte di *** DATO OSCURATO *** registrata il 23/01/2001 a Udine ai nn. vol 95 n 1543, trascritto il 03/01/2001 a Udine ai nn. 6638/4901.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 1 pc 306 ora pc 455 sub. 1 e 2 e pc 306.

E' PRESENTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL TRIBUNALE DI UDINE DD. 25,05.2000 N. REP. 1305/2000 PRESENTATA DA *** DATO OSCURATO*** *** DATO OSCURATO***

REGISTRATA A UDINE IL 18.5.2000 AL N. 1446 ATTI GIUDIZIARI. ALTRESI' RISULTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA DD 15.03.2001 VOL 7 N 1556 TRASCRITTA IN UDINE DD 21/03/2001 AI NN 8979/6837 CESSIONE MODIFICA LAPRECEDENTE N. 95 VOL. 1543 IN QUANTO LA QUOTA DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DI CUI AL F. 18 N. 455 SUB 1 E SUB 2 NCEU E F. 18 N. 306 NCT E' DI 1/4 ANZICHE' 1/2.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si evidenzia che dall'analisi delle pratiche urbanistiche il fabbricato accessorio risulta mancante della fine lavori e del certificato di agibilità, altresì il fabbricato principale al piano seminterrato è stato modificato impropriamente in un appartamento di abitazione conglobando l'autorimessa e di un tanto se ne riferirà nei paragrafi relativi ai giudizi di conformità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili N. **6/3/127**, intestata a *** DATO OSCURATO*** , per lavori di costruzione di una casa di abitazione, rilasciata il 06/03/1970 con il n. 746 di protocollo di protocollo, agibilità del 31/03/1971

Concessione N. **963**, intestata a *** DATO OSCURATO*** , per lavori di posa in opera di tre prefabbricati ad uso deposito attrezzi agricoli, presentata il 25/03/1985, rilasciata il 21/06/1985 con il n. 1740 di protocollo - pratica 45/85 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia N. **1347**, intestata a *** DATO OSCURATO*** , per lavori di variante alla CE 963 del 21/06/1985, presentata il 04/02/1988, rilasciata il 27/04/1988 con il n. protocollo 740/88 pratica 24/88 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione edilizia N. **135/89**, intestata a *** DATO OSCURATO*** , per lavori di straordinaria manutenzione della recinzione (sostituzione cancello carraio e relativi sostegni, rilasciata il 30/05/1989

Autorizzazione edilizia N. **245/92**, intestata a *** DATO OSCURATO*** , per lavori di straordinaria manutenzione fabbricato principale (posa in opera di controfinestre in alluminio-vetro), rilasciata il 17/09/1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n. 2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 dlla L.R. 52/1991 e s.m.i. e successive varianti, l'immobile ricade in zona per la pc 455 B - residenziale di completamento - Sottozona B2, estensiva

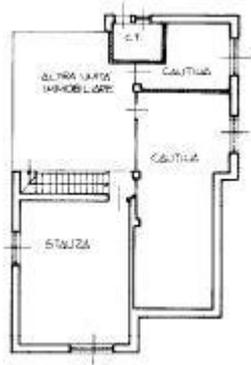


per una superficie di circa mq. 2100 e per la restante superficie di circa mq 840 in zona E - agricola - Sottozona E6, d'interesse agricolo; per la pc 306 in sottozona E6 . Norme tecniche di attuazione ed indici: per la zona B2 art. 6 e per la zona E6 art. 12 delle NTA aggiornate alla variante n° 36. In allegato la certificazione di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 34 della L.R. 11.11.2009 n° 19 e s.m.i. rilasciata il 27.03.2023 (prot. rif.CDU/2023/025) dal responsabile del servizio Urbanistica del comune di appartenenza.

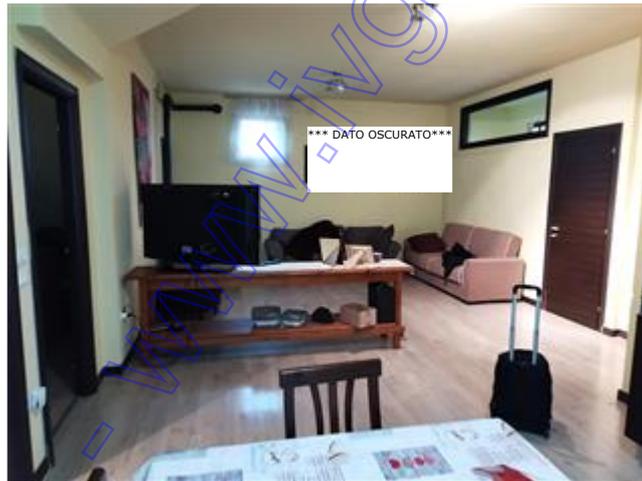
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

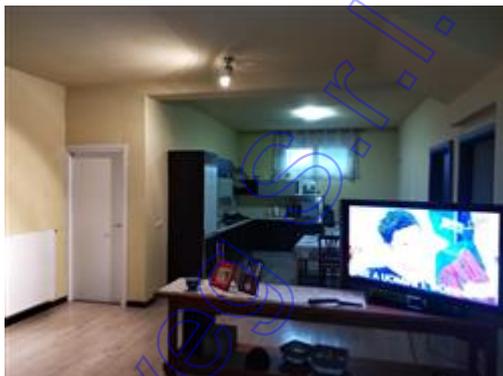
CRITICITÀ: ALTA



planimetria catastale come autorizzata



particolare ex vano autorimessa



particolare ex vano autorimessa



particolare ex vano stanza/cantinato





particolare ex vano stanza/cantinato

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano seminterrato è stato inglobato il vano autorimessa (pc 455 sub. 2) e mediante delle partizioni interne sono state realizzate due camere da letto ed un ampio vano soggiorno con angolo cottura oltre ad un servizio igienico. Considerando l'altezza interna delle camere (h 2.30) tale appartamento non ha le caratteristiche per tale trasformazione ove manca anche del corretto rapporto aereo illuminate. Pertanto la parte così trasformata non potrà essere usata quale abitazione mantenendo la sua destinazione urbanistica di cantina. (normativa di riferimento: L. 47/85 e L.R. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica SCIA in sanatoria per il conglobamento del vano autorimessa con vano cantina, cambio di destinazione d'uso di un vano cantina in servizio igienico e diversa distribuzione dei vani al piano interrato. **Precisando che la destinazione d'uso del piano interrato dovrà rimanere cantina e non abitativo.**

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione della Segnalazione certificata di inizio lavori in sanatoria a firma di un tecnico abilitato: €6.000,00 oltre cassa e IVA

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4/6 mesi

In relazione al fabbricato accessorio sono state rilevate le seguenti difformità: manca la fine lavori ed il certificato di agibilità (normativa di riferimento: L. 47/85 e L.R. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica SCA Segnalazione certificata di abitabilità.

L'immobile risulta non conforme e regolarizzabile, precisando che nei costi di cui sotto non è compreso il collaudo statico se richiesto dall'amministrazione comunale e cui costi sono da valutare in seguito.

Costi di regolarizzazione:

presentazione della Segnalazione certificata di agibilità a firma di un tecnico abilitato: €3.000,00 oltre cassa ed IVA

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come riferito nel paragrafo relativo alla conformità edilizia, il piano scantinato è stato ripartito in vani diversi rispetto all'originaria planimetria catastale (normativa di riferimento: Art. 29 c. 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal c. 14 art. 19 del D.Lgs. 78/2010 convertito con Legge 122/2010)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la procedura del modello DOCFA ad esclusione di cassa ed IVA:
€1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: considerando l'età del fabbricato non sono state reperite le regolari certificazioni di conformità degli impianti (normativa di riferimento: normative del settore) pertanto nulla si può riferire in relazione alla conformità degli stessi.

BENI IN BASILIANO VIA DAMIANO CHIESA 96, FRAZIONE BLESSANO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a BASILIANO via Damiano Chiesa 96, frazione Blessano, della superficie commerciale di **279,50** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)
- 1/4 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)

Trattasi di una casa unifamiliare in villa, in buono stato di manutenzione per quanto riguarda gli esterni, mentre le finiture interne sono in condizioni modeste, posta al piano rialzato e seminterrato collegati da una scala interna e con annessa corte di pertinenza di ampie dimensioni. Al complesso si accede tramite un passo carraio e pedonale posto direttamente sulla pubblica via, il giardino è delimitato sul fronte strada con cancello elettromeccanico e siepe sempreverde di medio fusto. **Si evidenzia che l'accesso alla casa è anche strada di accesso alla pc 506 di cui al lotto 2.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato e seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 455 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 mq, rendita 834,08 Euro, indirizzo catastale: VIA DAMIANO CHIESA n. 102, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO*** per la quota di 3/4 e *** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/4, derivante da Impianto meccanografico del 01/05/1990
Coerenze: in relazione alla pc 455 come desunti dalla mappa catastale e partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg di mappa 18 con strada provinciale e ppcc 18-306 e 234
- foglio 18 particella 455 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 61,15 Euro, indirizzo catastale: VIA DAMIANO CHIESA n. 102, piano: S1, intestato

a *** DATO OSCURATO*** per la quota di 3/4 e *** DATO OSCURATO***
per la quota di 1/4, derivante da Impianto meccanografico del
01/05/1990

Coerenze: in relazione alla pc 455 come desunti dalla mappa catastale e partendo dal punto
cardinale nord con lo stesso fg di mappa 18 con strada provinciale e ppcc 18-306 e 234

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



particolare accesso carraio anche alla pc 506 di cui al lotto 2



particolare vista prospettica della villa



particolare vista prospettica della villa



particolare vista prospettica della villa



particolare giardino di pertinenza



particolare fabbricato accessorio

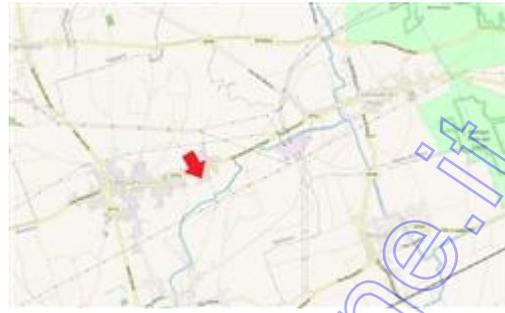
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





particolare stradale



particolare stradale



particolare inserimento corografico 3D



particolare della mappa catastale da formaps



particolare inserimento corografico ppcc 455-306 con evidenza della strada di accesso alla pc 506 di cui al lotto 2



particolare inserimento corografico ppcc 455-306 con evidenza della strada di accesso alla pc 506 di cui al lotto 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media



esposizione:

al di sopra della media



luminosità:

al di sopra della media



panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato presenta una forma rettangolare costituito di una struttura portante in cemento armato e muri di tamponamento in elevazione in laterizio semipieno, la copertura è a doppia falda in cls del tipo tradizionale. La conformazione del terreno del lotto prevede quote diverse tra il fronte dello stesso (verso strada pubblica) e il retro, questa conformazione ha favorito la rialzazione del fabbricato in cui il classico Piano terra è in realtà un piano un pò rialzato mentre il classico piano seminterrato è in realtà il piano terra direttamente accessibile anche dalla rampa dell'autorimessa posta sul retro del fabbricato. Internamente l'immobile si sviluppa interamente sul piano rialzato ed è suddiviso in un ampio soggiorno/pranzo/cucina caratterizzato da un'apprezzabile scelta delle finiture utilizzate, un piccolo ripostiglio ed un ingresso (posto in posizione centrale all'immobile sulla facciata Ovest direttamente accessibile da un terrazzino ed una scala esterna rivestita in pietra. La zona giorno è completata da un piccolo disimpegno che funge da spazio filtro tra la zona giorno e la zona notte. Dallo stesso infatti salendo pochi gradini sulla parte destra, possiamo raggiungere le 3 camere costituenti appunto la zona notte un bagno di servizio ed un ripostiglio. Sempre dal piccolo disimpegno scendendo le scale si raggiunge agevolmente il piano scantinato che catastalmente è segnato come in parte cantina ed in parte autorimessa mentre in realtà è stata ricavata un'ampia taverna, un soggiorno/cucina e due camere quasi un'appartamento completamente autonomo, di un tanto le planimetrie catastali non risulterebbero aggiornate nè tantomeno la denuncia di variazione presso la pubblica amministrazione in quanto di fatto risulterebbe proprio un ulteriore subalterno. Accessibile dall'esterno c'è invece la centrale termica con caldaia autonoma marca Baxi S.p.a. Modello Luna 3 Comfort che ad oggi mancherebbe di ultima revisione di controllo. Le finiture dell'immobile sono buone, con pavimenti in marmo per la zona giorno mentre in legno parquet per le camere della zona notte, serramenti di porte e finestre sono anch'essi in legno con doppia finestra in alluminio anodizzato.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : a due ante realizzato in ferro battuto con apertura elettromeccanico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a due ante realizzati in legno e doppio serramento in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato e legno e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in in tegole con coibentazione in nessuna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastre di marmo, piastrelle di ceramica e parquet nelle camere da letto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : autonomo suddiviso per zone con alimentazione in gas metano i diffusori sono in acciaio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	---------------------

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde sfalsate costruita in in travetti di cls armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------------------------------------------------------------------------	-------------	---------------------



solai: in altero cemento

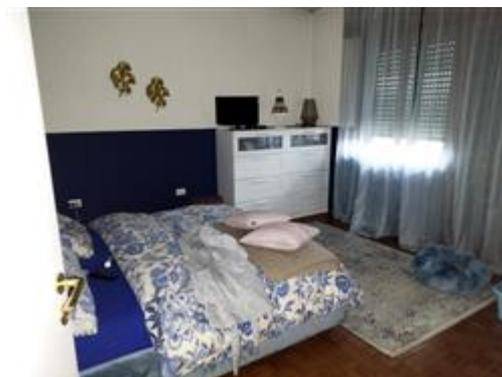
nella media 



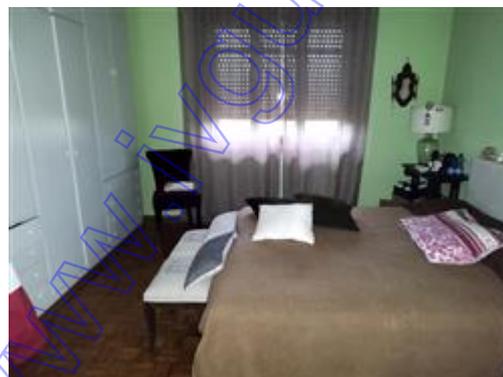
particolare vano soggiorno



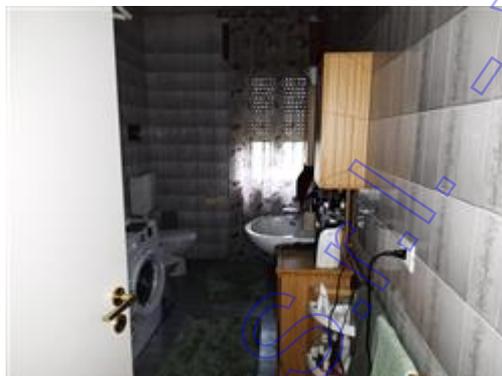
particolare vano soggiorno



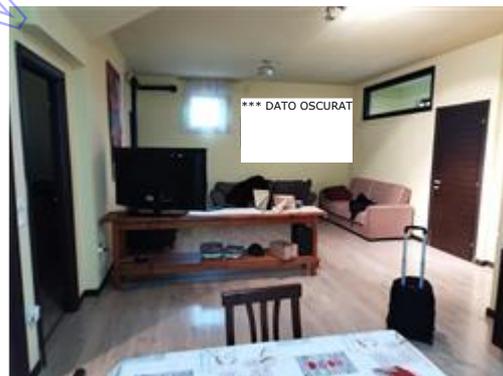
particolare camera da letto



particolare camera da letto



particolare bagno



particolare vano seminterrato (ex autorimessa)

CONSISTENZA:

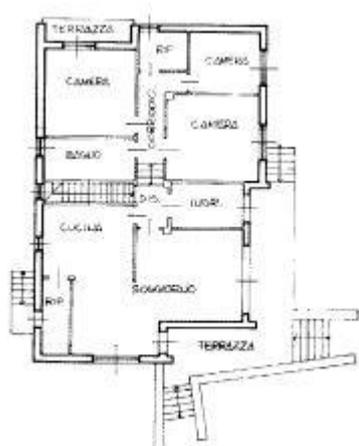
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

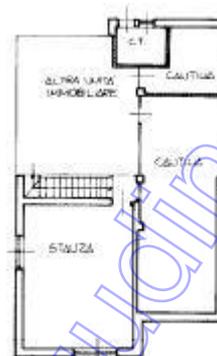
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano rialzato	145,00	x	100 %	=	145,00
piano seminterrato	141,00	x	50 %	=	70,50
fabbricato accessorio	48,00	x	25 %	=	12,00



sedime di pertinenza	2.600,00	x	2 %	=	52,00
Totale:	2.934,00				279,50



planimetria catastale piano rialzato



planimetria catastale piano seminterrato



planimetria catastale fabbricato accessorio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso la capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato, considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **226.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 226.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 226.000,00**

BENI IN BASILIANO VIA DAMIANO CHIESA 96, FRAZIONE BLESSANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a BASILIANO via Damiano Chiesa 96, frazione Blessano, della superficie commerciale di **4.830,00** mq per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)
- 1/4 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)

trattasi di una particella catastale di forma regolare a rettangolo contermini al corpo A ed inserita nel PRGC in zona agricola come desumibile dal certificato di destinazione urbanistica in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1[^], superficie 4830, reddito agrario 23,70 €, reddito dominicale 52,38 €, intestato a ** DATO OSCURATO** per la quota di 3/4 e ** DATO OSCURATO** per la quota di 1/4, derivante da Impianto meccanografico del

01/06/1977

Coerenze: in relazione alla pc 306 come desunti dalla mappa catastale e partendo dal punto cardinale nord con lo stesso fg di mappa 18 con le ppcc 455,18,21,506 e 234



particolare estratto di mappa da formaps



particolare inserimento corografico nella mappa catastale

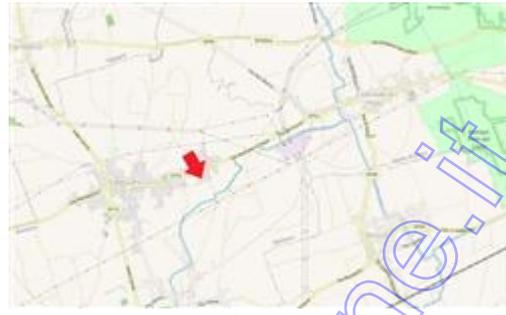
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





particolare stradale



particolare stradale



particolare inserimento corografico 3D



particolare della mappa catastale da formaps



particolare inserimento corografico ppcc 455-306 con evidenza della strada di accesso alla pc 506 di cui al lotto 2



particolare inserimento corografico ppcc 455-306 con evidenza della strada di accesso alla pc 506 di cui al lotto 2

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno privo di colture e di recinzioni, lo stesso risulta gravato da una strada di accesso alla pc 506 (capannone artigianale di cui al lotto 2) che di fatto risulterebbe un fondo intercluso. Di un tanto se ne terrà conto con un'aliquota forfettaria di decremento nella parte dedicata alla valutazione del bene. (riduzione per lo stato di occupazione 10%). **Da un esame contabile esperito presso il Consorzio di bonifica Ledra Tagliamento si evince che il debito residuo alla data del presente rapporto di valutazione per gli anni dal 2014 al 2023 è pari ad € 257,00 s.e. & o. come da documentazione in allegato.**



particolare accesso alla pc 306



particolare pc 306



particolare strada di accesso alla pc 506 (lotto 2)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo fg. 18 pc 306	4.830,00	x	100 %	=	4.830,00
Totale:	4.830,00				4.830,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia - Pubblicati sul BUR n° 22 del 01.06.2022

Descrizione: regione agraria 10 - seminativo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 3,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI UDINE LISTINO 2021 RILEVAZIONE ANNO 2020

Descrizione: seminativo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 2,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE 2022 PROVINCIA DI UDINE - FIMMA

Descrizione: seminativo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 3,50 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono e che verranno presi dallo scrivente in debita considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, consistono in una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie dei terreni come la dimensione, la disposizione, l'inserimento nel PRGC, ecc.). Nel caso in questione lo scrivente determinerà la sua stima secondo il criterio monoparametrico[1] o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra, sono state effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati nel mercato immobiliare nel segmento di terreni avente destinazione agricola (Borsino immobiliare FIMAA, Osservatorio Immobiliare edito dall'AdE, ricerca tramite siti internet specializzati in vendita di immobili, ecc.), ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

[1] Procedimento del prezzo di mercato che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.830,00 x 3,00 = **14.490,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ruoli a debito Consorzio di bonifica	-257,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.233,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.233,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provinciale di Udine, ufficio del registro di Provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Provinciale di Udine, ufficio tecnico di Servizio edilizia Privata ed Urbanistica di Basiliano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	279,50	0,00	226.000,00	226.000,00
B	terreno agricolo	4.830,00	0,00	14.233,00	14.233,00
				240.233,00 €	240.233,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 24.023,30**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 205.709,70**

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: **€. 51.427,43**

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: **€. 282,28**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2022

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

fabbricato produttivo agricolo a BASILIANO via Damiano Chiesa, della superficie commerciale di **440,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO(***)

Trattasi di un fabbricato produttivo agricolo suddiviso in due corpi di fabbrica di cui il primo per la trasformazione del prodotto - caseificio - ed il secondo stalla per ovicaprini e sue pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 506 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.074,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DAMIANO CHIESA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO*** derivante da COSTITUZIONE del 29/06/2012 Pratica n. UD0191051 in atti dal 29/06/2012 COSTITUZIONE (n. 2202.1/2012)
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale in senso orario del fg. 18 partendo da nord con ppcc 234,21,228,70,28,27,26,25,258 e 257

Immobile costruito nel 2012.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	440,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 200.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 150.500,00
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti attraverso sopralluogo effettuato in data 13 aprile 2023, alla presenza del Custode Giudiziario nominato e del soggetto proprietario esecutato che ha permesso l'ingresso all'immobile, si è rilevato che l'unità immobiliare identificata e descritta al Lotto n° 2 risulta in uso alla proprietà quale attività per l'allevamento di ovicaprini e trasformazione della materia



prima (formaggi). Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 08.03.2023 e 28.04.2023

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri pesi quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore.

Si precisa che il soggetto esecutato è di stato civile libero come evidenziato dal certificato rilasciato dal Comune di Basiliano

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/12/2013 a firma di Notaio Elena Berti ai nn. 768/602 di repertorio, iscritta il 09/01/2014 a Udine ai nn. 384/51, a favore di *** DATO OSCURATO***

contro *** DATO OSCURATO*** debitore e debitore non datore - *** DATO OSCURATO***
terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 712.500,00.

Importo capitale: Euro 475.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324-325-331; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 1 pc 330; fg. 5 pc 41-42-49-261; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 870-871; in Comune di Basiliano fg. 1 pc 346-347-343-345; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 872.

Risulta annotazione trascritta il 22.05.2017 atto dd 03.05.2017 rep 26980/8644 Notaio Lucia Stecca per restrizione sui seguenti beni in Comune di Basiliano fg. 1 pc 343-345-346-347; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 870-871; in Comune di Basiliano fg. 1 pc 330-331; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 872

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/05/2017 a firma di Notaio Lucia Stecca ai nn. 26985/8649 di repertorio, iscritta il 15/05/2017 a Udine ai nn. 11328/1792, a favore di *** DATO OSCURATO***

contro Debitore ipotecario *** DATO OSCURATO***
Terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 120.000,00.

Importo capitale: Euro 80.000,00.



Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 5 pc 41-42-261; fg. 18 pc 234; fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506- fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/06/2018 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 185 di repertorio, iscritta il 05/07/2018 a Udine ai nn. 16649/2360, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da

Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 20.000,00.

Importo capitale: Euro 13.575,05.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506; fg. 18 pc 306; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 08/10/2018 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 378 di repertorio, trascritto il 19/10/2018 a Udine ai nn. 25808/18602, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da

verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506; fg. 18 pc 306; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

pignoramento del 27/09/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3053 di repertorio, trascritto il 25/10/2022 a Udine ai nn. 29538/21973, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 5 pc 41-42-49-261; fg. 18 pc 234; fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306

pignoramento del 07/03/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 718 di repertorio, trascritto il 07/04/2023 a Udine ai nn. 8564/6624, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324; fg. 5 pc 41-43; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306

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:

Non siamo in un ambito condominiale

Si evidenzia che l'accesso alla pc 506 (essendo un fondo intercluso) avviene a mezzo di una strada di accesso che attraversa la pc 455 e 306 (del Lotto 1) e solo per la proprietà attraverso una strada interpodereale sopra le ppcc 512- 329 e 378 che si dirama dalla via Damiano Chiesa (precisando che non sono stati rilevati atti per costituzione di tale servitù di passaggio).



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria depositata in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di dell'intero, in forza di atto di donazione (dal 15/09/2008), con atto stipulato il 15/09/2008 a firma di Notaio Cosimo Cavallo ai nn. 56103/12746 di repertorio, trascritto il 17/09/2008 a Udine ai nn. 26609/17934.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Basiliano fg. 18 pc 22 ex pc 23 ora pc 506.

Giusta Tipo Mappale del 16/11/2010 Pratica n. UD0354914 in atti dal 16/11/2010 presentato il 16/11/2010 (n. 354914.1/2010) - in cui viene soppressa la pc 23 e inglobata la pc 22 diventando pc 506 oggetto di procedimento

*** *** DATO OSCURATO*** 3

per la quota dell'intero, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2009), in morte di *** DATO OSCURATO*** registrata il 16/02/2010 a Udine ai nn. vol 387 n 9990, trascritto il 19/04/2010 a Udine ai nn. 10168/6780.

E' PRESENTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL TRIBUNALE DI UDINE NUM.R.G.1621/2009 NUM.CRONO.3338/2009 NUM.REPE. 00004011 DD. 15.12.2009 PRESENTATA DA *** DATO OS

TALE ATTO E' STATO REGISTRATO A UDINE IL 17.12.2009 AL N. 5356 SERIE 4 ATTI GIUDIZIARI. E' PRESENTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL TRIBUNALE DI UDINE NUM.R.G.1634/200 NUM. CRONO.3407/2009 NUM.REPE. 00004047 DD. 18.12.2009 PRESENTATA DA *** DATO OSCURATO***

TALE ATTO E' STATO REGISTRATO A UDINE IL 18.12. 2009 AL N. 5374 SERIE 4 ATTI GIUDIZIARI. AGLI ATTI RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO NOTARILE PUBBLICO DD 03.05.2017 REP 26983/8647 NOTAIO L. STECCA TRASCRIITA IN UDINE DD 15.05.2017 AI NN 11325/7856.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/1962 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 11/12/1962 a firma di Notaio Pietro Someda de Marco ai nn. 7806/5529 di repertorio, registrato il 28/12/1962 a Udine ai nn. 2377, trascritto il 03/01/1963 a Udine ai nn. 117/112.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di esecuzione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che il corpo di fabbrica è stato autorizzato unicamente per l'attività agricola e con la destinazione d'uso a cui il permesso di costruire gratuito ai sensi dell'art. 30 comma 1 della L.R. 11.11.2009 n° 19 e s.m.i.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. PC/2010/005, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di realizzazioni di fabbricati produttivi agricoli (stalla per ovicaprini, caseificio e relative pertinenze), presentata il 25/01/2010 con il n. 1243 di protocollo, rilasciata il 17/06/2010, agibilità del 13/04/2015 con il n. 05/15 di protocollo



Permesso di Costruire - variante al PC/2010/005 N. **PC/2011/007**, intestata a *** DATO OSCURATO***, per lavori di realizzazioni di fabbricati produttivi agricoli (stalla per ovicaprini, caseificio e relative pertinenze), presentata il 03/03/2011 con il n. 2918 di protocollo, rilasciata il 28/07/2011, agibilità del 13/04/2015 con il n. 05/15 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n. 2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 dlla L.R. 52/1991 e s.m.i. e successive varianti, l'immobile ricade in zona E - agricola - Sottozona E6, d'interesse agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12 delle NTA aggiornate alla variante n° 36. In allegato la certificazione di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 34 della L.R. 11.11.2009 n° 19 e s.m.i. rilasciata il 27.03.2023 (prot. rif.CDU/2023/025) dal responsabile del servizio Urbanistica del comune di appartenenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non sono state rilevate pratiche edilizie per l'installazione dell'impianto fotovoltaico di 4,9 Kw presente sulla copertura del magazzino, ancorchè in Edilizia Libera (d.P.R. n. 380/2001, art. 6, comma 1, lett. e- quater) servizio degli edifici Pannelli solari, fotovoltaici, a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro dei lavori pubblici 2 aprile 1968, n° 1444 ed in ossequio all'art. 16 della LR 19/2009 e s.m.i.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella porzione a sud della pc 506 è presente una tensostruttura utilizzata come ricovero del foraggio per animali già oggetto di permesso di costruire iniziale ma con la variante venuto meno (normativa di riferimento: L. 47/85 e L.R. 19/2009 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica SCIA in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione della pratica di SCIA e calcolo strutturale a firma di un tecnico abilitato: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi





particolare tensostruttura

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza di inserimento in mappa e all'urbano della tensostruttura esterna per ricovero foraggio animali (normativa di riferimento: Art. 29 c. 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal c. 14 art. 19 del D.Lgs. 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una nuova planimetria catastale ed inserimento della struttura nella mappa CT

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la procedura del modello DOCFA e PREGEO ad esclusione di cassa ed IVA: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BASILIANO VIA DAMIANO CHIESA

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato produttivo agricolo a BASILIANO via Damiano Chiesa, della superficie commerciale di **440,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO(***)

Trattasi di un fabbricato produttivo agricolo suddiviso in due corpi di fabbrica di cui il primo per la trasformazione del prodotto - caseificio - ed il secondo stalla per ovicaprini e sue pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 506 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 1.074,00 Euro, indirizzo catastale: VIA DAMIANO CHIESA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO***, derivante da COSTITUZIONE del 29/06/2012 Pratica n. UD0191051 in atti dal 29/06/2012 COSTITUZIONE (n. 2202.1/2012)



Coerenze: come desunti dalla mappa catastale in senso orario del fg. 18 partendo da nord con ppcc 234,21,228,70,28,27,26,25,258 e 257

Immobile costruito nel 2012.



vista prospettica caseificio



vista prospettica caseificio



vista prospettica caseificio



vista prospettica stalla ovicaprini



vista prospettica stalla ovicaprini



particolare area sedime di pertinenza

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.





particolare stradario



particolare mappa catastale da formaps



particolare vista 3D con evidenziati gli accessi



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico su mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il caseificio presenta una forma regolare ed è costituito da una struttura portante in cls armato con copertura in struttura lignea e finitura in monopanel. Sulla copertura c'è la presenza di un impianto fotovoltaico da 4,9 kw di potenza. l'immobile è suddiviso in un'ampia area destinata a magazzino e alla lavorazione del latte con la presenza di due celle frigo per lo stoccaggio del prodotto finito (si precisa che le celle sono amovibili e pertanto non ricomprese nella presente relazione) un'ala dell'edificio è destinata a spogliatoi, servizi e ripostiglio e un ingresso utilizzato come spaccio vendita del prodotto. Il fabbricato adibito a ricovero animali (stalla), aperto su due lati e realizzato con una struttura portante in elevazione in pilastri in cls e copertura a volta con struttura portante in travi di legno lamellare con finitura in monopanel. L'immobile è stato costruito ex novo lo stato di manutenzione è ottimo sia per quanto riguarda la parte impiantistica che per le strutture.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a scorrere realizzato in ferro con apertura meccanica

buono

infissi esterni: a una o due ante realizzati in alluminio anodizzato elettrocolorato

buono

infissi interni: a battente realizzati in alluminio

buono

manto di copertura: realizzato in monopanel

buono

pareti esterne: costruite in intonaco civile

buono

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica per il laboratorio e liscio di cemento per parte della stalla

buono

Degli Impianti:

elettrico: parziale sottotraccia e a canaline nella stalla

buono

fognatura: con recapito in fosse imhoff

buono

Delle Strutture:

copertura: a due falde e a volta costruita in legno lamellare

buono

strutture verticali: costruite in murature e pilastri in cls

buono



vano trasformazione latte



vano ingresso/spaccio





vano ripostiglio



deposito sala mungitura



sala mungitura



stalla

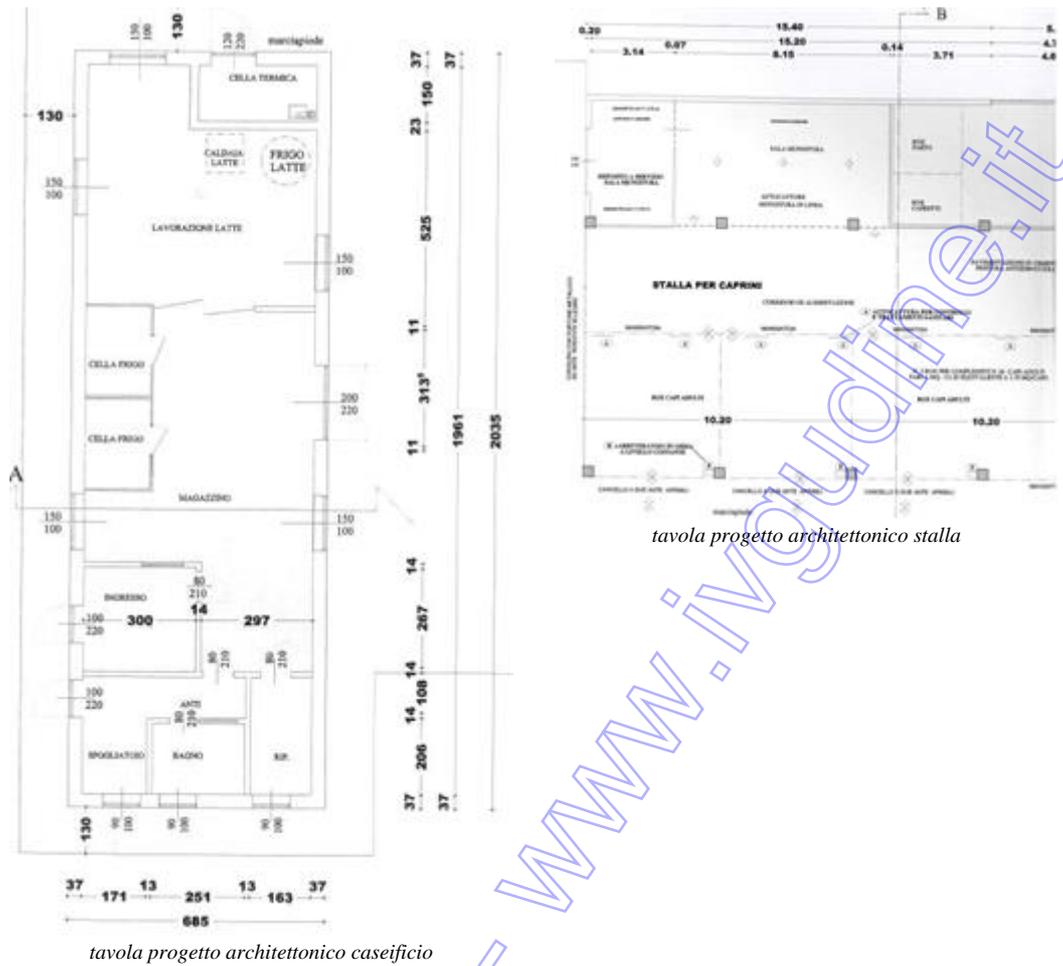
CONSISTENZA:

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
locale trasformazione del latte e relativi accessori	140,00	x	100 %	=	140,00
stalla per caprini	300,00	x	100 %	=	300,00
Totale:	440,00				440,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

costo di ricostruzione deprezzato o coast approach

il costo di ricostruzione deprezzato il c.d. COAST APPROACH che secondo gli I.V.S. (International Valuation Standars) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo (a destinazione edificabile) e del costo di ricostruzione dell'edificio eventualmente deprezzato, detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato (C.V.I. cap. 7 p. 24 e cap. 10) ed in ossequio alle Linee guida A.B.I. (R. 3.6). Sostanzialmente il COAST APPROACH è composto dalla stima del valore di mercato del terreno, nel suo uso corrente o nel suo HBU, e del costo lordo di ricostruzione dei fabbricati sovrastanti, che presentano la stessa utilità funzionale e lo stato di uso di quella esistente, diminuito di un'aliquota che considera il deterioramento fisico, le varie forme di obsolescenza ed il livello di funzionalità ottimale alla data della stima.

OBSOLESCENZA FISICA

Il grado di usura materiale dell'immobile dipende dalla età dell'edificio, dalla qualità della costruzione, dalla politica di manutenzione ordinaria e straordinaria;

OBSOLESCENZA FUNZIONALE

Perdita di valore che dipende dalla mancanza di funzionalità di un bene rispetto a un immobile;

OBSOLESCENZA ECONOMICA

L'obsolescenza economica è forse la più complessa da quantificare; si tratta di valutare se esiste una vera domanda per il tipo di immobile o se alcune caratteristiche, o addirittura la sua attuale destinazione d'uso, non trovano domanda di utilizzo mentre l'obsolescenza economica (ivi compresi gli adeguamenti urbanistici catastali, impiantistici, ecc.) è legata ai fattori ambientali esterni e alle condizioni economiche che influiscono sull'offerta e sulla domanda.

In allegato trovasi il calcolo analitico

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **206.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 206.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 206.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provinciale di Udine, ufficio del registro di Provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Provinciale di Udine, ufficio tecnico di Servizio edilizia Privata ed Urbanistica di Basiliano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	capannone artigianale	440,00	0,00	206.000,00	206.000,00
				206.000,00 €	206.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 200.500,00**

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: **€. 50.125,00**

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: **€. 150.500,00**

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



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2022

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a BASILIANO via Damiano Chiesa, frazione Blesano, della superficie commerciale di **7.530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**) **trattasi di un terreno avente parzialmente carattere edificabile per circa 2120 mq e per la restante parte ricadente in zona agricola e come si desume dalla certificazione urbanistica rilasciata dal Comune di Basiliano.**

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 7530, reddito agrario 36,94 €, reddito dominicale 81,67 €, intestato a ** DATO OSCURATO** , derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale in senso orario del fg. 18 partendo da nord con ppcc 234,21,228,70,28,27,26,25,258 e 257

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.530,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.743,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.000,00
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo effettuato unitamente al custode giudiziario l'appezzamento di terreno è nella disponibilità del soggetto esecutato. Dalla lettura della comunicazione pervenuta allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Territoriale di Udine si evince che non vi sono contratti di locazione attivi di locazione inerenti i beni oggetto di stima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 08.03.2023 e 28.04.2023



Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri pesi quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore e come riportati al punto 4.1.

Si precisa che i soggetti eseguiti sono di stato civile libero come evidenziato dai certificati rilasciati dal Comune di Basiliano

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:*

costituzione di servitù coattiva, stipulata il 02/09/2016 a firma di CONSORZIO DI BONIFICA PIANURA FRIULANA ai nn. 6 di repertorio, trascritta il 27/03/2017 a Udine ai nn. 7111/4957, a favore di REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA - DEMANIO IDRICO con sede in Trieste, contro *** DATO OSCURATO***, derivante da atto amministrativo.

La formalità è riferita solamente al fg. 18 particella 234. COSTITUZIONE DI UNA SERVITU' DI ACQUEDOTTO DELLA LARGHEZZA DI METRI 3 PER UNA SUPERFICIE TOTALE DI MQ 65 (SESSANTACINQUE) A FAVORE DEL DEMANIO IDRICO DELLA REGIONE AUTONOMA FRIULI VENEZIA GIULIA COME DA PLANIME TRIA ALLEGATA AL DECRETO.SI DA' ATTO CHE L'ESECUZIONE DEL PRESENTE PROVVEDIMENTO DEVE INTENDERSI GIA' AVVENUTA CON LA REDAZIONE DEI VERBALI DI IMMISSIONE NEL POSSESSO E RELATIVI STATI DI CONSISTENZA NEI GIORNI 14, 15, 16, 17, 18, 19 E 21 OTTOBRE 2013 IN SEDE DI ESECUZIONE DELLA D ISPOSTA OCCUPAZIONE D'URGENZA AI SENSI E PER GLI EFFETTI DELL'ART. 22 BIS D.P.R. 327/2001 E DEL DECRETO DI OCCUPAZIONE TEMPORANEA E D'URGENZA A N. 83/13/229/OCC DD. 11.09.2013. L'ULTIMA NOTIFICA DEL DECRETO 6/16/ 229/ESP-A E' STATA EFFETTUATA IN DATA 16.03.2017.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/05/2017 a firma di Notaio Lucia Stecca ai nn. 26985/8649 di repertorio, iscritta il 15/05/2017 a Udine ai nn. 11328/1792, a favore di *** DATO OSCURATO***,

contro Debitore ipotecario *** DATO OSCURATO***
Terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 120.000,00.

Importo capitale: Euro 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 5 pc 41-42-261; fg. 18 pc 234; fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506- fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento del 27/09/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3053 di repertorio, trascritto il 25/10/2022 a Udine ai nn. 29538/21973, a favore di *** DATO OSCURATO*** con sede in



Conegliano (TV), contro ***** DATO OSCURATO*****,
 derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 5 pc 41-42-49-261; fg. 18 pc 234; fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306

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:	

Da un esame contabile esperito presso il Consorzio di bonifica Ledra Tagliamento si evince che il debito residuo alla data del presente rapporto di valutazione per gli anni dal 2014 al 2023 è pari ad € 257,00 s.e. & o. come da documentazione in allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria deposita in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

***** DATO OSCURATO*****
 per la quota dell'intero, in forza di denuncia di successione (dal 16/03/2000), in morte di ***** DATO OSCURATO***** registrata il 23/01/2001 a Udine ai nn. vol 95 n 1543, trascritta il 03/01/2001 a Udine ai nn. 6638/4901.
 E' PRESENTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL TRIBUNALE DI UDINE DD. 25.05.2000 N. REP. 1305/2000 PRESENTATA DA ***** DATO OSCURATO*****, REGISTRATA A UDINE IL 18.5.2000 AL N. 1446 ATTI GIUDIZIARI. ALTRESI' RISULTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA DD 15.03.2001 VOL 7 N 1556 TRASCRITTA IN UDINE DD 21/03/2001 AI NN 8979/6837 CESSIONE MODIFICA LAPRECEDENTE N. 95 VOL. 1543 IN QUANTO LA QUOTA DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DI CUI AL F. 18 N. 455 SUB 1 E SUB 2 NCEU E F. 18 N. 306 NCT E' DI 1/4 ANZICHE' 1/2. AGLI ATTI RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO NOTARILE PUBBLICO DD 27.09.2005 REP 133000/14148 NOTAIO V.E. DIMITA TRASCRITTA IN UDINE DD 04.10.2005 AI NN 31927/21673.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

***** DATO OSCURATO*****
 per la quota di dell'intero, in forza di atto di donazione (fino al 16/03/2000), con atto stipulato il 06/05/1953 a firma di Notaio Pietro Someda de Marco ai nn. 3802/2841 di repertorio, registrato il 23/05/1953 a Udine ai nn. 4917, trascritto il 26/05/1953 a Udine ai nn. 10189/9834.

Il titolo è riferito fg. 18 ppcc 234 e fg. 5 ppcc 41 e 42

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato la certificazione di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 34 della L.R. 11.11.2009 n° 19 e s.m.i. rilasciata il 27.03.2023 (prot. rif.CDU/2023/025) dal responsabile del servizio Urbanistica del comune di appartenenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n. 2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 dlla L.R. 52/1991 e s.m.i. e successive varianti, l'immobile ricade in zona per la pc 455 B - residenziale di completamento - Sottozona B2, estensiva per una superficie di circa mq. 2120 e per la restante superficie di circa mq 5410 in zona E - agricola - Sottozona E6, d'interesse agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: per la zona B2 art. 6 e per la zona E6 art. 12 delle NTA aggiornate alla variante n° 36. In allegato la certificazione di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 34 della L.R. 11.11.2009 n° 19 e s.m.i. rilasciata il 27.03.2023 (prot. rif.CDU/2023/025) dal responsabile del servizio Urbanistica del comune di appartenenza.

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 BASILIANO VIA DAMIANO CHIESA, FRAZIONE BLESSANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a BASILIANO via Damiano Chiesa, frazione Blessano, della superficie commerciale di **7.530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)

trattasi di un terreno avente parzialmente carattere edificabile per circa 2120 mq e per la restante parte ricadente in zona agricola e come si desume dalla certificazione urbanistica



rilasciata dal Comune di Basiliano.

Identificazione catastale:

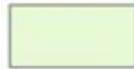
- foglio 18 particella 234 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2[^], superficie 7530, reddito agrario 36,94 €, reddito dominicale 81,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO***
derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977

Coerenze: come desunti dalla mappa catastale in senso orario del fg. 18 partendo da nord con ppcc 234,21,228,70,28,27,26,25,258 e 257



cartografia PRGC

 Zona B2 - Di completamento, estensiva
indicazione zona B2

 Zona E6 - Di interesse agricolo
indicazione zona E6

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



particolare stradale



particolare mappa catastale da formaps





particolare inserimento corografico 3D



particolare inserimento corografico pc 234



particolare inserimento corografico con mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno de qua è una particella di forma regolare a rettangolo e giacente piana, priva di colture e termini di confine, per una superficie di mq 2120 circa ricadente in zona B - residenziale di completamento - Sottozona B2, estensiva, e per la restante superficie di circa 5410 in Zona E - agricola - Sottozona E6, d'interesse agricolo.





particolare accesso da via Damiano Chiesa SP 52



particolare pc 234



particolare pc 234

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno edificabile zona B - sottozona B2	2.120,00	x	100 %	=	2.120,00
terreno agricolo zona E - sottozona E6	5.410,00	x	100 %	=	5.410,00
Totale:	7.530,00				7.530,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore determinerà la sua stima, in presenza di una unità immobiliare soggetta a trasformazione urbanistica e per un futuro ipotetico insediamento abitativo, il procedimento estimativo adottato è il valore di trasformazione che secondo il C.V.I. che si calcola attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato od erigendo e il costo di trasformazione la differenza determina il valore di mercato del bene de quo ed in ossequio alle Linee guida A.B.I. (N. 3.3).

Per la stima del valore dell'immobile che verrà realizzato lo scrivente esperto valutatore ha ritenuto verosimilmente attribuire un valore di mercato del complesso immobiliare che potrà essere realizzato nel sito secondo una media ponderata desunta dalle proposte di vendita nei siti specializzati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **96.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Ruoli a debito Consorzio di bonifica	-257,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.743,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.743,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provinciale di Udine, ufficio del registro di Provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Provinciale di Udine, ufficio tecnico di Servizio edilizia Privata ed Urbanistica di Basiliano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	7.530,00	0,00	95.743,00	95.743,00
				95.743,00 €	95.743,00 €

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: **€. 95.743,00**

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: **€. 23.935,75**

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 **€. 72.000,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:

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



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2022

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****terreno agricolo** a BASILIANO per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**) **per il fg. 5 ppcc 43 e 44**
- 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO*** **per il fg. 5 ppcc 41-42-49 e 261**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 11380, reddito agrario 52,90 €, reddito dominicale 102,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO***
derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 5 partendo dal punto cardinale nord con le ppcc 40-42-43-261 - 49 e strada interpoderale. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 5 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 5810, reddito agrario 27,01 €, reddito dominicale 52,51 €, intestato a *** DATO OSCURATO***
derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 5 partendo dal punto cardinale nord con le ppcc 40-39-38-43 e 41. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 5 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 4370, reddito agrario 20,31 €, reddito dominicale 39,50 €, intestato a *** DATO OSCURATO***
derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 5 partendo dal punto cardinale nord con le ppcc 41-261-55 e strada interpoderale. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 5 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 7100, reddito agrario 33,00 €, reddito dominicale 64,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO***
derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 5 partendo dal punto cardinale nord con le ppcc 41-43-44-48-50-55 e 49. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 5 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 3680, reddito agrario 17,11 €, reddito dominicale 33,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO***
derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 5 partendo dal punto cardinale nord con le ppcc 42-37-44-261 e 41. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 5 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 2970, reddito agrario 13,80 €, reddito dominicale 26,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO***
derivante da all'impianto Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 5 partendo dal punto cardinale nord con le ppcc 43-37-46-48 e 261. Salvo se altri e più precisi.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35.310,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.500,00
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo effettuato unitamente al custode giudiziario gli appezzamenti di terreno sono nella disponibilità degli esecutati. Dalla lettura della comunicazione pervenuta allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Territoriale di Udine si evince che non vi sono contratti di locazione attivi di locazione inerenti i beni oggetto di stima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 08.03.2023 e 28.04.2023

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri pesi quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore.

Si precisa che i soggetti esecutati sono di stato civile libero come evidenziato dai certificati rilasciati dal Comune di Basiliano

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/12/2013 a firma di Notaio Elena Berti ai nn. 768/602 di repertorio, iscritta il 09/01/2014 a Udine ai nn. 384/51, a favore di *** DATO OSCURATO***

contro *** DATO OSCURATO*** debitore e debitore non datore - *** DATO OSCURATO***



*** DATO OSCURATO*** terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 712.500,00.

Importo capitale: Euro 475.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324-325-331; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 1 pc 330; fg. 5 pc 41-42-49-261; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 870-871; in Comune di Basiliano fg. 1 pc 346-347-343-345; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 872.

Risulta annotazione trascritta il 22.05.2017 atto dd 03.05.2017 rep 26980/8644 Notaio Lucia Stecca per restrizione sui seguenti beni in Comune di Basiliano fg. 1 pc 343-345-346-347; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 870-871; in Comune di Basiliano fg. 1 pc 330-331; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 872

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/05/2017 a firma di Notaio Lucia Stecca ai nn. 26985/8649 di repertorio, iscritta il 15/05/2017 a Udine ai nn. 11328/1792, a favore di *** DATO OSCURATO***

contro Debitore ipotecario

*** DATO OSCURATO***

Terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 120.000,00.

Importo capitale: Euro 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 5 pc 41-42-261; fg. 18 pc 234; fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506- fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/06/2018 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 185 di repertorio, iscritta il 05/07/2018 a Udine ai nn. 16649/2360, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da

Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 20.000,00.

Importo capitale: Euro 13.575,05.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506; fg. 18 pc 306; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 07/03/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 718 di repertorio, trascritto il 07/04/2023 a Udine ai nn. 8564/6624, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324; fg. 5 pc 41-43; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306

pignoramento del 08/10/2018 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 378 di repertorio, trascritto il 19/10/2018 a Udine ai nn. 25808/18602, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da

verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506; fg. 18 pc 306; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

pignoramento del 27/09/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3053 di repertorio, trascritto il 25/10/2022 a Udine ai nn. 29538/21973, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 5 pc 41-42-49-261; fg. 18 pc 234; fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria deposita in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO***

per i beni di cui al fg. 5 ppcc 41-42-49 e 261

per la quota dell'intero, in forza di denuncia di successione (dal 16/03/2000), in morte di *** DATO OSCURATO *** registrata il 23/01/2001 a Udine ai nn. vol 95 n 1543, trascritta il 03/01/2001 a Udine ai nn. 6638/4901.

E' PRESENTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL TRIBUNALE DI UDINE DD. 25.05.2000 N. REP. 1305/2000 PRESENTATA DA *** DATO OSCURATO***

REGISTRATA A UDINE IL 18.5.2000 AL N. 1446 ATTI GIUDIZIARI. ALTRESI' RISULTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE INTEGRATIVA DD 15.03.2001 VOL 7 N 1556 TRASCRITTA IN UDINE DD 21/03/2001 AI NN 8979/6837 CESSIONE MODIFICA LAPRECEDENTE N. 95 VOL. 1543 IN QUANTO LA QUOTA DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI DI CUI AL F. 18 N. 455 SUB 1 E SUB 2 NCEU E F. 18 N. 306 NCT E' DI 1/4 ANZICHE' 1/2. AGLI ATTI RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO NOTARILE PUBBLICO DD 27.09.2005 REP 133000/14148 NOTAIO V.E. DIMITA TRASCRITTA IN UDINE DD 04.10.2005 AI NN 31927/21673.

*** DATO OSCURATO***

per i beni di cui al fg. 5 pc 43

per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2002), con atto stipulato il 24/05/2002 a firma di Notaio Vito Erasmo Dimita ai nn. 120195/12462 di repertorio, registrato il 06/06/2002 a Udine ai nn. 4839, trascritto il 05/06/2002 a Udine ai nn. 16772/12435

Giacomini Tomas nato a Udine il 10/02/1973

per i beni di cui al fg. 5 ppcc 43-44

per la quota dell'intero, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2009), in morte di *** DATO OSCURATO *** a Udine ai nn. vol 387 n 9990, trascritto il 19/04/2010 a Udine ai nn. 10168/6780.

E' PRESENTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL TRIBUNALE DI UDINE NUM.R.G.1621/2009 NUM.CRONO.3338/2009 NUM.REPE. 00004011 DD. 15.12.2009 PRESENTATA DA Z*** DATO OSCURATO *** TALE ATTO E' STATO REGISTRATO A



UDINE IL 17.12.2009 AL N. 5356 SERIE 4 ATTI GIUDIZIARI. E' PRESENTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL TRIBUNALE DI UDINE NUM.R.G.1634/200 NUM. CRONO.3407/2009 NUM.REPE. 00004047 DD. 18.12.2009 PRESENTATA DA *** DATO OSCURATO*** TALE ATTO E' STATO REGISTRATO A UDINE IL 18.12. 2009 AL N. 5374 SERIE 4 ATTI GIUDIZIARI. AGLI ATTI RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO NOTARILE PUBBLICO DD 03.05.2017 REP 26983/8647 NOTAIO L. STECCA TRASCRIPTA IN UDINE DD 15.05.2017 AI NN 11325/7856.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di dell'intero, in forza di atto di donazione (fino al 16/03/2000), con atto stipulato il 06/05/1953 a firma di Notaio Pietro Someda de Marco ai nn. 3802/2841 di repertorio, registrato il 23/05/1953 a Udine ai nn. 491, trascritto il 26/05/1953 a Udine ai nn. 10189/9834.

Il titolo è riferito solamente a fg. 5 ppcc 234 - 41-42

*** DATO OSCURATO*** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (fino al 16/03/2000), con atto stipulato il 04/05/1958 a firma di Notaio Pietro Someda de Marco ai nn. 6122/4356 di repertorio, registrato il 21/05/1958 a Udine ai nn. 3682, trascritto il 23/05/1958 a Udine ai nn. 10619/9987.

Il titolo è riferito solamente a fg. 5 ppcc 49 (ex 49/a e 261 (ex 49/b)

*** DATO OSCURATO*** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (fino al 14/07/2003).
Il titolo è riferito solamente a fg. 5 pc 44

*** DATO OSCURATO*** per la quota di dell'intero, in forza di denuncia di successione (dal 11/02/1996 fino al 24/05/2002), registrato il 18/04/1996 a Udine ai nn. den.38 vol 1401.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 5 pc 43

*** DATO OSCURATO*** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 14/07/2003 fino al (20/10/2009), con atto stipulato il 14/07/2003 a firma di Notaio Fabio Conte ai nn. 15407/7873 di repertorio, registrato il 04/08/2003 a Udine ai nn. 6066, trascritto il 23/07/2003 a Udine ai nn. 21377/14897.
Il titolo è riferito solamente a fg. 5 pc 44

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato la certificazione di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 34 della L.R. 11.11.2009 n° 19 e s.m.i. rilasciata il 27.03.2023 (prot. rif.CDU/2023/025) dal responsabile del servizio Urbanistica del comune di appartenenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n. 2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal



23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 d.l.R. 52/1991 e s.m.i. e successive varianti, l'immobile ricade in zona E - agricola - Sottozona E6, d'interesse agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12 delle NTA aggiornate alla variante n° 36. In allegato la certificazione di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 34 della L.R. 11.11.2009 n° 19 e s.m.i. rilasciata il 27.03.2023 (prot. rif.CDU/2023/025) dal responsabile del servizio Urbanistica del comune di appartenenza.

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 BASILIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BASILIANO per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**) **per il fg. 5 ppcc 43 e 44**
- 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**) **per il fg. 5 ppcc 41-42-49 e 261**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 11380, reddito agrario 52,90 €, reddito dominicale 102,85 €, intestato a Z** DATO OSCURATO**, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 5 partendo dal punto cardinale nord con le ppcc 40-42-43-261 - 49 e strada interpodereale. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 5 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 5810, reddito agrario 27,01 €, reddito dominicale 52,51 €, intestato a ** DATO OSCURATO**, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 5 partendo dal punto cardinale nord con le ppcc 40-39-38-43 e 41. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 5 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 4370, reddito agrario 20,31 €, reddito dominicale 39,50 €, intestato a ** DATO OSCURATO**, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 5 partendo dal punto cardinale nord con le ppcc 41-261-55 e strada interpodereale. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 5 particella 261 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 7100, reddito agrario 33,00 €, reddito dominicale 64,17 €, intestato a ** DATO OSCURATO**



*** DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977

Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 5 partendo dal punto cardinale nord con le ppcc 41-43-44-48-50-55 e 49. Salvo se altri e più precisi.

- foglio 5 particella 43 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 3680, reddito agrario 17,11 €, reddito dominicale 33,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977

Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 5 partendo dal punto cardinale nord con le ppcc 42-37-44-261 e 41. Salvo se altri e più precisi.

- foglio 5 particella 44 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 2970, reddito agrario 13,80 €, reddito dominicale 26,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO*** derivante da all'impianto Impianto meccanografico del 01/06/1977

Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 5 partendo dal punto cardinale nord con le ppcc 43-37-46-48 e 261. Salvo se altri e più precisi.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

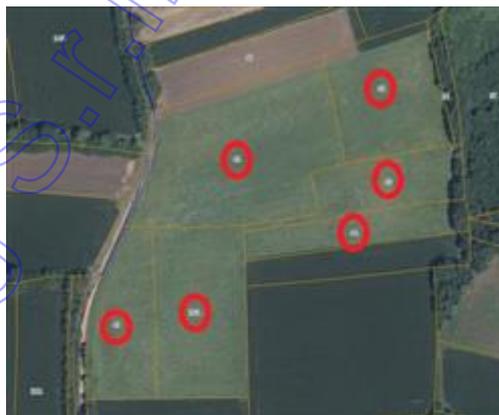
I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.



particolare mappa catastale da formaps



particolare stradale



particolare ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di sei particelle catastali contermini, site a est dell'abitato di Blessano, che nell'insieme formano un terreno con destinazione agricola di forma irregolare, giacente piano, privo di termini di confine e coltivato dai soggetti eseguiti. L'accesso avviene attraverso una strada sterrata interpodereale che diparte dalla SP 52



particolare strada interpodereale di accesso



particolare vista prospettica d'insieme



particolare vista prospettica d'insieme



particolare vista prospettica d'insieme

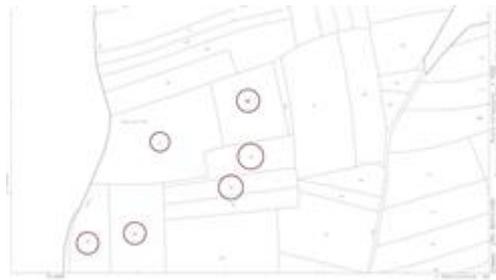
CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo fg. 5 pc 41	11.380,00	x	100 %	=	11.380,00
terreno agricolo fg. 5 pc 42	5.810,00	x	100 %	=	5.810,00
terreno agricolo fg. 5 pc 49	4.370,00	x	100 %	=	4.370,00
terreno agricolo fg. 5 pc 261	7.100,00	x	100 %	=	7.100,00
terreno agricolo fg. 5 pc 43	3.680,00	x	100 %	=	3.680,00
terreno agricolo fg. 5 pc 44	2.970,00	x	100 %	=	2.970,00
Totale:	35.310,00				35.310,00





particolare estratto mappa del catasto terreni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia - Pubblicati sul BUR n° 22 del 01.06.2022

Descrizione: regione agraria 10 - seminativo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 3,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI UDINE LISTINO 2021 RILEVAZIONE ANNO 2020

Descrizione: seminativo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 2,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE 2022 PROVINCIA DI UDINE - FIMMA

Descrizione: seminativo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 3,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Gli elementi che intervengono e che verranno presi dallo scrivente in debita considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, consistono in una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie dei terreni come la dimensione, la disposizione, l'inserimento nel PRGC, ecc.). Nel caso in questione lo scrivente determinerà la sua stima secondo il criterio monoparametrico[1] o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra, sono state effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati nel mercato immobiliare nel segmento di terreni avente destinazione agricola (Borsino immobiliare FIMAA, Osservatorio Immobiliare edito dall'AdE, ricerca tramite siti internet specializzati in vendita di immobili, ecc.), ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

[1] Procedimento del prezzo di mercato che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 35.310,00 x 3,00 = **105.930,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.930,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.930,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provinciale di Udine, ufficio del registro di Provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Provinciale di Udine, ufficio tecnico di Servizio edilizia Privata ed Urbanistica di Basiliano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	35.310,00	0,00	105.930,00	105.930,00
				105.930,00 €	105.930,00 €

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: **€. 105.930,00**

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: **€. 26.482,50**

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: **€. 79.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2022

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a BASILIANO, della superficie commerciale di **23.868,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**)Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 324 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig U, superficie 22243, reddito agrario 109,13 €, reddito dominicale 241,24 €, intestato a ** DATO OSCURATO** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 11/02/2013 Pratica n. UD0072234 in atti dal 24/04/2013 (n. 25570.1/2013)
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 1 partendo dal punto cardinale nord con strada interpodereale, ppcc 325-326-323. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 1 particella 325 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 1625, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 2,94 €, intestato a ** DATO OSCURATO** , derivante da RIORDINO FONDIARIO del 11/02/2013 Pratica n. UD0072234 in atti dal 24/04/2013 (n. 25570.1/2013)
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 1 partendo dal punto cardinale nord con strade interpoderali, pc 324. Salvo se altri e più precisi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23.868,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.703,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.500,00
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo effettuato unitamente al custode giudiziario gli appezzamenti di terreno sono nella disponibilità del soggetto esecutato. Dalla lettura della comunicazione pervenuta allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Territoriale di Udine si evince che non vi sono contratti di locazione attivi di locazione inerenti i beni oggetto di stima.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 08.03.2023 e 28.04.2023

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri pesi quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore e come riportati al punto 4.1.

Si precisa che i soggetti esecutati sono di stato civile libero come evidenziato dai certificati rilasciati dal Comune di Basiliano

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:

costituzione di diritti reali per piano di ricomposizione fondiaria nel comprensorio di "Tomba", stipulata il 13/10/2013 a firma di CONSORZIO DI BONIFICA LEDRA TAGLIAMENTO ai nn. 215 di repertorio, trascritta il 18/12/2013 a Udine ai nn. 27279/20111, a favore di DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO con sede in Roma, contro *** DATO OSCURATO***, derivante da atto amministrativo.

La formalità è riferita solamente al fg. 1 particella 324.

SERVITU' DI CONDOTTA IRRIGUA PER LA PRESENZA DI TUBAZIONE INTERRATA E DI PASSAGGIO PER CONSETTIRE TUTTE LE OPERAZIONI DI SERVIZIO E MANUTENZIONE A FAVORE DEL DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO CON SEDE IN ROMA E DEL CONCESSIONARIO CONSORZIO BONIFICA LEFRA TAGLIAMENTO, GESTORE DELLE OPERE, SU LARGHEZZA DI M 3,00.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/12/2013 a firma di Notaio Elena Berti ai nn. 768/602 di repertorio, iscritta il 09/01/2014 a Udine ai nn. 384/51, a favore di *** DATO OSCURATO***),

contro *** DATO OSCURATO***
terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 712.500,00.

Importo capitale: Euro 475.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324-325-331; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 1 pc 330; fg. 5 pc 41-42-49-261; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 870-871; in Comune di Basiliano fg. 1 pc 346-347-343-345; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 872.

Risulta annotazione trascritta il 22.05.2017 atto dd 03.05.2017 rep 26980/8644 Notaio Lucia Stecca per restrizione sui seguenti beni in Comune di Basiliano fg. 1 pc 343-345-346-347; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 870-871; in Comune di Basiliano fg. 1 pc 330-331; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 872



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/05/2017 a firma di Notaio Lucia Stecca ai nn. 26985/8649 di repertorio, iscritta il 15/05/2017 a Udine ai nn. 11328/1792, a favore di *** DATO OSCURATO***

contro

*** DATO OSCURATO***

Terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 120.000,00.

Importo capitale: Euro 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 5 pc 41-42-261; fg. 18 pc 234; fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506- fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/06/2018 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 185 di repertorio, iscritta il 05/07/2018 a Udine ai nn. 16649/2360, a favore di *** DATO OSCURATO***

, derivante da

Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 20.000,00.

Importo capitale: Euro 13.575,05.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506; fg. 18 pc 306; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 27/09/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3053 di repertorio, trascritto il 25/10/2022 a Udine ai nn. 29538/21973, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 5 pc 41-42-49-261; fg. 18 pc 234; fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306

pignoramento del 07/03/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 718 di repertorio, trascritto il 07/04/2023 a Udine ai nn. 8564/6624, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324; fg. 5 pc 41-43; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306

pignoramento del 08/10/2018 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 378 di repertorio, trascritto il 19/10/2018 a Udine ai nn. 25808/18602, a favore di *** DATO OSCURATO***

, derivante da

verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506; fg. 18 pc 306; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

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:	



Da un esame contabile esperito presso il Consorzio di bonifica Ledra Tagliamento si evince che il debito residuo alla data del presente rapporto di valutazione per gli anni dal 2014 al 2023 è pari ad € 2.768,22 s.e. & o. come da documentazione in allegato.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria deposita in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO***

per la quota dell'intero, in forza di denuncia di successione (dal 20/10/2009), in morte di *** DATO OSCURATO***
a Udine ai nn. vol 387 n 9990, trascritto il 19/04/2010 a

Udine ai nn. 10168/6780.

E' PRESENTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL TRIBUNALE DI UDINE NUM.R.G.1621/2009
NUM.CRONO.3338/2009 NUM.REPE. 00004011 DD. 15.12.2009 PRESENTATA DA *** DATO OSCURATO***

. TALE ATTO E' STATO REGISTRATO A UDINE IL 17.12.2009 AL N. 5356 SERIE 4 ATTI GIUDIZIARI. E' PRESENTE RINUNCIA ALL'EREDITA' DEL TRIBUNALE DI UDINE NUM.R.G.1634/200 NUM. CRONO.3407/2009
NUM.REPE. 00004047 DD. 18.12.2009 PRESENTATA DA *** DATO OSCURATO***

TALE ATTO E' STATO REGISTRATO A UDINE IL 18.12. 2009 AL N. 5374 SERIE 4 ATTI GIUDIZIARI. AGLI ATTI RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' PER ATTO NOTARILE PUBBLICO DD 03.05.2017 REP 26983/8647 NOTAIO L. STECCA TRASCRITTA IN UDINE DD 15.05.2017 AI NN 11325/7856.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO***

per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 11/12/1962 fino al 20/10/2009), con atto stipulato il 11/12/1962 a firma di Notaio Pietro Someda de Marco ai nn. 7806/5529 di repertorio, registrato il 28/12/1962 a Udine ai nn. 2377, trascritto il 03/01/1963 a Udine ai nn. 117/112.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di esecuzione fg. 1 ppcc 324 e 325 ex 86

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato la certificazione di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 34 della L.R. 11.11.2009 n° 19 e s.m.i. rilasciata il 27.03.2023 (prot. rif.CDU/2023/025) dal responsabile del servizio Urbanistica del comune di appartenenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.16 del 27.04.2004, confermata



nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n. 2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 dlla L.R. 52/1991 e s.m.i. e successive varianti, l'immobile ricade in zona E - agricola - Sottozona E6, d'interesse agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12 delle NTA aggiornate alla variante n° 36. In allegato la certificazione di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 34 della L.R. 11.11.2009 n° 19 e s.m.i. rilasciata il 27.03.2023 (prot. rif.CDU/2023/025) dal responsabile del servizio Urbanistica del comune di appartenenza.

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 BASILIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BASILIANO, della superficie commerciale di **23.868,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO***)Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 324 (catasto terreni), qualita/classe semin irrig U, superficie 22243, reddito agrario 109,13 €, reddito dominicale 241,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO***
derivante da RIORDINO FONDIARIO del 11/02/2013 Pratica n. UD0072234 in atti dal 24/04/2013 (n. 25570.1/2013)
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 1 partendo dal punto cardinale nord con strada interpoderale, ppcc 325-326-323. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 1 particella 325 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 1625, reddito agrario 0,50 €, reddito dominicale 2,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO***
derivante da RIORDINO FONDIARIO del 11/02/2013 Pratica n. UD0072234 in atti dal 24/04/2013 (n. 25570.1/2013)
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 1 partendo dal punto cardinale nord con strade interpoderali, pc 324. Salvo se altri e più precisi.

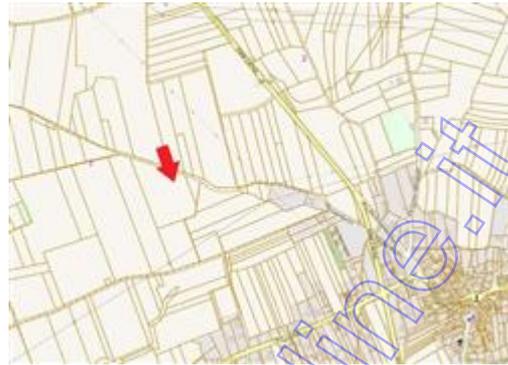
DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





particolare mappa catastale da formaps



particolare stradale



particolare ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di due particelle catastali contermini, site a nord dell'abitato di Blessano, che nell'insieme formano un terreno con destinazione agricola di forma irregolare, giacente piano, privo di termini di confine e coltivato dai soggetti esecutati. L'accesso avviene attraverso una strada sterrata interpoderale che diparte dalla SP 52



particolare strada interpoderale di accesso



particolare vista prospettica d'insieme





particolare vista prospettica d'insieme



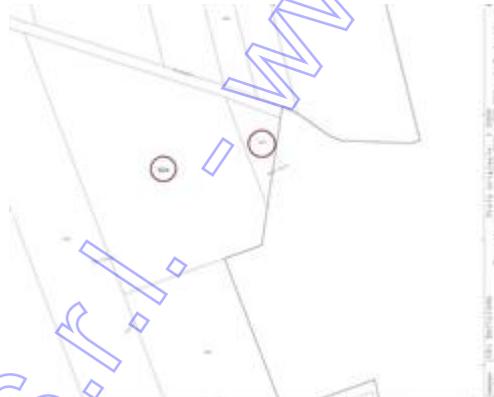
particolare vista prospettica d'insieme

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo fg. 1 pc 324	22.243,00	x	100 %	=	22.243,00
terreno agricolo fg. 1 pc 325	1.625,00	x	100 %	=	1.625,00
Totale:	23.868,00				23.868,00



particolare estratto della mappa del catasto terreni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *Valori Agricoli Medi della Provincia - Pubblicati sul BUR n° 22 del 01.06.2022*



Descrizione: regione agraria 10 - seminativo irriguo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 5,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI UDINE LISTINO 2021 RILEVAZIONE ANNO 2020

Descrizione: seminativo irriguo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 5,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE 2022 PROVINCIA DI UDINE - FIMMA

Descrizione: seminativo irriguo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 37.000,00 pari a 3,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono e che verranno presi dallo scrivente in debita considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, consistono in una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie dei terreni come la dimensione, la disposizione, l'inserimento nel PRGC, ecc.). Nel caso in questione lo scrivente determinerà la sua stima secondo il criterio monoparametrico[1] o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra, sono state effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati nel mercato immobiliare nel segmento di terreni avente destinazione agricola (Borsino immobiliare FIMAA, Osservatorio Immobiliare edito dall'AdE, ricerca tramite siti internet specializzati in vendita di immobili, ecc.), ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

[1] Procedimento del prezzo di mercato che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23.868,00 x 4,00 = **95.472,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Ruoli a debito Consorzio di bonifica	-2.768,22
--------------------------------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.703,78****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.703,78****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziarie, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provinciale di Udine, ufficio del registro di Provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Provinciale di Udine, ufficio tecnico di Servizio edilizia Privata ed Urbanistica di Basiliano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	23.868,00	0,00	92.703,78	92.703,78
				92.703,78 €	92.703,78 €

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: **€. 92.703,78**

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:	€. 23.175,95
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:	€. 27,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.500,00

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



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 233/2022

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a BASILIANO, della superficie commerciale di **10.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO***)Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], reddito agrario 16,22 €, reddito dominicale 31,54 €, intestato a *** DATO OSCURATO***, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 3 partendo dal punto cardinale nord con pc 26, strada interpodereale, ppcc 28-25. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 3 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1[^], superficie 3730, reddito agrario 18,30 €, reddito dominicale 40,45 €, intestato a *** DATO OSCURATO*** derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 3 partendo dal punto cardinale nord con pc 330, strada interpodereale, ppcc 16 e 8. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 3 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 2870, reddito agrario 13,34 €, reddito dominicale 25,94 €, intestato a *** DATO OSCURATO***, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 3 partendo dal punto cardinale nord con pc 435, strada interpodereale, ppcc 27-25 e 24. Salvo se altri e più precisi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.090,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.225,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.000,00
Data della valutazione:	30/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo effettuato unitamente al custode giudiziario gli appezzamenti di terreno sono nella disponibilità del soggetto esecutato. Dalla lettura della comunicazione pervenuta allo scrivente dall' Agenzia delle Entrate,



Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Territoriale di Udine si evince che non vi sono contratti di locazione attivi di locazione inerenti i beni oggetto di stima.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 08.03.2023 e 28.04.2023

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri pesi quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore e come riportati al punto 4.1.

Si precisa che i soggetti eseguiti sono di stato civile libero come evidenziato dai certificati rilasciati dal Comune di Basiliano

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:

costituzione di servitù di passaggio, stipulata il 26/05/1997 a firma di Notaio Italo Mareschi ai nn. 59836/17966 di repertorio, registrata il 16/06/1997 a Udine ai nn. 539, trascritta il 09/06/1997 a Udine ai nn. 10917/8251, contro *** DATO OSCURATO***, derivante da atto tra vivi.

La formalità è riferita solamente a fg. 3 particelle 26 e 27.

In tale atto viene richiamata una servitù di transito a favore di terzi

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 30/06/2018 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 185 di repertorio, iscritta il 05/07/2018 a Udine ai nn. 16649/2360, a favore di A *** DATO OSCURATO***, derivante da

Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 20.000,00.

Importo capitale: Euro 13.575,05.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506; fg. 18 pc 306; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/12/2013 a firma di Notaio Elena Berti ai nn. 768/602 di repertorio, iscritta il 09/01/2014 a Udine ai nn. 384/51, a favore di *** DATO OSCURATO***,

contro *** DATO OSCURATO***,

terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 712.500,00.

Importo capitale: Euro 475.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.



La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324-325-331; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 1 pc 330; fg. 5 pc 41-42-49-261; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 870-871; in Comune di Basiliano fg. 1 pc 346-347-343-345; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 872.

Risulta annotazione trascritta il 22.05.2017 atto dd 03.05.2017 rep 26980/8644 Notaio Lucia Stecca per restrizione sui seguenti beni in Comune di Basiliano fg. 1 pc 343-345-346-347; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 870-871; in Comune di Basiliano fg. 1 pc 330-331; in Comune di Mereto di Tomba fg. 11 pc 872

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/05/2017 a firma di Notaio Lucia Stecca ai nn. 26985/8649 di repertorio, iscritta il 15/05/2017 a Udine ai nn. 11328/1792, a favore di *** DATO OSCURATO***

contro Debitore ipotecario

*** DATO OSCURATO***

Terzo datore di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 120.000,00.

Importo capitale: Euro 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 5 pc 41-42-261; fg. 18 pc 234; fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506- fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 07/03/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 718 di repertorio, trascritto il 07/04/2023 a Udine ai nn. 8564/6624, a favore di *** DATO OSCURATO***

(TV), contro

*** DATO OSCURATO***

derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324; fg. 5 pc 41-43; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306

pignoramento del 08/10/2018 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 378 di repertorio, trascritto il 19/10/2018 a Udine ai nn. 25808/18602, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da

verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 506; fg. 18 pc 306; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2

pignoramento del 27/09/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3053 di repertorio, trascritto il 25/10/2022 a Udine ai nn. 29538/21973, a favore di *** DATO OSCURATO***

derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita ai seguenti beni: in Comune di Basiliano fg. 5 pc 41-42-49-261; fg. 18 pc 234; fg. 18 pc 506; fg. 1 pc 324-325; fg. 3 pc 15-26-27; fg. 5 pc 43-44; fg. 18 pc 455 subb. 1 e 2; fg. 18 pc 306

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



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria depositata in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 26/05/1997), con atto stipulato il 26/05/1997 a firma di Notaio Italo Mareschi ai nn. 59836/17966 di repertorio, registrato il 16/06/1997 a Udine ai nn. 539, trascritto il 02/06/1997 a Udine ai nn. 59836/17966.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto di esecuzione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di dell'intero (fino al 26/05/1997).

Il titolo è riferito solamente a fg. 3 ppcc 15 e 27

*** DATO OSCURATO*** per la quota di dell'intero (fino al 26/05/1997).

Il titolo è riferito solamente a fg. 3 pc 26

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In allegato la certificazione di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 34 della L.R. 11.11.2009 n° 19 e s.m.i. rilasciata il 27.03.2023 (prot. rif.CDU/2023/025) dal responsabile del servizio Urbanistica del comune di appartenenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n. 2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 dlla L.R. 52/1991 e s.m.i. e successive varianti, l'immobile ricade in zona E - agricola - Sottozona E6, d'interesse agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 12 delle NTA aggiornate alla variante n° 36. In allegato la certificazione di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 D.P.R. 06.06.2001 n. 380 e s.m.i. e dell'art. 34 della L.R. 11.11.2009 n° 19 e s.m.i. rilasciata il 27.03.2023 (prot. rif.CDU/2023/025) dal responsabile del servizio Urbanistica del comune di appartenenza.

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**

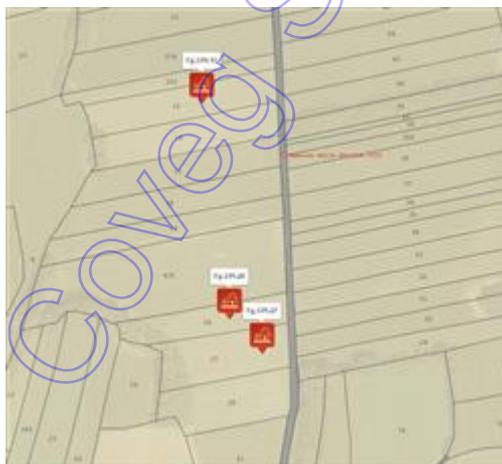
BENI IN BASILIANO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a BASILIANO, della superficie commerciale di **10.090,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO***) Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 27 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], reddito agrario 16,22 €, reddito dominicale 31,54 €, intestato a ***** DATO OSCURATO*****
derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 3 partendo dal punto cardinale nord con pc 26, strada interpoderale, ppcc 28-25. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 3 particella 15 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1[^], superficie 3730, reddito agrario 18,30 €, reddito dominicale 40,45 €, intestato a ***** DATO OSCURATO*****
, derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 3 partendo dal punto cardinale nord con pc 330, strada interpoderale, ppcc 16 e 8. Salvo se altri e più precisi.
- foglio 3 particella 26 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2[^], superficie 2870, reddito agrario 13,34 €, reddito dominicale 25,94 €, intestato a ***** DATO OSCURATO*****
derivante da Impianto meccanografico del 01/06/1977
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale sullo stesso fg. 3 partendo dal punto cardinale nord con pc 435, strada interpoderale, ppcc 27-25 e 24. Salvo se altri e più precisi.

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.



particolare stradale



particolare mappa catastale da formaps



particolare ortofoto sovrapposta alla mappa catastale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di tre particelle catastali di cui due contermini, site a nord dell'abitato di Blessano, che nell'insieme formano un terreno con destinazione agricola di forma irregolare, giacente piano, privo di termini di confine e coltivato dai soggetti esegutati. L'accesso avviene attraverso una strada sterrata interpodereale che dipende dalla SP 60



particolare strada interpodereale di accesso



particolare vista prospettica d'insieme

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo fg. 3 pc 15	3.730,00	x	100 %	=	3.730,00
terreno agricolo fg. 3 pc 26	2.870,00	x	100 %	=	2.870,00
terreno agricolo fg. 3 pc 27	3.490,00	x	100 %	=	3.490,00



Totale:	10.090,00	10.090,00
----------------	------------------	------------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi della Provincia - Pubblicati sul BUR n° 22 del 01.06.2022

Descrizione: regione agraria 10 - seminativo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 3,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI PROVINCIA DI UDINE LISTINO 2021 RILEVAZIONE ANNO 2020

Descrizione: seminativo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 2,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE 2022 PROVINCIA DI UDINE - FIMMA



Descrizione: seminativo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 3,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli elementi che intervengono e che verranno presi dallo scrivente in debita considerazione nella determinazione del più probabile valore di mercato, consistono in una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche della zona, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie dei terreni come la dimensione, la disposizione, l'inserimento nel PRGC, ecc.). Nel caso in questione lo scrivente determinerà la sua stima secondo il criterio monoparametrico[1] o sintetico per confronto diretto, tenendo conto del principio dell'ordinarietà come quello dello Highest and Best Use (HBU), ossia il più conveniente e miglior uso, rappresentante la destinazione maggiormente redditizia per gli immobili esaminati. Per quanto sopra, sono state effettuate dallo scrivente tutte le ricerche possibili sui conosciuti valori unitari attualmente praticati nel mercato immobiliare nel segmento di terreni avente destinazione agricola (Borsino immobiliare FIMAA, Osservatorio Immobiliare edito dall'AdE, ricerca tramite siti internet specializzati in vendita di immobili, ecc.), ma in considerazione anche dei prezzi marginali ad esso collegati.

[1] Procedimento del prezzo di mercato che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	10.090,00	x	2,50	=	25.225,00
-------------------------------	-----------	---	------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 25.225,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 25.225,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Provinciale di Udine, ufficio del registro di Provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Provinciale di Udine, ufficio tecnico di Servizio edilizia Privata ed Urbanistica di Basiliano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	10.090,00	0,00	25.225,00	25.225,00
				25.225,00 €	25.225,00 €

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: **€. 25.225,00**

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: **€. 6.306,25**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.000,00**

data 30/04/2024

il tecnico incaricato
per.ind.ed. Carlo SALA

