



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

65/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Lorenzo Massarelli

CUSTODE:

I.V.G. Coveg

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/11/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

geometra CLAUDIO DEL FABBRO

CF:DLFCLD55A07L195F

con studio in VILLA SANTINA (UD) PIAZZA ITALIA 30

telefono: 0433750560

email: cldelfa@gmail.com

PEC: claudio.delfabbro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a CERVIGNANO DEL FRIULI via Antonio Corazza sn, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi lotto di terreno residenziale, ricadente in area individuata dal vigente P.R.G.C. come "Ambito Insediamento Rossato" con Piano Regolatore Particolareggiato Comunale obbligatorio (P.R.P.C.) denominato "LA ROTONDA", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 in data 04.08.2006, non sussistano immobili per i quali siano stati rilasciati atti edilizi e neppure che per le suddette aree siano in corso provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del secondo comma dell'articolo 41 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi del Capo I della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Si precisa quanto segue:

- Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere e non sono state eseguite indagini e/o diagnosi geologiche del sottosuolo;
- Non sono stati eseguiti rilievi celerimetrici con apposita strumentazione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 74/60 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVI 3[^], superficie 500, reddito agrario 2,58 € reddito dominicale 5,42 € indirizzo catastale: Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) Sezione SCODOVACCA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/08/2009 Pratica n. UD0283024 in atti dal 10/08/2009 presentato il 06/08/2009 FN 289524/09+GT 1736/09+EV 1136/09 (n. 283024.1/2009) Coerenze: A Nord con via Antonio Corazza, a Sud con il mappale 74/52 a Ovest con il mappale 74/61 ed a Est con il mappale 74/59

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	500,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 37.500,00
Data della valutazione:	16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: metanodotto coattivo, intavolata il 15/03/1983 G.N. 271/1983, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Si intavola il diritto di servitù di metanodotto lungo il tracciato e nei limiti descritti nell'atto e nella planimetria allegata sub G.N. 267/1983, a peso delle pp. cc. formanti il c.t. 1° e a favore del COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI in base a: PLANIMETRIA sub GN 267/1983 e ATTO dd. 22/06/1982 rep. 1246

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:

Convenzione attuazione di un piano di lottizzazione, intavolato il 15/03/1989 G.N. 404/1989, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Si annota la convenzione a favore del COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI per l'attuazione di un piano di lottizzazione a peso delle pp.cc. formanti il c.t. 1°. In base a: ATTO dd 10/10/1988 NOTAIO PIROLO rep. 71481

Convenzione urbanistica, intavolato il 11/05/2007 G.N. 871/2007, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Si annota la convenzione urbanistica a peso delle pp.cc. formanti il c.t.1 °, fermo restando l'annotazione di cui al G.T. 404/ 1989. In base a: ATTO dd 23/04/2007 NOTAIO SPANO' rep. 63350/18881

Convenzione urbanistica, intavolato il 31/08/2009 G.N. 1809/2009, a favore di * ** DATO OSCURATO *** .

Si annota la convenzione urbanistica ad integrazione della precedente iscritta con GN 871/2007 :-J ed a favore del COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI a peso delle pp.cc. formanti il c.t. In base a: TITOLI già in atti sub GN 871/2007, 1735/2009, 1736/2009 e ATTO AGGIUNTIVO del SEGR. COM.LE rep. 7421

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 20/01/2012 G.N. 98/2012, a favore di *** DATO OSCURATO ** * , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia.

Importo ipoteca: 48.000,00.

Importo capitale: 36.346,69.

Si intavola il diritto di ipoteca giudiziale a favore del sig. ***** per l'importo complessivo di Euro 48.000,00 di cui Euro 36.346,69 per capitale, interessi, spese ed accessori come da decreto ingiuntivo, a peso del c.t. 1°. In base a: DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Gorizia dd 27/10/2011 n. 441/11 Fase. 1381/11 Cron. 5060, dichiarato esecutivo il 17/10/2012.

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 09/02/2012 G.N. 220/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16.000,00.

Importo capitale: 7.975,85.

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale a favore di ***** con sede a Romans d'Isonzo per

l'importo complessivo di Euro 16.000,00 di cui 7.975,85 per capitale, interessi, spese ed accessori come specificati nell'atto, a peso del c.t. 1°. In base a: DECRETO INGIUNTIVO PROVVISORIAMENTE ESECUTIVO dd 03/02/2012 del Tribunale di Gorizia n. 48/12 lng - 581 Cron

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 15/06/2012 G.N. 1175/2012, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 48.000,00.

Importo capitale: 39.000,00.

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale a favore di ***** da Ronchi dei Legionari per l'importo complessivo di Euro 48.000,00 che comprende il capitale di 39.000,00, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del c.t. 1°. In base a: ORDINANZA ex art. 702 ter c.p.c. n. 470/12 Rep. del Tribunale di Gorizia dd 06/06/2012 provvisoriamente esecutiva

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 24/10/2012 G.N. 2076/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16.908,19.

Importo capitale: 12.892,77.

S'intavola il diritto di ipoteca giudiziale a favore di ***** per l'importo complessivo di Euro 16.908,19 di cui Euro 12.892,77, per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del c.t. 1°. In base a: DECRO INGIUNTIVO Tribunale di Gorizia dd 15/02/2012 dichiarato esecutivo in data 24/05/2012

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 24/12/2021 G.N. 3048/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da ***** nato a ***** il ***** per la somma, spese, interessi e accessori come da titolo, a peso del c.t. 1°. In base all'atto di pignoramento immobiliare n. 1275/2021 Cron. Uff. Giud. del Tribunale di Gorizia notificato in data 21/12/2021.

pignoramento, intavolata il 23/03/2022 G.N. 624/2022, a favore di ** DATO OSCURATO *** .

Si annota l'atto di pignoramento immobiliare promosso da ***** a peso del c.t. 1°. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 473/22 CronUff. Giud. del Tribunale di Udine, notificato in data 18/02/2022

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:

La particella catastale sono pervenute in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita di data 24 dicembre 2002, Repertorio numero 25425 / Raccolta numero 7216 sottoscritto Notaio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cervignano del Friuli in data 30 dicembre 2002 al numero 838 modello I ed intavolato presso l'Ufficio Tavolare di Udine-Sezione Staccata di Cervignano del Friuli in data 27 dicembre 2002 sub G.T. numero 2105/02;
- Decreto di trasferimento di beni immobili emesso dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Udine in data 26 gennaio 2009 (Repertorio numero 41 * Cronologico numero 307), intavolato presso l'Ufficio Tavolare di Udine-sezione Staccata di Cervignano del Friuli in data 2

febbraio 2009 sub G.T. numero 228/09;

- Cessione di quota di proprietà immobiliare di data 10 marzo 2009, Repertorio numero 37186 / Raccolta numero 11103 sottoscritto Notaio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cervignano del Friuli in data 27 marzo 2009 al numero 682 Serie 1 T ed intavolato presso l'Ufficio Tavolare di Udine-Sezione Staccata di Cervignano del Friuli in data 11 marzo 2009 sub G.T. numero 519/09.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/12/2010), con atto stipulato il 13/12/2010 a firma di Notaio Vincenzo Cirotta ai nn. Repertorio n. 38441 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/12/2002 fino al 13/12/2010), intavolato il 27/12/2002 G.N. 2105/02

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sussistano immobili per i quali siano stati rilasciati atti edilizi e neppure che per le suddette aree siano in corso provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del secondo comma dell'articolo 41 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi del Capo I della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona abitative di espansione C. Norme tecniche di attuazione ed indici: La particella catastale 74/60 è individuata dal vigente P.R.G.C. come "Ambito Insediamento Rossato" con Piano Regolatore Particolareggiato Comunale obbligatorio (P.R.P.C.) denominato "LA ROTONDA", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 in data 04.08.2006.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CERVIGNANO DEL FRIULI VIA ANTONIO CORAZZA SN

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CERVIGNANO DEL FRIULI via Antonio Corazza sn, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi lotto di terreno residenziale, ricadente in area individuata dal vigente P.R.G.C. come “Ambito Insediamento Rossato” con Piano Regolatore Particolareggiato Comunale obbligatorio (P.R.P.C.) denominato “LA ROTONDA”, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 in data 04.08.2006, non sussistano immobili per i quali siano stati rilasciati atti edilizi e neppure che per le suddette aree siano in corso provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del secondo comma dell'articolo 41 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi del Capo I della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Si precisa quanto segue:

- Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere e non sono state eseguite indagini e/o diagnosi geologiche del sottosuolo;
- Non sono stati eseguiti rilievi celerimetrici con apposita strumentazione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 74/60 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVI 3[^], superficie 500, reddito agrario 2,58 € reddito dominicale 5,42 € indirizzo catastale: Comune di CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) Sezione SCODOVACCA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/08/2009 Pratica n. UD0283024 in atti dal 10/08/2009 presentato il 06/08/2009 FN 289524/09+GT 1736/09+EV 1136/09 (n. 283024.1/2009) Coerenze: A Nord con via Antonio Corazza, a Sud con il mappale 74/52 a Ovest con il mappale 74/61 ed a Est con il mappale 74/59

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattandosi di terreno, non è previsto l'Attestato di Prestazione Energetico

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile residenziale (superficie da visura catastale)	500,00	x	100 %	=	500,00
Totale:	500,00				500,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 20/04/2021

Descrizione: Terreno edificabile

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 96,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 08/07/2021

Descrizione: Terreno edificabile

Superfici principali e secondarie: 693

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.500,00 pari a 104,62 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto riguarda il valore si è proceduto con la ricerca dei comparabili esaminando gli atti relativi ai due recenti compravendite.

- Atto di vendita del Notaio Guido Spanò di San Giuliano, di data 20.04.2021, repertorio n. 76.862, raccolta n. 29.301;

- Atto di vendita del Notaio Tania Andrioli di di Palmanova, di data 08.07.2021, repertorio n. 90.516, raccolta n. 36.057;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	500,00	x	100,00	=	50.000,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 50.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 50.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il criterio seguito per la valutazione è quello stabilito dal “Codice delle Valutazioni Immobiliari” di Tecnoborsa (IV edizione), riferita al “valore di liquidazione o di vendita forzata”, termine in uso in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile esperire lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non è propriamente un valore di mercato, dipende infatti dalla pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapresa la fase di marketing.

Effettuate tutte le ricerche e gli accertamenti del caso, valutati i metodi di stima espressi dagli standard di valutazione internazionali IVS (metodo del confronto o comparazione, il metodo finanziario, o il metodo dei costi), si è optato per il caso in esame, utilizzando in parte il metodo per comparazione e in parte il metodo con il valore di trasformazione.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato tenendo in debita considerazione sia gli elementi estrinseci (l'ubicazione la destinazione le caratteristiche dei servizi nella zona in cui l'edificio inserito) sia gli elementi intrinseci dell'unità immobiliare oggetto di perizia e precisamente (la tipologia costruttiva, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza catastale, la dotazione e la funzionalità degli impianti, ecc.).

Rilevante è stata anche l'analisi economico-estimativa dell'attuale situazione del mercato immobiliare, soprattutto per quanto riguarda lo specifico segmento di mercato ed il periodo economico in cui la valutazione viene a collocarsi.

Per quanto riguarda le superfici commerciali, le stesse sono state desunte dalle visure catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Udine.

- Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà de quo e di sostenibilità in genere e non sono state eseguite indagini e/o diagnosi geologiche del sottosuolo (ad es. radon, amianto, ecc.);
- L'audit documentale e la due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) sono state esperite limitatamente agli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare;
- La due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) è stata espletata per mezzo di mera

ispezione visiva;

- Non sono state eseguite verifiche nel merito delle distanze da fabbricati, dai confini e da superfici finestrate nonché altro attinente e/o pertinente nulla escluso e/o eccettuato;
- Non sono stati eseguiti rilievi celerimetrici con strumentazione idonea;
- Non è stata verificata la superficie rilevata (S.R.) del compendio immobiliare oggetto della valutazione;
- Sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione;
- Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;
- Il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle visure catastali. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici preposti tutti nessuno escluso e/o eccettuato);
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Udine - Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di Cervignano del Friuli

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	500,00	0,00	50.000,00	50.000,00

50.000,00 €

50.000,00 €

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: € 50.000,00

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: € 12.500,00

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: € 37.500,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 65/2022

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

A terreno industriale a CERVIGNANO DEL FRIULI Via Costantino Dardi sn, della superficie commerciale di **1.910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi lotto di terreno ricadente in area individuata dal vigente P.R.G.C. come "Ambito Insediamento Rossato" con Piano Regolatore Particolareggiato Comunale obbligatorio (P.R.P.C.) denominato "LA ROTONDA", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 in data 04.08.2006, non sussistano immobili per i quali siano stati rilasciati atti edilizi e neppure che per le suddette aree siano in corso provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del secondo comma dell'articolo 41 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi del Capo I della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Si precisa quanto segue:

- Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere e non sono state eseguite indagini e/o diagnosi geologiche del sottosuolo;
- Non sono stati eseguiti rilievi celerimetrici con adeguata strumentazione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 74/103 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVIIVO 3[^], superficie 1910, reddito agrario 9,86 € reddito dominicale 20,72 € indirizzo catastale: CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) Sezione SCODOVACCA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/08/2009 Pratica n. UD0283024 in atti dal 10/08/2009 presentato il 06/08/2009 FN 289524/09+GT 1736/09+EV 1136/09 (n. 283024.1/2009) Coerenze: A Nord con il mappale 74/86, a Sud con il mappale 74/104, a Ovest con il mappale 74/81 e la strada, ad Est con la strada

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.910,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.574,97
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.681,23
Data della valutazione:	16/11/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

servitù: metanodotto coattivo, intavolata il 15/03/1983 G.N. 271/1983, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Si intavola il diritto di servitù di metanodotto lungo il tracciato e nei limiti descritti nell'atto e nella planimetria allegata sub G.N. 267/1983, a peso delle pp. cc. formanti il c.t. 1° e a favore del COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI in base a: PLANIMETRIA sub GN 267/1983 e ATTO dd. 22/06/1982 rep. 1246

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:

convenzione attuazione di un piano di lottizzazione, intavolato il 15/03/1989 G.N. 404/1989, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Si annota la convenzione a favore del COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI per l'attuazione di un piano di lottizzazione a peso delle pp.cc. formanti il c.t. 1°. In base a: ATTO dd 10/10/1988 NOTAIO PIROLO rep. 71481

Convenzione urbanistica, intavolato il 11/05/2007 G.N. 871/2007, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Si annota la convenzione urbanistica a peso delle pp.cc. formanti il c.t.1°, fermo restando l'annotazione di cui al G.T. 404/ 1989. In base a: ATTO dd 23/04/2007 NOTAIO SPANO' rep. 63350/18881

Convenzione urbanistica, intavolato il 31/08/2009 G.N. 1809/2009, a favore di * ** DATO OSCURATO ***.

Si annota la convenzione urbanistica ad integrazione della precedente iscritta con GN 871/2007 :-J ed a favore del COMUNE DI CERVIGNANO DEL FRIULI a peso delle pp.cc. formanti il c.t.1fh base a: TITOLI già in atti sub GN 871/2007, 1735/2009, 1736/2009 e ATTO AGGIUNTIVO del SEGR. COM.LE rep. 7421

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 20/01/2012 G.N. 98/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia.

Importo ipoteca: 48.000,00.

Importo capitale: 36.346,69.

Si intavola il diritto di ipoteca giudiziale a favore del sig. ***** per l'importo complessivo di Euro 48.000,00 di cui Euro 36.346,69 per capitale, interessi, spese ed accessori come da decreto ingiuntivo, a peso del c.t. 1°. In base a: DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Gorizia dd 27/10/2011 n. 441/11 Fase. 1381/11 Cron. 5060, dichiarato esecutivo il 17/10/2012.

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 09/02/2012 G.N. 220/2012, a favore di ** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16.000,00.

Importo capitale: 7.975,85.

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale a favore di ***** con sede a Romans d'Isonzo per

l'importo complessivo di Euro 16.000,00 di cui 7.975,85 per capitale, interessi, spese ed accessori come specificati nell'atto, a peso del c.t. 1°. In base a: DECRETO INGIUNTIVO PRVVISORIAMENTE ESECUTIVO dd 03/02/2012 del Tribunale di Gorizia n. 48/12 lng - 581 Cron

ipoteca **giudiziale** attiva, intavolata il 15/06/2012 G.N. 1175/2012, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

Importo ipoteca: 48.000,00.

Importo capitale: 39.000,00.

Si prenota il diritto di ipoteca giudiziale a favore di ***** da Ronchi dei Legionari per l'importo complessivo di Euro 48.000,00 che comprende il capitale di 39.000,00, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del c.t. 1°. In base a: ORDINANZA ex art. 702 ter c.p.c. n. 470/12 Rep. del Tribunale di Gorizia dd 06/06/2012 provvisoriamente esecutiva

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 24/10/2012 G.N. 2076/2012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16.908,19.

Importo capitale: 12.892,77.

S'intavola il diritto di ipoteca giudiziale a favore di ***** per l'importo complessivo di Euro 16.908,19 di cui Euro 12.892,77, per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del c.t. 1°. In base a: DECRO INGIUNTIVO Tribunale di Gorizia dd 15/02/2012 dichiarato esecutivo in data 24/05/2012

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolato il 24/12/2021 G.N. 3048/2021, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Si annota il pignoramento immobiliare promosso da ***** per la somma, spese, interessi e accessori come da titolo, a peso del c.t. 1°. In base all'atto di pignoramento immobiliare n. 1275/2021 Cron. Uff. Giud. del Tribunale di Gorizia notificato in data 21/12/2021.

pignoramento, intavolato il 23/03/2022 G.N. 624/2022, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

Si annota l'atto di pignoramento immobiliare promosso da ***** a peso del c.t. 1°. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE n. 473/22 CronUff. Giud. del Tribunale di Udine, notificato in data 18/02/2022

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:

La particella catastale sono pervenute in forza dei seguenti titoli:

- Compravendita di data 24 dicembre 2002, Repertorio numero 25425 / Raccolta numero 7216 sottoscritto Notaio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cervignano del Friuli in data 30 dicembre 2002 al numero 838 modello I ed intavolato presso l'Ufficio Tavolare di Udine-Sezione Staccata di Cervignano del Friuli in data 27 dicembre 2002 sub G.T. numero 2105/02;
- Decreto di trasferimento di beni immobili emesso dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Udine in data 26 gennaio 2009 (Repertorio numero 41 * Cronologico numero 307), intavolato presso l'Ufficio Tavolare di Udine-sezione Staccata di Cervignano del Friuli in data 2

febbraio 2009 sub G.T. numero 228/09;

- Cessione di quota di comproprietà immobiliare di data 10 marzo 2009, Repertorio numero 37186 / Raccolta numero 11103 sottoscritto Notaio, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Cervignano del Friuli in data 27 marzo 2009 al numero 682 Serie 1 T ed intavolato presso l'Ufficio Tavolare di Udine-Sezione Staccata di Cervignano del Friuli in data 11 marzo 2009 sub G.T. numero 519/09.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/12/2010), con atto stipulato il 13/12/2010 a firma di Notaio Vincenzo Cirotta ai nn. Repertorio n. 38441 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/12/2002 fino al 13/12/2010), intavolato il 27/12/2002 G.N. 2105/02

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sussistano immobili per i quali siano stati rilasciati atti edilizi e neppure che per le suddette aree siano in corso provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del secondo comma dell'articolo 41 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi del Capo I della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona industriali ed artigianali di scala comprensoriale e comunale D2. Norme tecniche di attuazione ed indici: La particella catastale 74/103 è individuata dal vigente P.R.G.C. come "Ambito Insediamento Rossato" con Piano Regolatore Particolareggiato Comunale obbligatorio (P.R.P.C.) denominato "LA ROTONDA", approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 in data 04.08.2006.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CERVIGNANO DEL FRIULI VIA COSTANTINO DARDI SN

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a CERVIGNANO DEL FRIULI Via Costantino Dardi sn, della superficie commerciale di **1.910,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi lotto di terreno ricadente in area individuata dal vigente P.R.G.C. come “Ambito Insediamento Rossato” con Piano Regolatore Particolareggiato Comunale obbligatorio (P.R.P.C.) denominato “LA ROTONDA”, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 54 in data 04.08.2006, non sussistano immobili per i quali siano stati rilasciati atti edilizi e neppure che per le suddette aree siano in corso provvedimenti sanzionatori adottati ai sensi del secondo comma dell'articolo 41 della Legge 17 agosto 1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi del Capo I della Legge 28 febbraio 1985, n° 47 e successive modifiche ed integrazioni.

Si precisa quanto segue:

- Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà e di sostenibilità in genere e non sono state eseguite indagini e/o diagnosi geologiche del sottosuolo;
- Non sono stati eseguiti rilievi celerimetrici con adeguata strumentazione.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 74/103 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVIIVO 3[^], superficie 1910, reddito agrario 9,86 € reddito dominicale 20,72 € indirizzo catastale: CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) Sezione SCODOVACCA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 10/08/2009 Pratica n. UD0283024 in atti dal 10/08/2009 presentato il 06/08/2009 FN 289524/09+GT 1736/09+EV 1136/09 (n. 283024.1/2009) Coerenze: A Nord con il mappale 74/86, a Sud con il mappale 74/104, a Ovest con il mappale 74/81 e la strada, ad Est con la strada

Presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: prato ,Il terreno





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattandosi di terreno, non è previsto Attestato di Prestazione Energetica

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno attività produttiva (superficie da visura catastale)	1.910,00	x	100 %	=	1.910,00
Totale:	1.910,00				1.910,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto concerne il terreno di cui trattasi, considerato che l'intera zona risulta essere ancora ineditata, dalle ricerche effettuate e non risulta che la stessa sia inserita tra le aree ricomprese all'interno del Consorzio di Sviluppo Economico del Friuli.

Considerato che il valore non può essere desunto dall'atto di compravendita in quanto lo stesso risale al 2010, si è proceduto applicando all'immobile oggetto di perizia, il valore di trasformazione così come risulta dall'allegata tabella.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	75.574,97
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 75.574,97
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 75.574,97
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, il criterio seguito per la valutazione è quello stabilito dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari" di Tecnoborsa (IV edizione), riferita al "valore di liquidazione o di vendita forzata", termine in uso in circostanze nelle quali il venditore è costretto a vendere e/o non è possibile esperire lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing.

Il prezzo ottenibile in queste circostanze non è propriamente un valore di mercato, dipende infatti dalla pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapresa la fase di marketing.

Effettuate tutte le ricerche e gli accertamenti del caso, valutati i metodi di stima espressi dagli standard di valutazione internazionali IVS (metodo del confronto o comparazione, il metodo finanziario, o il metodo dei costi), si è optato per il caso in esame, utilizzando il metodo per il calcolo del valore di trasformazione.

Il più probabile valore di mercato è stato determinato tenendo in debita considerazione sia gli elementi estrinseci (l'ubicazione la destinazione le caratteristiche dei servizi nella zona in cui l'edificio inserito) sia gli elementi intrinseci dell'unità immobiliare oggetto di perizia e precisamente (la tipologia costruttiva, il grado di finitura, lo stato di conservazione e manutenzione, la consistenza catastale, la dotazione e la funzionalità degli impianti, ecc.).

Rilevante è stata anche l'analisi economico-estimativa dell'attuale situazione del mercato immobiliare, soprattutto per quanto riguarda lo specifico segmento di mercato ed il periodo economico in cui la valutazione viene a collocarsi.

Per quanto riguarda le superfici commerciali, le stesse sono state desunte dalle visure catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Udine.

- Non sono state espletate verifiche su eventuali problematiche ambientali sopra e/o sotto il suolo dei terreni della proprietà de quo e di sostenibilità in genere e non sono state eseguite indagini e/o diagnosi geologiche del sottosuolo (ad es. radon, amianto, ecc.);
- L'audit documentale e la due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) sono state esperite limitatamente agli immobili oggetto del presente rapporto di valutazione immobiliare;
- La due diligence immobiliare (norma UNI 11612/2015) è stata espletata per mezzo di mera ispezione visiva;
- Non sono state eseguite verifiche nel merito delle distanze da fabbricati, dai confini e da superfici finestrate nonché altro attinente e/o pertinente nulla escluso e/o eccettuato;
- Non sono stati eseguiti rilievi celerimetrici con strumentazione idonea;
- Non è stata verificata la superficie rilevata (S.R.) del compendio immobiliare oggetto della valutazione;
- Sono state considerate solo le informazioni disponibili sul mercato al momento della presente valutazione. La valutazione pertanto è svolta nei limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione;
- Il risultato della valutazione è da intendersi rigorosamente riferito e limitato, pertanto alla data di perizia e in quanto valore previsionale medio ordinario, può discordarsi dal prezzo derivato da una eventuale effettiva compravendita e/o locazione poiché dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti. Il presente rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile. Alcuna responsabilità, pertanto, potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o scelte eventualmente prese da chicchessia sulla base del medesimo rapporto di valutazione;
- Il rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati metrici desunti dalle visure catastali. Ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione dello scrivente perito e/o presenti presso i pubblici uffici. Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori od omissioni derivanti da documentazione errata, o incompleta, o non aggiornata (ivi compresa quella presente presso i pubblici uffici preposti tutti nessuno escluso e/o eccettuato);
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali della norma UNI 11558:2014 (Valutatore Immobiliare - Requisiti di Conoscenza, Abilità e Competenza) e la norma UNI 11612:2015 sulla (Stima del valore di mercato degli immobili).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio di Udine - Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli, ufficio tecnico di Cervignano del Friuli

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno industriale	1.910,00	0,00	75.574,97	75.574,97
				75.574,97 €	75.574,97 €

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: **€ 75.574,97**

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: **€ 18.893,74**

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: **€ 56.681,23**

data 16/11/2022

il tecnico incaricato
geometra CLAUDIO DEL FABBRO