



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

161/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

VALTER MARCON

CF: MRCVTR61B11L195M

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA DEL DIN 9

telefono: 003904332179

fax: 04332179

email: valter.marcon@libero.it

PEC: valter.marcon@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 161/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a MARTIGNACCO via Spilimbergo, quartiere Borgo Moras, della superficie commerciale di **3.670,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb., superficie 36,7, reddito agrario 18,95 € reddito dominicale 34,12 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 1.6.1977
Coerenze: a nord mapp. 161-897; ad est mapp. 203-391; a sud mapp. 724 tutti del F. 6

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente limo-argilla, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba medica ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.670,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 187.170,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 187.170,00
Data della valutazione:	08/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalla richiesta trasmessa via pec in data 24.12.2022 all' Agenzia delle Entrate di Udine in ordine all' esistenza di eventuali contratti d'affitto, nulla la citata Agenzia ha risposto in merito. Pertanto il terreno in parola è da ritenersi libero, o quantomeno non affittato ufficialmente ad alcun soggetto terzo. Sul terreno non risultano insistere particolari coltivazioni, (erba medica).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 03/09/2008 a firma di not. Italice Mareschi di San Daniele ai nn. rep.98013 di repertorio, trascritta il 23/09/2008 a Udine ai nn. 27237/16183, 27238/18184 e

27239/18185.

- servitù di transito pedonale e ciclabile, avente una larghezza di ml. 5,00, nonchè servitù di reti tecnologiche, a favore tra gli altri del mapp. 28 ed a carico, tra gli altri del mapp.23; - servitù di transito con ogni mezzo ed uso, nella forma più lata, e per reti tecnologiche lungo, tra gli altri, il lato ovest del mapp.28; - servitù di transito, avente una costante larghezza di ml. 5,00, al fine di consentire l'ingresso e l'uscita sulla Strada Statale 464 Udine-Spilimbergo, a carico della strada privata interna identificata dal F.6 n.908 di proprietà della società "Borgo Moras Immobiliare srl" con sede a Tarcento - servitù tutte come meglio specificate ed identificate nel predetto atto rep. 98013 not. Mareschi e nella planimetria a detto atto allegata. La società esecutata nell'atto d'acquisto ha dichiarato di conoscere ed accettare tutte le clausole e condizioni contenute nel sopra indicato atto rep. 98013 notaio Marschi, e di subentrare in tutte le obbligazioni assunte dalla società venditrice e non ancora realizzate alla data di acquisto, ad esclusione delle asfaltature e del passaggio pedonale nonche la realizzazione della famiglia Zampa (F.6 m. 209) che resteranno a carico della "Confbeton srl".

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**, stipulata il 29/07/2010 a firma di not. Peresson Lucia di Udine ai nn. 19380/8620 di repertorio, iscritta il 30/07/2010 a Udine ai nn. 3913, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia apertura credito.

Importo ipoteca: 6.000.000,00.

Importo capitale: 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 mesi

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 2179 di repertorio, trascritta il 16/08/2022 a Udine ai nn. 23644/17651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2010), con atto stipulato il 29/07/2010 a firma di not. Lucia Peresson di Udine ai nn. 19378/8619 di repertorio, trascritto il 30/07/2010 a Udine ai nn. 14396

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/09/2006)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2006 fino al 29/07/2010), con atto stipulato il 27/09/2006 a firma di not. Italic Mareschi di San Daniele ai nn. 94074/29572 di repertorio, trascritto il 17/10/2006 a Udine ai nn. 21827

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di terreno fabbricabile senza sopraerette costruzioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 21.12.2001, confermata esecutiva dalla Giunta Regionale con Delibera n.725 del dì 11.03.2002 e pubblicata sul B.U.R. n. 13 del 27.03.20022, l'immobile ricade in zona Zona omogenea B4 "Residenziale di completamento convenzionata". Norme tecniche di attuazione ed indici: art.8 N.T.A. (comma 8.4 sub zona B4). Il terreno in parola non rientra nei livelli di pericolosità e rischio di cui al Piano Gestione Rischio Alluvioni, approvato con delibera dell' autorità di bacino Alpi Orientali n.3 del 21.12.2021 pubblicata in G.U. n.29 del 4.2.2022. Per tutte le norme in specifico si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Martignacco.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MARTIGNACCO VIA SPILIMBERGO, QUARTIERE BORGO MORAS

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a MARTIGNACCO via Spilimbergo, quartiere Borgo Moras, della superficie commerciale di **3.670,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb., superficie 36,7, reddito agrario 18,95 € reddito dominicale 34,12 € intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da impianto meccanografico del 1.6.1977
Coerenze: a nord mapp. 161-897; ad est mapp. 203-391; a sud mapp. 724 tutti del F. 6

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente limo-argilla, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba medica ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 35
autostrada distante Km. 10
tangenziale distante Km. 6
ferrovia distante Km. 12
porto distante Km. 60



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi del terreno fabbricabile ricadente nel vigente PRGC in zona B4 "Residenziale di completamento convenzionata" la cui attuazione diretta è subordinata alla stipula di una convenzione col Comune. Tutte le norme nel dettaglio sono riportate nell' allegato C.D.U. Attualmente coltivato ad erba medica. E' ubicato nella periferia ovest dell' abitato del capoluogo in prossimità dell'inizio della zona agricola comunale, interno rispetto alla viabilità di nuova lottizzazione di "Borgo Moras", denominata via Spilimbergo dalla quale si accede in via principale, con ulteriore sbocco secondario tramite servitù su strada carraia sterrata lungo il confine ovest sulla sottostante SR 464. Il terreno risulta recintato sul lato est, sud e parzialmente sul lato nord. A confine con lo spigolo sud-ovest del mappale 897 del F.6, si rileva la presenza in maniera non marcata (solo abbozzata) di una piccola rampa per l'accesso a favore del mappale 161 del F.6, di cui non è dato di sapere se la medesima possa costituire, vista la poca evidenza una servitù di passaggio a peso del fondo in parola.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile residenziale	3.670,00	x	100 %	=	3.670,00
Totale:	3.670,00				3.670,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzie locali portale "Immobiliare.it"

Descrizione: terreno edificabile residenziale

Indirizzo: Martignacco, Via Villa Italia; Via Cividina; Via Udine; Via Cavalieri di Vittorio Veneto; Via Spilimbergo

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: perizia esecuzione immobiliare 155-2021 Tribunale di Udine

Descrizione: terreno edificabile residenziale

Indirizzo: Martignacco, via Spilimbergo

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'indagine di ricerca del più corretto valore comparabile si è concentrata su sette annunci immobiliari di vendita reperiti su "Immobiliare.it" al cui portale fanno riferimento altrettante Agenzie Immobiliari locali, di terreni fabbricabili residenziali, con caratteristiche consimili a quello oggetto di stima, ubicati sulla piazza di Martignacco. Tutti i terreni presi in esame hanno però "tagli" di superficie ben minori rispetto al terreno in parola, riconducibili ad unico lotto, con superfici variabili dagli 800 ai 1300 mq. Escludendo le "ali" con i valori più anomali (minimi e massimi) la media per i cinque terreni rimanenti si aggira attorno agli €/mq. 73,00. Ulteriore riferimento come comparabile, è il valore di mercato del terreno consimile (F.6 mapp. 905) posto a poche decine di metri da quello in esame, oggetto dell' esecuzione immobiliare n.155/2021, pendente sempre avanti al Tribunale di Udine - dove l'Esperto nominato dal G.E. riporta nella Sua perizia un valore di mercato unitario pari a 86,29 €/mq. assumendo come riferimento il valore unitario del contermino terreno (F.6 mapp. 906) oggetto di compravendita 26.11.2021 rep. 8832/7948 not. A. Rinci di Udine. Tenuto presente come detto, che l' attuazione dell' edificazione è subordinata alla stipula di una convenzione col Comune e che giocolforza il grande "taglio" del terreno per la riduzione in più lotti del medesimo imporrà delle importanti opere di urbanizzazione primaria ancorchè locali, si ritiene di assumere come prezzo unitario di applicazione la media dei valori unitari suddetti, ridotti ulteriormente del 15%. Pertanto si avrà: €/mq.(73,00+86,29)/2x0,85 = 67,69 arrotondati ad €/mq. 68,00.

(Il suddetto valore unitario è indipendente da eventuali situazioni di inedificabilità che potrebbero verificarsi a fronte dell'esito di verifiche geologiche (prove penetrometriche ecc.) che mettano in risalto falde, rifiuti, sottoservizi, ordigni bellici ecc. non oggetto del presente incarico. Le suddette valutazioni dovranno rimanere in capo all'eventuale acquirente).

La consistenza è stata desunta dall'atto di provenienza e dalle visure storico catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.670,00 x 68,00 = **249.560,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 25% previsto dalla procedura esecutiva per assenza garanzia vizi, ecc.	-62.390,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 187.170,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 187.170,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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	3.670,00	0,00	187.170,00	187.170,00
				187.170,00 €	187.170,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il terreno pignorato viene posto in vendita per la quota intera.

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: **€ 187.170,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 187.170,00**

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 161/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a MARTIGNACCO Via Spilimbergo, quartiere "Borgo Moras", della superficie commerciale di **4.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb., superficie 41,2, reddito agrario 21,28 € reddito dominicale 38,30 € indirizzo catastale: via Spilimbergo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in atti dal 15.03.1994
Coerenze: a nord mapp. 724; ad est mapp. 953-838-708-486; a sud mapp.22-608 tutti del F.6

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente limo-argilla, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba medica ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 222.480,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 222.480,00
Data della valutazione:	08/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Dalla richiesta trasmessa via pec in data 24.12.2022 all' Agenzia delle Entrate di Udine in ordine all' esistenza di eventuali contratti d'affitto, nulla la citata Agenzia ha risposto in merito. Pertanto il terreno in parola è da ritenersi libero, o quantomeno non affittato ufficialmente ad alcun soggetto terzo. Sul terreno non risultano insistere particolari coltivazioni, (erba medica).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 03/09/2008 a firma di not. Italice Mareschi di San Daniele ai nn. rep.98013 di repertorio, trascritta il 23/09/2008 a Udine ai nn. 27237/16183, 27238/18184 e

27239/18185.

- servitù di transito pedonale e ciclabile, avente una larghezza di ml. 5,00, nonchè servitù di reti tecnologiche, a favore tra gli altri del mapp. 28 ed a carico, tra gli altri del mapp.23; - servitù di transito con ogni mezzo ed uso, nella forma più lata, e per reti tecnologiche lungo, tra gli altri, il lato ovest del mapp.28; - servitù di transito, avente una costante larghezza di ml. 5,00, al fine di consentire l'ingresso e l'uscita sulla Strada Statale 464 Udine-Spilimbergo, a carico della strada privata interna identificata dal F.6 n.908 di proprietà della società "Borgo Moras Immobiliare srl" con sede a Tarcento - servitù tutte come meglio specificate ed identificate nel predetto atto rep. 98013 not. Mareschi e nella planimetria a detto atto allegata. La società esecutata nell'atto d'acquisto ha dichiarato di conoscere ed accettare tutte le clausole e condizioni contenute nel sopra indicato atto rep. 98013 notaio Marschi, e di subentrare in tutte le obbligazioni assunte dalla società venditrice e non ancora realizzate alla data di acquisto, ad esclusione delle asfaltature e del passaggio pedonale nonché la realizzazione della famiglia Zampa (F.6 m. 209) che resteranno a carico della "Confbeton srl".

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**, stipulata il 29/07/2010 a firma di not. Peresson Lucia di Udine ai nn. 19380/8620 di repertorio, iscritta il 30/07/2010 a Udine ai nn. 3913, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia apertura credito.

Importo ipoteca: 6.000.000,00.

Importo capitale: 3.000.000,00.

Durata ipoteca: 19 mesi

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 2179 di repertorio, trascritta il 16/08/2022 a Udine ai nn. 23644/17651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. **ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2010), con atto stipulato il 29/07/2010 a firma di not. Lucia Peresson di Udine ai nn. 19378/8619 di repertorio,

trascritto il 30/07/2010 a Udine ai nn. 14396

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/09/2006)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/2006 fino al 29/07/2010), con atto stipulato il 27/09/2006 a firma di not. Italic Mareschi di San Daniele ai nn. 94074/29572 di repertorio, trascritto il 17/10/2006 a Udine ai nn. 21827

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di terreno fabbricabile senza sopraerette costruzioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 52 del 21.12.2001, confermata esecutiva dalla Giunta Regionale con Delibera n.725 del dì 11.03.2002 e pubblicata sul B.U.R. n. 13 del 27.03.2002, l'immobile ricade in zona Zona omogenea B3 "Residenziale di completamento". Norme tecniche di attuazione ed indici: art.8 N.T.A. (comma 8.3 sub zona B3). Il terreno in parola non rientra nei livelli di pericolosità e rischio di cui al Piano Gestione Rischio Alluvioni, approvato con delibera dell' autorità di bacino Alpi Orientali n.3 del 21.12.2021 pubblicata in G.U. n.29 del 4.2.2022. Per tutte le norme in specifico si rimanda all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Martignacco.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MARTIGNACCO VIA SPILIMBERGO, QUARTIERE "BORGO MORAS"

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a MARTIGNACCO Via Spilimbergo, quartiere "Borgo Moras", della superficie commerciale di **4.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb., superficie 41,2, reddito agrario 21,28 € reddito dominicale 38,30 € indirizzo catastale: via Spilimbergo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento in atti dal 15.03.1994
Coerenze: a nord mapp. 724; ad est mapp. 953-838-708-486; a sud mapp.22-608 tutti del F.6

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente limo-argilla, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: erba medica ,arboree: nessuna ,di selvicoltura: nessunaIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Udine). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti , i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Km. 35
autostrada distante Km. 10
tangenziale distante Km. 6
ferrovia distante Km. 12
porto distante Km. 60



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi del terreno fabbricabile, ricadente nel vigente PRGC in zona B3 "Residenziale di completamento" la cui attuazione è diretta senza essere pertanto subordinata alla stipula di una convenzione col Comune. Tutte le norme nel dettaglio sono riportate nell' allegato C.D.U. Attualmente coltivato ad erba medica. E' ubicato nella periferia ovest dell' abitato del capoluogo in prossimità dell'inizio della zona agricola comunale, interno rispetto alla viabilità di nuova lottizzazione di "Borgo Moras", denominata via Spilimbergo dalla quale si accede in via principale, con ulteriore sbocco secondario tramite servitù su strada carraia sterrata lungo il confine ovest sulla sottostante SR 464. Il terreno risulta recintato sul lato nord-est e sud.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
lotto edificabile residenziale	4.120,00	x	100 %	=	4.120,00
Totale:	4.120,00				4.120,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'indagine di ricerca del più corretto valore comparabile si è concentrata su sette annunci immobiliari di vendita reperiti su "Immobiliare.it" al cui portale fanno riferimento altrettante Agenzie Immobiliari locali, di terreni fabbricabili residenziali, con caratteristiche consimili a quello oggetto di stima, ubicati sulla piazza di Martignacco. Tutti i terreni presi in esame hanno però "tagli" di superficie ben minori rispetto al terreno in parola, riconducibili ad unico lotto, con superfici variabili dagli 800 ai 1300 mq. Escludendo le "ali" con i valori più anomali (minimi e massimi) la media per i cinque terreni rimanenti si aggira attorno agli €/mq. 73,00. Ulteriore riferimento come comparabile, è il valore di mercato del terreno consimile (F.6 mapp. 905) posto a poche decine di metri da quello in esame, oggetto dell' esecuzione immobiliare n.155/2021, pendente sempre avanti al Tribunale di Udine - dove l'Esperto nominato dal G.E. riporta nella Sua perizia un valore di mercato unitario pari a 86,29 €/mq. assumendo come riferimento il valore unitario del contermino terreno (F.6 mapp. 906) oggetto di compravendita 26.11.2021 rep. 8832/7948 not. A. Rinci di Udine. Tenuto presente come detto, che l' attuazione dell' edificazione non è subordinata alla stipula di una convenzione col Comune e del più favorevole indice di fabbricabilità fondiario, mc/mq. 0,90 anziché 0,72, rispetto al terreno di cui al precedente Lotto 1, ma che anche in questo caso il grande "taglio" del terreno per la riduzione in più lotti del medesimo imporrà delle importanti opere di urbanizzazione primaria ancorchè locali, si ritiene di assumere come prezzo unitario di applicazione la media dei valori unitari suddetti, ridotto ulteriormente del 10% anzi del 15% come per il Lotto 1. Pertanto si avrà: €/mq.(73,00+86,29)/2x0,90 = 71,68 arrotondati ad €/mq. 72,00.

(Il suddetto valore unitario è indipendente da eventuali situazioni di inedificabilità che potrebbero verificarsi a fronte dell' esito di verifiche geologiche (prove penetrometriche ecc.) che mettano in risalto falde, rifiuti, sottoservizi, ordigni bellici ecc. non oggetto del presente incarico. Le suddette valutazioni dovranno rimanere in capo all'eventuale acquirente).

La consistenza è stata desunta dall' atto di provenienza e dalle visure storico catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.120,00 x 72,00 = **296.640,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 25% previsto dalla procedura esecutiva, per assenza garanzia vizi ecc.	-74.160,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 222.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 222.480,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	4.120,00	0,00	222.480,00	222.480,00
				222.480,00 €	222.480,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il terreno pignorato viene posto in vendita per la quota intera.

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: **€ 222.480,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 222.480,00**

data 08/03/2023

il tecnico incaricato
VALTER MARCON