



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

258/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Bruna Fabris

CF:FBRBRN60E41E098B

con studio in UDINE (UD) VIA TAVAGNACCO 131/A

telefono: 0432481505

email: studiofabrisbruna@gmail.com

PEC: bruna.fabris@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 258/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Abitazione del tipo in linea a GEMONA DEL FRIULI Via Properzia, della superficie commerciale di **201,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto si compone di un'unità immobiliare a **destinazione residenziale** (punto **A**), la comproprietà di un limitrofo **relitto stradale** (punto **B**), un **fabbricato accessorio** (punto **C**) con **terreno** (punto **D**) ed un ulteriore **terreno agricolo** (punto **E**).

L'**unità immobiliare residenziale identificata e descritta al presente punto** è costituita da un alloggio del tipo in linea compreso in un ampio complesso edilizio sviluppato a corte e prospettante su due lati le pubbliche vie denominate Via Properzia e Via Piovega in Comune di Gemona del Friuli.

L'edificio si colloca in una zona residenziale sviluppata nella parte "bassa" di Gemona del Friuli e più precisamente nella borgata Piovega, non distante dai principali servizi ed esercizi commerciali.

L'accesso all'alloggio di interesse avviene dalla corte interna, accessibile direttamente da Via Properzia. Si rileva che risulta formalmente costituito condominio ma l'esecutato ha riferito che non c'è un amministratore di condominio e che la corte interna al complesso è utilizzata senza specifico regolamento.

Identificazione catastale:

Foglio **23** particella **447** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIA PROPERZIA, piano: T-1 - 2, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario: Fg. 23 Mapp. 444, 1780, strada, Fg. 23 Mapp. 450, 449, 448, 446 salvo se altri.

B

Relitto stradale a GEMONA DEL FRIULI Via Properzia, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di relitto stradale della superficie catastale di mq. 8, derivato dal frazionamento e bonifica ex fabbricati rurali.

Identificazione catastale:

Foglio **23** particella **1790** (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 8, intestato a:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario: strada, Fg. 23 Mapp. 1785, 1787, salvo se altri.

C

Magazzino a GEMONA DEL FRIULI Via Properzia, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di modesto manufatto a destinazione deposito attrezzi e legnaia con ampia attinenza scoperta, sito anch'esso in Via Properzia, a sud rispetto all'alloggio identificato e descritto al punto A.

L'accesso alla particella sulla quale risulta eretto il fabbricato accessorio avviene direttamente dalla pubblica via.

Identificazione catastale:

Foglio **23** particella **2373** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA PROPERZIA, piano: T, intestato a:

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario: Fg. 23 Map. 470, strada, Fg. 23 Mapp. 2706, 2705, 459 salvo se altri.

D

Terreno agricolo a GEMONA DEL FRIULI Via Properzia, della superficie commerciale di **577,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appezzamento di terreno a destinazione verde privato e limitrofo al fabbricato accessorio identificato e descritto al Punto C.

Identificazione catastale:

Foglio **23** particella **2706** (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 577, reddito agrario 3,58 €, reddito dominicale 6,26 €, intestato a:

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario: Fg. 23 Mapp. 2705, 2373, strada, Fg. 23 Map. 458, salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	886,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 191.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.500,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Gli **immobili** e le relative pertinenze risultavano **liberi** al momento del sopralluogo effettuato alla presenza del proprietario, che ne ha la disponibilità, e di un addetto della Coveg, custode nominato; dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Gemona del Friuli è emerso che l'esecutato risultava residente nel medesimo Comune fino al 27/8/1992. L'esecutato risulta inoltre coniugato in data 06/12/1992 (dalla lettura degli atti di compravendita costituenti provenienza di parte del compendio, si evince che il regime patrimoniale è quello della separazione dei beni).

Dalle ulteriori ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine, **non sono emersi contratti di locazione** registrati e relativi al compendio edilizio oggetto di valutazione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamento del 02/02/2024

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Diritto di abitazione.

Dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza di diritto di abitazione.

Fondo patrimoniale.

Dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza di alcun fondo patrimoniale avente ad oggetto i beni immobili oggetto di procedura.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale, stipulata il 16/02/2018 a firma del TRIBUNALE di TRENTO ai nn. 175 di repertorio, iscritta il 06/07/2018 a Udine ai nn. 2393/16819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 110.003,44.

Importo capitale: 110.003,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 10/11/2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine, nn. 3726 di repertorio, trascritto il 12/12/2023 a Udine ai nn. 23931/30972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE 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:

In ordine alla **continuità delle trascrizioni**, sulla base della disamina della documentazione

depositata in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che non risultano trascritte nè l'accettazione di eredità riferita alla successione della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (provenienza in capo al debitore) nè quella riferita alla successione del sig. *** DATO OSCURATO ***.

Per quanto riguarda la copia dei titoli di proprietà, si precisa che non è stato possibile reperire l'atto di compravendita e costituzione di condominio del 22/04/1981 in quanto trattasi di atto multiplo e l'ottenimento della copia avrebbe un costo eccessivo per la procedura; la scrivente si è limitata a prenderne visione con lettura delle parti di interesse. Allo stesso modo non è stata reperita la copia della successione in morte della sig.ra *** DATO OSCURATO ***.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di denuncia di successione (dal 06/05/1976), registrato il 26/09/1977 a Gemona del Friuli ai nn. n. 61 vol.427, trascritto il 26/09/1977 a Udine ai nn. 16008/13828.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare identificata al Fg. 23 Map. 1790.

Non si riscontrano atti di accettazione dell'eredità trascritti

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita e costituzione condominio (dal 22/04/1981), con atto stipulato il 22/04/1981 a firma di Notaio Caminiti di Gemona del Friuli ai nn. 51970 di repertorio, trascritto il 04/02/1984 a Udine ai nn. 3041/2737.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare identificata al Fg. 23 Map. 447

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di atto di donazione (dal 12/06/2006), con atto stipulato il 12/06/2006 a firma di Notaio Cavallo di San Daniele del Friuli ai nn. 51540 di repertorio, trascritto il 28/06/2006 a Udine ai nn. 20651/13312.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare identificata al Fg. 23 Map. 2373 e terreno Fg. 26 Map. 4 (Lotto 2)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/2007), con atto stipulato il 17/12/2007 a firma di Notaio Caminiti di Gemona del Friuli ai nn. 74111/18183 di repertorio, trascritto il 16/01/2008 a Udine ai nn. 1263/862.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare identificata al Fg. 23 Map. 2706

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di parte, in forza di denuncia di successione (fino al 17/12/2007), trascritto il 01/03/1931 a Udine ai nn. 3959.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare identificata al Fg. 23 Map. 2706.

Non si riscontra la trascrizione dell'atto di accettazione dell'eredità in morte di *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di parte, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1971 fino al 17/12/2007), con atto stipulato il 27/06/1971 a firma di Notaio Ridolfi di Gemona del Friuli ai nn. 48957 di repertorio, trascritto il 03/08/1971 a Udine ai nn. 15866/18153.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare identificata al Fg. 23 Map. 2706

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 06/05/1976 fino al 12/06/2006), registrato il 26/09/1977 a Gemona del Friuli ai nn. n. 61 vol.427, trascritto il 26/09/1977 a Udine ai nn. 16008/13828.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare identificata al Fg. 23 Map. 2373 e terreno Fg. 26 Map. 4 (Lotto 2).

Non si riscontrano atti di accettazione dell'eredità trascritti

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Certificato di Destinazione Urbanistica del 04.04.2024.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **295**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione, rilasciata il 24/04/1979.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato residenziale identificato al Fig. 23 Map. 447

Concessione Edilizia in Variante N. **21**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione , rilasciata il 16/01/1984 con il n. 23606/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato residenziale identificato al Fig. 23 Map. 447

Autorizzazione Edilizia di Variante N. **97/204**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di un fabbricato ad uso deposito attrezzi in sostituzione di quello distrutto dai sismi dell'anno 1976, rilasciata il 15/07/1997 con il n. 14926 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato accessorio identificato al Fig. 23 Map. 2373

Autorizzazione Edilizia N. **93/192**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di un fabbricato ad uso deposito attrezzi in sostituzione di quello distrutto dai sismi dell'anno 1976, rilasciata il 01/10/1993 con il n. 10611 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato accessorio identificato al Fig. 23 Map. 2373

Licenza di agibilità N. **93/192**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione di un fabbricato ad uso deposito attrezzi in sostituzione di quello distrutto dai sismi dell'anno 1976, rilasciata il 28/05/1999 con il n. 15128 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato accessorio identificato al Fig. 23 Map. 2373

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Ultima Var. n. 77 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 30.01.2023, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 07/06/2023 e pubblicata sul B.U.R. n° 25 del 21.06.2023., l'immobile ricade in zona Ac: Nuclei urbani minori, così come classificati dal PRG originario. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 7. Il titolo è riferito solamente al Fig. 23 mappali 447 – 1790. Gli immobili ricadono all'interno del perimetro del Piano Regolatore Particolareggiato Comunale P.R.P.C. "Piovega" ed in base a tale piano risultano urbanisticamente classificati come: - Fig. 23 Mappale 447 (parte): "Aree residenziali"; - Fig. 23 Mappali 447 (parte) – 1790: "Marciapiedi" Certificato di destinazione urbanistica del 04/04/2024.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Ultima Var. n. 77 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 30.01.2023, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 07/06/2023 e pubblicata sul B.U.R. n° 25 del 21.06.2023., l'immobile ricade in zona Verde privato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 11 ter. Il titolo è riferito solamente al Fig. 23 mappali 2373 – 2706. Certificato di destinazione urbanistica del 04/04/2024.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Ultima Var. n. 77 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 30.01.2023, approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 07/06/2023 e pubblicata sul B.U.R. n° 25 del 21.06.2023., l'immobile ricade in zona ZTO E4.1 - E4.2 - Terreno da bonificare e intorno: Aree agricole paesaggistiche normali o protette e Terreno agricolo di riporto. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12. Il titolo è riferito solamente al Fig. 26 mappale 4. Certificato di destinazione urbanistica del 04/04/2024.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato reperito il collaudo statico dell'abitazione nè l'autorizzazione di abitabilità.

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

Costi di regolarizzazione per la sanatoria strutturale:

- Redazione pratica di riduzione in conformità strutturale, compresa di elaborati grafici e relazione tecnica e della documentazione necessaria alla conclusione dell'iter amministrativo e compresa assistenza prove con laboratorio specializzato : €4.800,00
- Prove di laboratorio: €4.000,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità completa di certificazioni ed asseverazioni: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a foglio 23 particella 447

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'area scoperta del magazzino vi sono manufatti non autorizzati che andranno rimossi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione manufatti non autorizzati, compreso recupero dei materiali e/o loro smaltimento a discarica: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a foglio 23 particella 2373

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- minime modifiche tramezzature camere piano primo;
- mancata indicazione delle canne fumarie e dei lucernai.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica di variazione catastale DOCFA compreso rilievo, planimetrie, diritti catastali, ecc.: €1.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

Si ribadisce che **non risultano trascritte nè l'accettazione di eredità** riferita alla successione della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (provenienza in capo al debitore) nè quella riferita alla successione del sig. *** DATO OSCURATO ***.

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA PROPERZIA

ABITAZIONE DEL TIPO IN LINEA

DI CUI AL PUNTO A

Abitazione del tipo in linea a GEMONA DEL FRIULI Via Properzia, della superficie commerciale di **201,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto si compone di un'unità immobiliare a **destinazione residenziale** (punto **A**), la comproprietà di un limitrofo **relitto stradale** (punto **B**), un **fabbricato accessorio** (punto **C**) con **terreno** (punto **D**) ed un ulteriore **terreno agricolo** (punto **E**).

L'**unità immobiliare residenziale identificata e descritta al presente punto** è costituita da un alloggio del tipo in linea compreso in un ampio complesso edilizio sviluppato a corte e prospettante su due lati le pubbliche vie denominate Via Properzia e Via Piovega in Comune di Gemona del Friuli.

L'edificio si colloca in una zona residenziale sviluppata nella parte "bassa" di Gemona del Friuli e più precisamente nella borgata Piovega, non distante dai principali servizi ed esercizi commerciali.

L'accesso all'alloggio di interesse avviene dalla corte interna, accessibile direttamente da Via Properzia. Si rileva che risulta formalmente costituito condominio ma l'esecutato ha riferito che non c'è un amministratore di condominio e che la corte interna al complesso è utilizzata senza specifico regolamento.

Identificazione catastale:

Foglio **23** particella **447** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIA PROPERZIA, piano: T-1 - 2, intestato a

*** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario: Fg. 23 Mapp. 444, 1780, strada, Fg. 23 Mapp. 450, 449, 448, 446 salvo se altri.



Vista esterna fabbricato residenziale



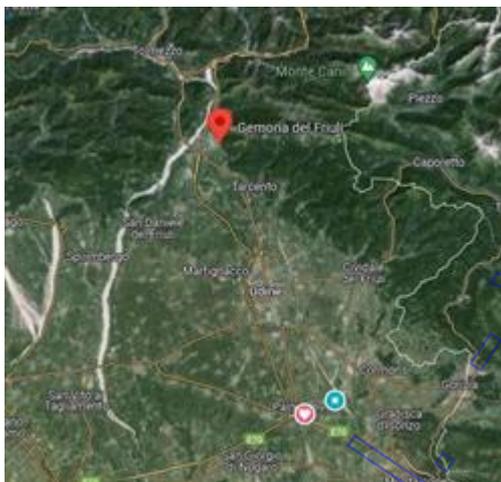
Vista esterna fabbricato residenziale



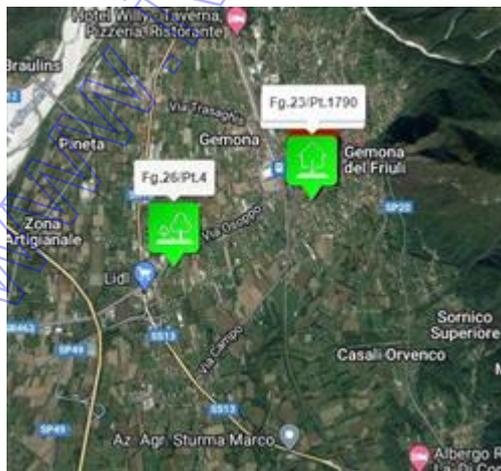
Vista esterna fabbricato residenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

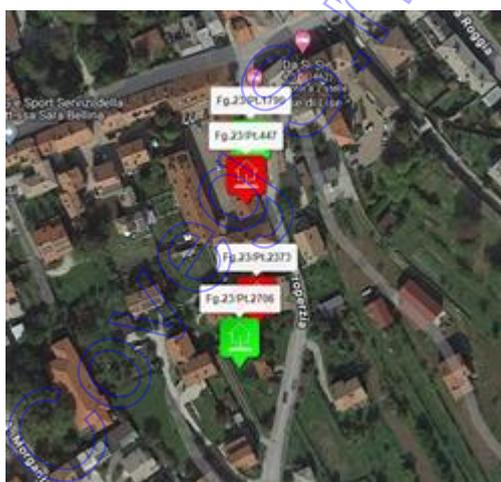
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea generale



Vista aerea tutti beni del lotto



Vista aerea beni in Via Properzia



Sovrapposizione mappa catastale e vista aerea

scuola media superiore
farmacie
municipio

SERVIZI

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 metri
ferrovia distante 700 metri
autostrada distante 5 chilometri

eccellente ★★☆☆☆☆
eccellente ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità residenziale si sviluppa su **tre piani fuori terra** e si compone di un salotto, un w.c. ed un soggiorno pranzo con cucina al piano terra, un disimpegno, tre camere, un bagno, una stireria due terrazze e una piccola veranda al piano primo, un ampio vano soffitta al piano secondo. Vi è inoltre una modesta attinenza scoperta coincidente pressoché con il marciapiedi che circonda l'unità immobiliare.

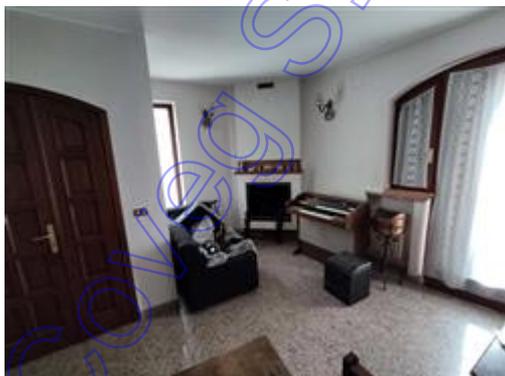
Il fabbricato, di vetusta edificazione originaria, è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione e recupero successivamente agli eventi sismici del 1976; gli elementi portanti sono in cemento armato, i solai di interpiano e quello di copertura sono in laterocemento il soprastante manto è in coppi.

Le caratteristiche delle finiture sono: intonaco e tinteggiatura per i muri esterni ed interni, ad eccezione delle pareti della cucina e dei bagni che sono rivestite in piastrelle, serramenti esterni in legno con vetrocamera e corpi oscuranti ad anta anch'essi in legno, pavimenti in granito nella zona giorno, parquet in legno nelle camere, ceramica nei bagni. La soffitta è al grezzo.

Gli impianti in dotazione sono quelli elettrico, idro-termosanitario alimentato a gas metano con caldaia posizionata nel bagno al piano terra; l'impianto di riscaldamento è suddiviso in due zone con distinti termostati ed è inoltre coadiuvato da caminetto a legna posizionato nel soggiorno.

Non sono stati esibiti dichiarazioni di conformità degli impianti né l'Attestazione di Prestazione Energetica.

Si rileva che le facciate esterne sono bisognose di un intervento manutentivo, in quanto vi sono diffusi fenomeni di umidità di risalita e sfogliamenti della pittura; all'interno si segnalano cavillature evidenti in modo particolare nel vano scale. Nel complesso l'alloggio è in discrete condizioni manutentive, fermo restando che gli impianti e le dotazioni hanno caratteristiche tipiche del periodo di realizzo e non rispondono ai più moderni standard.



Piano Terra - salotto



Piano Terra - cucina e pranzo



Piano Primo - camera



Piano Primo - bagno



Piano Secondo - soffitta



Piano Secondo - soffitta

CONSISTENZA:

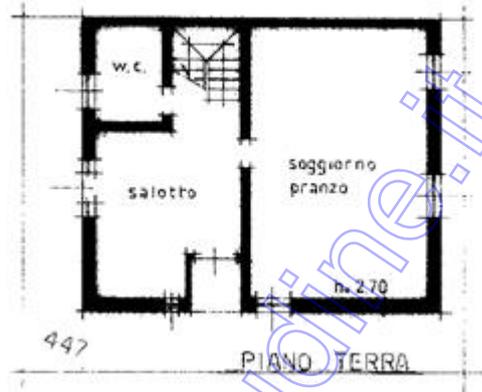
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	82,00	x	100 %	=	82,00
Piano Primo	75,00	x	100 %	=	75,00
Piano Primo - terrazze e verandina	12,00	x	30 %	=	3,60
Piano Secondo	73,00	x	50 %	=	36,50
Piano Secondo - poggiolo	3,00	x	30 %	=	0,90
Pertinenza scoperta	38,00	x	10 %	=	3,80
Totale:	283,00				201,80



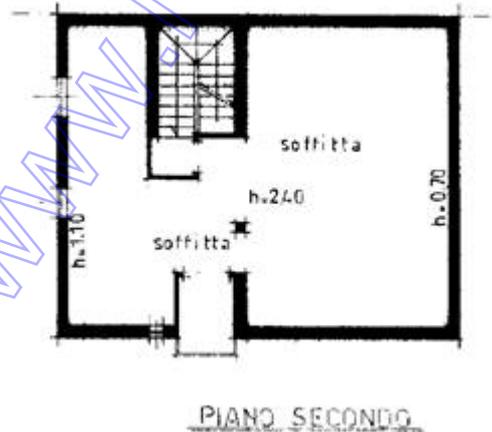
Stralcio estratto di mappa



Stralcio planimetria catastale - Piano Terra



Stralcio planimetria catastale - Piano Primo



Stralcio planimetria catastale - Piano Secondo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **annuncio immobiliare**

Data contratto/rilevazione: 26/03/2024

Fonte di informazione: WWW.IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Villa a schiera

Indirizzo: via Osoppo 67, Gemona, Gemona del Friuli

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo: 105.000,00 pari a 617,65 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/03/2024

Fonte di informazione: WWW.IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Villa a schiera

Indirizzo: via Godo 134, Gemona, Gemona del Friuli

Superfici principali e secondarie: 360

Superfici accessorie:

Prezzo: 199.000,00 pari a 552,78 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

WWW.GEOPOLI.IT (26/03/2024)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Valutazioni riferite ad abitazioni di tipo economico in Zona Centrale B1 (2 Semestre 2023)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	201,80	x	850,00	=	171.530,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 171.530,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 171.530,00**

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA PROPERZIA

RELITTO STRADALE

DI CUI AL PUNTO B

Relitto stradale a GEMONA DEL FRIULI Via Properzia, della superficie commerciale di **8,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di relitto stradale della superficie catastale di mq. 8, derivato dal frazionamento e bonifica ex fabbricati rurali.

Identificazione catastale:

Foglio **23** particella **1790** (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 8, intestato a:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

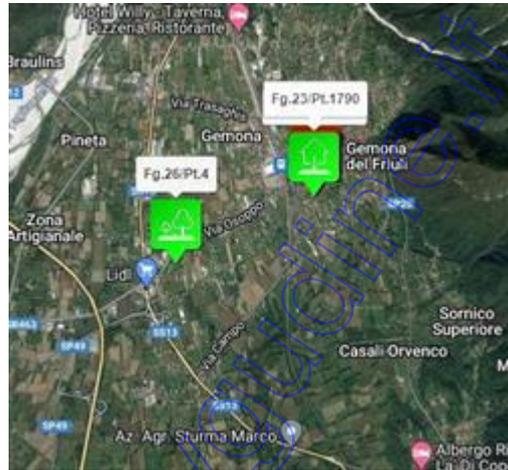
Coerenze: da Nord in senso orario: strada, Fg. 23 Mapp. 1785, 1787, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea generale



Vista aerea tutti beni del lotto



Vista aerea beni in Via Properzia



Sovrapposizione mappa catastale e vista aerea

SERVIZI

scuola media superiore
farmacie
municipio



COLLEGAMENTI

autobus distante 150 metri
ferrovia distante 700 metri
autostrada distante 5 chilometri



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	8,00	x	100 %	=	8,00
Totale:	8,00				8,00



Sralcio estratto di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerata la minima superficie, la natura della particella in valutazione, nonché la proprietà in capo all'esecutato della sola quota di 1/3, si ritiene di attribuire all'entità immobiliare un valore nullo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 8,00 x 0,00 = **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA PROPERZIA

MAGAZZINO

DI CUI AL PUNTO C

Magazzino a GEMONA DEL FRIULI Via Properzia, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di modesto manufatto a destinazione deposito attrezzi e legnaia con ampia attinenza scoperta, sito anch'esso in Via Properzia, a sud rispetto all'alloggio identificato e descritto al punto A.

L'accesso alla particella sulla quale risulta eretto il fabbricato accessorio avviene direttamente dalla pubblica via.

Identificazione catastale:

Foglio **23** particella **2373** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 40 mq, rendita 61,97 Euro, indirizzo catastale: VIA PROPERZIA, piano: T, intestato a:

***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da Nord in senso orario: Fg. 23 Map. 470, strada, Fg. 23 Mapp. 2706, 2705, 459 salvo se altri.



Accesso dalla pubblica via



Prospetto Est



Prospetto Est



Attinenza scoperta



Attinenza scoperta



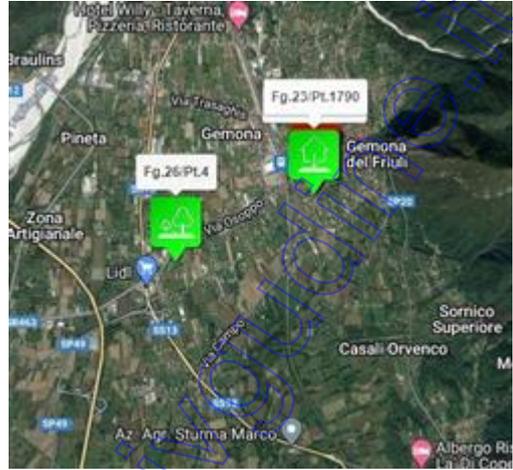
Prospetto Sud (dal limitrofo mappale 2706)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea generale



Vista aerea tutti beni del lotto



Vista aerea beni in Via Properzia



Sovrapposizione mappa catastale e vista aerea

SERVIZI

- scuola media superiore
- farmacie
- municipio



COLLEGAMENTI

- autobus distante 150 metri
- ferrovia distante 700 metri
- autostrada distante 5 chilometri



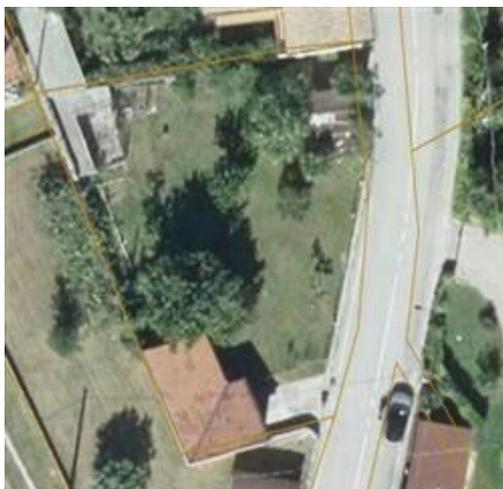
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura principale del fabbricato, edificato sul sedime di un precedente manufatto diruto a seguito del terremoto, è costituita da muratura in blocchi di cls intonacati e tinteggiati con copertura in legno

e soprastanti tegole. Gli interni comprendono un unico vano.

I portoni esterni sono in ferro, uno del tipo basculante ed il secondo ad ante; non vi sono finiture o dotazioni tecnologiche da segnalare.

Si rileva che nell'attinenza scoperta vi sono manufatti non autorizzati nè individuati in mappa, descrivibili in un pollaio e accessori a struttura mista.



Vista aerea da Eaglefyg con manufatti non autorizzati



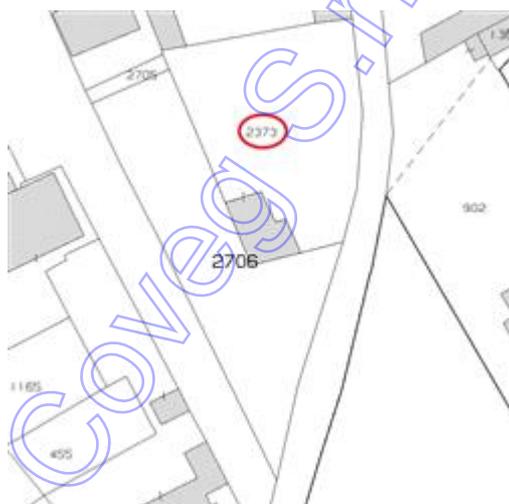
Manufatti non autorizzati

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
Magazzino	47,00	x	100 %	=	47,00
Pertinenza	530,00	x	10 %	=	53,00
Totale:	577,00				100,00



Stralcio estratto di mappa



Stralcio planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 300,00 = **30.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA PROPERZIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

Terreno agricolo a GEMONA DEL FRIULI Via Properzia, della superficie commerciale di **577,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di appezzamento di terreno a destinazione verde privato e limitrofo al fabbricato accessorio identificato e descritto al Punto C.

Identificazione catastale:

Foglio **23** particella **2706** (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB 2, superficie 577, reddito agrario 3,58 €, reddito dominicale 6,26 €, intestato a:

***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: da Nord in senso orario: Fg. 23 Mapp. 2705, 2373, strada, Fg. 23 Map. 458, salvo se altri.



Vista

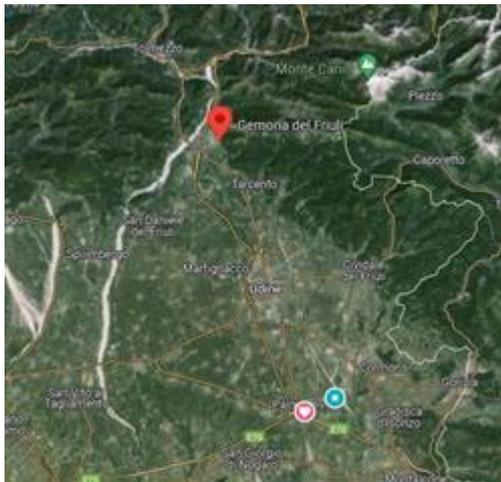


Vista

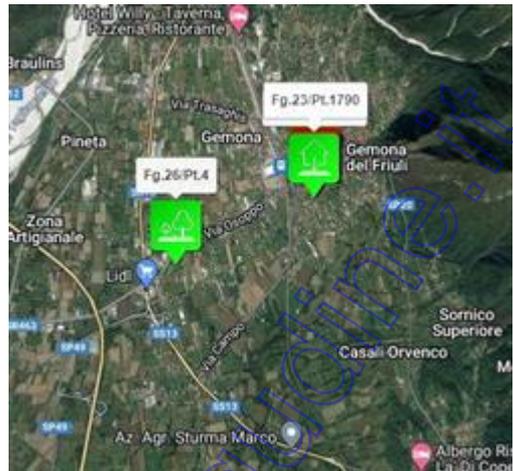
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi

di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea generale



Vista aerea tutti beni del lotto



Vista aerea beni in Via Properzia



Sovrapposizione mappa catastale e vista aerea

SERVIZI

scuola media superiore
farmacie
municipio

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 metri
ferrovia distante 700 metri
autostrada distante 5 chilometri

eccellente ★★☆☆☆☆
eccellente ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fondo ha giacitura pianeggiante, incolto e quasi completamente recintato ad eccezione di una porzione sul fronte strada.

Si segnala che anche su tale fondo vi sono manufatti prefabbricati in ferro non autorizzati che andranno rimossi.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	577,00	x	100 %	=	577,00
Totale:	577,00				577,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 577,00 x 10,00 = **5.770,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.770,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.770,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato oggi correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto in debito conto della loro ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, stato di conservazione e manutenzione, grado delle finiture, vetustà edilizia, piena o parziale disponibilità.

La valutazione inoltre tiene conto di ogni altro elemento intrinseco (ubicazione, caratteristiche della zona, il contesto urbanistico, la viabilità) ed estrinseco (manutenzione, distribuzione dei vani, funzionalità dotazione di impianti, trasformazione), anche se non apparente, ma tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse dallo scrivente stimatore per la corretta determinazione

di un prezzo base d'asta in sede Giudiziaria.

La valutazione tiene poi conto di informazioni assunte sul mercato del luogo, ed ogni altra informazione ritenuta utile per individuare i valori praticati dal mercato immobiliare nella zona per immobili di tipo residenziale del tipo di quelli in esame, siti internet dedicati alle compravendite, borsini Agenzie immobiliari. Il valore di stima è espresso sulla base di un valore unitario e della superficie commerciale derivata da una superficie lorda (SEL) che è comprensiva delle murature interne e di quelle esterne perimetrali, determinata con misurazioni tratte in scala dalle planimetrie catastali ed opportunamente omogeneizzata con l'applicazione di adeguati coefficienti.

Si precisa che non è oggetto di quesito la determinazione delle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, mentre per quanto concerne gli oneri notarili e le provvigioni dei mediatori si rimanda a quanto stabilito dal D.M. 15 OTTOBRE 2015 N. 227 art. 2

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	Abitazione del tipo in linea	201,80	0,00	171.530,00	171.530,00
B	Relitto stradale	8,00	0,00	0,00	0,00
C	Magazzino	100,00	0,00	30.000,00	30.000,00
D	terreno agricolo	577,00	0,00	5.770,00	5.770,00
				207.300,00 €	207.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In ordine alla divisibilità della particella identificata al Fg. 23 Map. 1790, si precisa che, considerate la sua limitatissima superficie e la sua natura (sedime stradale), la stessa non risulta comodamente frazionabile secondo la quota di proprietà.

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

€. 16.300,00

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

€. 191.000,00

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:	€. 47.750,00
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:	€. 143.500,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 258/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Terreno agricolo a GEMONA DEL FRIULI Via dai Rondins, della superficie commerciale di 3.330,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da un terreno agricolo sito in prossimità della Strada Statale 13.

Il fondo si colloca in ottima posizione ed è facilmente raggiungibile dalla strada pubblica denominata Via dai Rondins, più precisamente dalla viabilità che conduce anche al parcheggio del limitrofo supermercato "Superone". L'accesso che prospetta tale area è chiuso da cancello.

Identificazione catastale:

Foglio **26** particella **4** (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB di classe 3, superficie 3330, reddito agrario 18,92 €, reddito dominicale 31,82 €, intestato a:

1. *** DATO OSCURATO *** Diritto di: Proprietà per 1/1

Coerenze: da Nord in senso orario: altro foglio di mappa, Fg. 26 Mapp. 5, 673, 525, 3, salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.330,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 16.650,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.500,00
Data della valutazione:	30/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il terreno al momento del soprallugo era incolto, tuttavia dalla disamina delle foto aeree reperibili su www.formaps.it e su www.eaglefvg.it parrebbe coltivato.

Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine, non sono emersi contratti di locazione registrati e relativi al fondo; ha dato esito negativo anche l'indagine effettuata presso le associazioni di categoria degli agricoltori per reperire eventuali contratti di affitto agrario.

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:

Diritto di abitazione.

Non trattandosi di unità immobiliare a destinazione residenziale, nulla vi è da riferire in ordine ad un eventuale diritto di abitazione.

Fondo patrimoniale.

Dalla lettura della Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza di alcun fondo patrimoniale avente ad oggetto i beni immobili oggetto di procedura.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale, stipulata il 16/02/2018 a firma del TRIBUNALE di TRENTO ai nn. 175 di repertorio, iscritta il 06/07/2018 a Udine ai nn. 2393/16819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 110.003,44.

Importo capitale: 110.003,44

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 10/11/2023 a firma dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine, nn. 3726 di repertorio, trascritto il 12/12/2023 a Udine ai nn. 23931/30972, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE 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

Ulteriori avvertenze:

Dalle informazioni ricevute dal Consorzio di bonifica Pianura Friulana si evince che la particella identificata al Fg. 26 Map. 4 è presente nella banca dati consortile e rientra nel comprensorio irriguo a scorrimento denominato "Gemona Osoppo", ora "GE5".

Vi sono **tributi consortili che risultano NON riscossi** per le seguenti annualità:

- **2018** - cartella n. 11220190004021920000 per € 34,64 oltre agli oneri di riscossione, interessi di mora e diritti di notifica da quantificarsi al momento del pagamento da effettuarsi all'Agenzia delle Entrate e Riscossione;
 - **2022** - avviso di pagamento ora rendicontato - è necessario attendere la cartella esattoriale per poter eseguire il pagamento per € 34,64 di capitale;
 - **2023** - avviso di pagamento 11520230006467453000 ancora pagabile per € 43,86;
 - **2024** - avviso di pagamento 11520240004023758000 ancora pagabile per € 33,25.
- Il tutto come meglio specificato nella documentazione allegata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla **continuità delle trascrizioni**, sulla base della disamina della documentazione depositata in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che non risulta trascritta l'accettazione di eredità riferita alla successione della sig.ra *** DATO OSCURATO *** (provenienza in capo al debitore) *** DATO OSCURATO ***

Per quanto riguarda la copia dei titoli di proprietà, si precisa che non è stato possibile reperire l'atto di compravendita e costituzione di condominio del 22/04/1981 in quanto trattasi di atto multiplo e l'ottenimento della copia avrebbe un costo eccessivo per la procedura; la scrivente si è limitata a prenderne visione con lettura delle parti di interesse. Allo stesso modo non è stata reperita la copia della successione in morte della sig.ra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di atto di donazione (dal 12/06/2006), con atto stipulato il 12/06/2006 a firma di Notaio Cavallo di San Daniele del Friuli ai nn. 51540 di repertorio, trascritto il 28/06/2006 a Udine ai nn. 20651/13312.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare identificata al Fg. 23 Map. 2373 (Lotto 1) e terreno Fg. 26 Map. 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 06/05/1976 fino al 12/06/2006), registrato il 26/09/1977 a Gemona del Friuli ai nn. n. 61 vol.427, trascritto il 26/09/1977 a Udine ai nn. 16008/13828.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare identificata al Fg. 23 Map. 2373 (Lotto 1) e terreno Fg. 26 Map. 4.

Non si riscontrano atti di accettazione dell'eredità trascritti

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Ultima Var. n. 77 adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 1 del 30.01.2023, approvata con Deliberazione del

Consiglio Comunale n. 29 del 07/06/2023 e pubblicata sul B.U.R. n° 25 del 21.06.2023., l'immobile ricade in zona ZTO E4.1 - E4.2 - Terreno da bonificare e intorno: Aree agricole paesaggistiche normali o protette e Terreno agricolo di riporto. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12. Il titolo è riferito solamente al Fg. 26 mappale 4. Certificato di destinazione urbanistica del 04/04/2024.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GEMONA DEL FRIULI VIA DAI RONDINS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo a GEMONA DEL FRIULI Via dai Rondins, della superficie commerciale di 3.330,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene è costituito da un terreno agricolo sito in prossimità della Strada Statale 13.

Il fondo si colloca in ottima posizione ed è facilmente raggiungibile dalla strada pubblica denominata Via dai Rondins, più precisamente dalla viabilità che conduce anche al parcheggio del limitrofo supermercato "Superone". L'accesso che prospetta tale area è chiuso da cancello.

Identificazione catastale:

Foglio **26** particella **4** (catasto terreni), qualita/classe SEM IRR ARB di classe 3, superficie 3330, reddito agrario 18,92 €, reddito dominicale 31,82 €, intestato a:

1. *** DATO OSCURATO *** Diritto di: Proprietà per 1/1

Coerenze: da Nord in senso orario: altro foglio di mappa, Fg. 26 Mapp. 5, 673, 525, 3, salvo se altri.



Accesso al terreno



Accesso al terreno



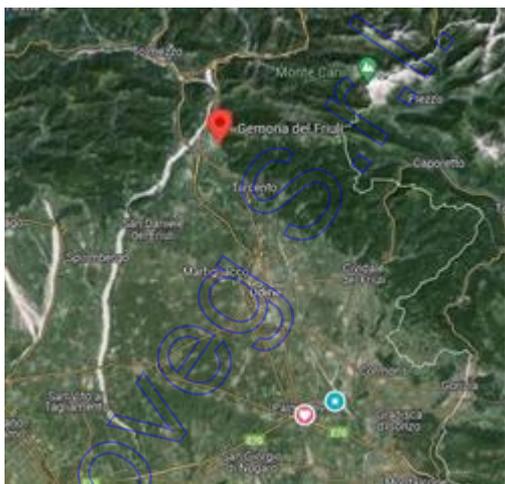
Cancello a chiusura dell'accesso



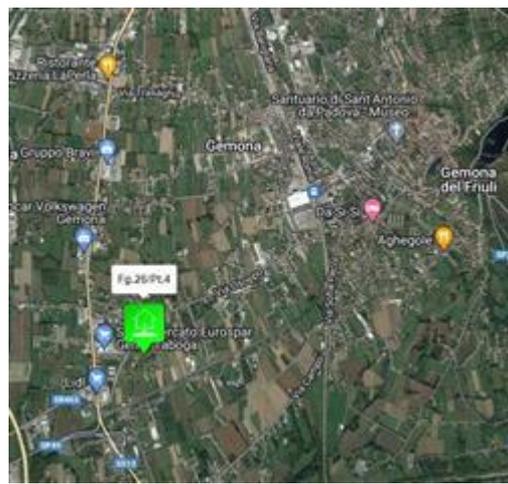
Cancello a chiusura dell'accesso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Vista aerea generale



Vista aerea terreno



Sovrapposizione mappa catastale e vista aerea

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto ha forma regolare e giacitura piana. Al momento del sopralluogo risultava tenuto ad erba medica, ma dalla documentazione fotografica reperibile sia da Google Maps che da Eagle, si evince che in altri tempi il fondo è stato coltivato.

Come specificato in premessa, dalle ricerche effettuate non sono emersi contratti registrati o reperibili presso le associazioni di categoria; per quanto attiene al cancello di accesso non è stato possibile individuare il soggetto in possesso delle chiavi nè chi lo ha installato.



Vista terreno



Vista terreno



Vista terreno



Vista aerea terreno da www.eaglefyg



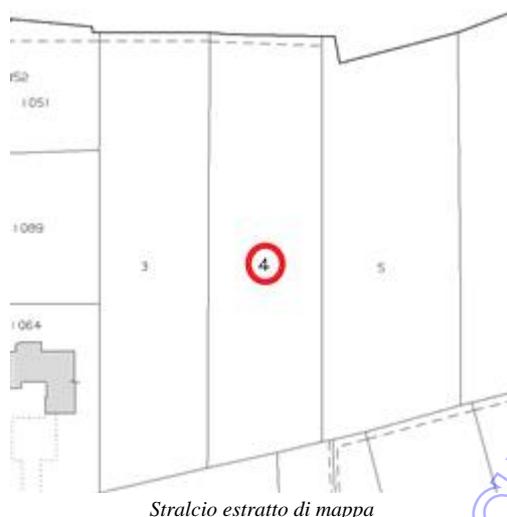
Vista aerea terreno da www.formaps

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno	3.330,00	x	100 %	=	3.330,00
Totale:	3.330,00				3.330,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di UDINE Valori Agricoli Medi della provincia - Annualità 2022

Valore minimo: 30.000,00

Note: Il valore indicato fa riferimento ad un Ha di terreno

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.330,00 x 5,00 = **16.650,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.650,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.650,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene eseguita con il metodo della comparazione in base ai prezzi di mercato oggi correnti nelle zone di pertinenza per beni simili a quelli in esame, tenuto in debito conto della loro ubicazione territoriale, destinazione urbanistica, stato di conservazione e manutenzione, grado delle finiture, vetustà edilizia, piena o parziale disponibilità.

La valutazione inoltre tiene conto di ogni altro elemento intrinseco (ubicazione, caratteristiche della zona, il contesto urbanistico, la viabilità) ed estrinseco (manutenzione, distribuzione dei vani, funzionalità dotazione di impianti, trasformazione), anche se non apparente, ma tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse dallo scrivente stimatore per la corretta determinazione di un prezzo base d'asta in sede Giudiziaria.

La valutazione tiene poi conto di informazioni assunte sul mercato del luogo, ed ogni altra informazione ritenuta utile per individuare i valori praticati dal mercato immobiliare nella zona per

immobili di tipo residenziale del tipo di quelli in esame, siti internet dedicati alle compravendite, borsini Agenzie immobiliari. Il valore di stima è espresso sulla base di un valore unitario e della superficie commerciale derivata da una superficie lorda (SEL) che è comprensiva delle murature interne e di quelle esterne perimetrali, determinata con misurazioni tratte in scala dalle planimetrie catastali ed opportunamente omogeneizzata con l'applicazione di adeguati coefficienti.

Si precisa che non è oggetto di quesito la determinazione delle spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, mentre per quanto concerne gli oneri notarili e le provvigioni dei mediatori si rimanda a quanto stabilito dal D.M. 15 OTTOBRE 2015 N. 227 art. 2

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	3.330,00	0,00	16.650,00	16.650,00
				16.650,00 €	16.650,00 €

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: **€. 16.650,00**

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: **€. 4.162,50**

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: **€. 12.500,00**

data 30/10/2024

il tecnico incaricato
Bruna Fabris

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