



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 73/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

I.V.G. COVEG S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Gom. Enrico Boscaro**

CF: BSCNRC56M30L483S

con studio in UDINE (UD) Viale del Ledra n. 108

telefono: 0432050241

email: studioenricoboscaro@libero.it

PEC: enrico.boscaro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2023

## LOTTO 1

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

**A** terreno agricolo a SAN PIETRO AL NATISONE per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di n. 11 terreni agricoli variamente sparsi nel territorio comunale di san Pietro al Natisone sia in zona pianeggiante che montuosa, tutti con diversi vincoli paesaggistici, boschivi, stradali e di protezione dei corsi d'acqua.

Per una migliore visione si rimanda agli allegati estratti di mappa con documentazioni fotografiche.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 15 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN. ARBOR., superficie 297, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 2,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 15 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO, superficie 1563, reddito agrario 8,07 €, reddito dominicale 13,32 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1520, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 3,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 17 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN. ARBOR., superficie 536, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 4,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 17 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO, superficie 284, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 2,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR., superficie 1550, reddito agrario 8,01 €, reddito dominicale 13,21 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 3890, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 4,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO-U, superficie 1820, reddito agrario 9,40 €, reddito dominicale 15,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. - 3, superficie 90, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 1580, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 21 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 2860, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 2,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 16 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN. ARBOR. 1, superficie 166, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 1,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 19 particella 16 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO U, superficie 344, reddito agrario 1,78 €, reddito dominicale 2,93 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 13 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN. ARBOR. 1, superficie 773, reddito agrario 3,99 €, reddito dominicale 6,59 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 13 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO U, superficie 9477, reddito agrario 48,94 €, reddito dominicale 80,76 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.201,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 15, stipulato il 11/11/2017, con scadenza il 10/11/2032, registrato il 28/02/2018 a Udine ai nn. 986 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2700,00.

Il canone di locazione dei fondi rustici appare sostanzialmente congruo non essendo inferiore a più di 1/3 delle rilevazioni sul mercato locale degli affitti.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI IN ESECUZIONE

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/09/2010 a Udine ai nn. 25544/4722, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Udine rep. 2356/2010.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 245.306,00

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/04/2023 a Udine ai nn. 9811/7580, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/07/2000 a firma di notaio P.A. Amodio ai nn. 144944/30602 di repertorio, trascritto il 28/07/2000 a Udine ai nn. 20509/14846.

Il titolo è riferito solamente a Fg 19 p.lla 13 e 15 e 17

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/07/2000 a firma di notaio P.A. Amodio ai nn. 144944/30602 di repertorio, trascritto il 28/07/2000 a Udine ai nn. 20510/14847.

Il titolo è riferito solamente a Fg 19 p.lla 79

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 11/07/2000 a firma di notaio P.A. Amodio ai nn. 144944/30602 di repertorio, trascritto il 28/07/2000 a Udine ai nn. 20511/14848.

Il titolo è riferito solamente a Fg 17 p.lla 257-295-312-314-70 e Fg 21 p.lla 83

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Residenza: zona Vp verde di protezione, parzialmente ricadente in vincolo paesaggistico e idraulico. Il titolo è riferito solamente al Fg 17 p.lla 70

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Ambiente: ambito fluviale del Natisone, zona E4.2 con alcuni vincoli. Il titolo è riferito solamente al Fg 17 p.lla 257 - 295 - 312 - 314; Fg 19 p.lla 13 - 15 - 16 - 17

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricoltura: zona E2 ambiti boschivi con alcuni vincoli. Il titolo è riferito solamente al Fg 19 p.lla 79 - 83

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN PIETRO AL NATISONE

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN PIETRO AL NATISONE per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di n. 11 terreni agricoli variamente sparsi nel territorio comunale di san Pietro al Natisone sia in zona pianeggiante che montuosa, tutti con diversi vincoli paesaggistici, boschivi, stradali e di protezione dei corsi d'acqua.

Per una migliore visione si rimanda agli allegati estratti di mappa con documentazioni fotografiche.

Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 15 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN. ARBOR., superficie 297, reddito agrario 1,53 €, reddito dominicale 2,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 15 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO, superficie 1563, reddito agrario 8,07 €, reddito dominicale 13,32 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\*

- foglio 19 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 1520, reddito agrario 0,71 €, reddito dominicale 3,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 17 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN. ARBOR., superficie 536, reddito agrario 2,77 €, reddito dominicale 4,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 17 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO, superficie 284, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 2,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR., superficie 1550, reddito agrario 8,01 €, reddito dominicale 13,21 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 257 (catasto terreni), qualita/classe PRATO, superficie 3890, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 4,02 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 295 (catasto terreni), qualita/classe FRUTTETO-U, superficie 1820, reddito agrario 9,40 €, reddito dominicale 15,51 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 312 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. - 3, superficie 90, reddito agrario 0,30 €, reddito dominicale 0,49 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 314 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 1580, reddito agrario 1,47 €, reddito dominicale 1,63 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 21 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 2860, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 2,22 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 16 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN. ARBOR. 1, superficie 166, reddito agrario 0,86 €, reddito dominicale 1,41 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 16 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO U, superficie 344, reddito agrario 1,78 €, reddito dominicale 2,93 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 13 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMIN. ARBOR. 1, superficie 773, reddito agrario 3,99 €, reddito dominicale 6,59 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 19 particella 13 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO U, superficie 9477, reddito agrario 48,94 €, reddito dominicale 80,76 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Gli appezzamenti di terreno sul Foglio 17 sono localizzati lungo la S.P. n. 45 in prossimità della località di Azzida, di varie forme e dimensioni ma alquanto pianeggianti ed alcuni dei quali coltivati a vigneto (di vecchio impianto) altri lasciati con vegetazione spontanea;

I fondi sul Foglio 19 lungo la sponda del Natisone, appaiono coltivati a vigneto (di vecchio impianto) con giacitura piana mentre uno coperto da bosco in zona scoscea.

Il mappale n. 21 è localizzato in una zona impervia di montagna oltre la chiesetta di San Silvestro, non facilmente individuabile e raggiungibile.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Terreni a vigneto o frutteto:

sup. cat. c.ca 15.290,00 mq x 4,00 €/mq = € 61.160,00

Terreni a bosco o incolto

sup. cat. c.ca 11.460,00 mq x 0,50 €/mq = € 5.730,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>66.890,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 66.890,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 66.890,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il **Valore di Mercato** (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards (IVS) ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVD), del **Valore di vendita forzata** (2) identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (*Forced Judicial Value - FJV*) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

(1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2

(2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13

(3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di San Pietro al Natisone

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	0,00	0,00	66.890,00	66.890,00
				<b>66.890,00 €</b>	<b>66.890,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Vendita terreni a quota intera 1/1

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 6.689,00**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: **€. 60.201,00****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: **€. 15.050,25**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 150,75****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2023

## LOTTO 2

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

**A**

**terreno agricolo** a PULFERO, frazione Rodda e Zapatocco per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di n.10 appezzamenti di terreno di varie dimensioni superficiali ma tutti in ambiti agricoli e forestali, sei dei quali localizzati in prossimità della SS n.54 nelle frazioni di Rodda e Brischis Molino alle porte del Comune di Pulfero mentre i restanti quattro nella impervia frazione montana di Zapatocco.

Per una migliore visione dei luoghi si rimanda agli allegati estratti di mappa con documentazioni fotografiche.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 1, superficie 990, reddito agrario 3,83 €, reddito dominicale 6,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 4030, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 6,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 368 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT. STER., superficie 205, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 373 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 83, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 1, superficie 170, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,19 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 205 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 9310, reddito agrario 4,33 €, reddito dominicale 19,23 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 23 particella 658 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 170, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Mancata volturazione catastale prima a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed in seguito a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 1670, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,72 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Mancata volturazione catastale prima a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed in seguito a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 23 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 160, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Mancata volturazione catastale prima a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed in seguito a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 373 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO U, superficie 7, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\*

- foglio 17 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 5220, reddito agrario 6,74 €, reddito dominicale 8,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Mancata volturazione catastale prima a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed in seguito a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.025,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 9.700,00
Data della valutazione:	11/03/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 15, stipulato il 11/11/2017, con scadenza il 10/11/2032, registrato il 28/02/2018 a Udine ai nn. 986 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1500,00.

Contratto di affitto di fondi rustici per i beni: Fg 34 p.lla 3 - 100 - 117 - 205 - 368 - 373

Il canone di locazione dei fondi rustici appare sostanzialmente congruo non essendo inferiore a più di 1/3 delle rilevazioni sul mercato locale degli affitti.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI IN ESECUZIONE

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/09/2010 a Udine ai nn. 25544/4722, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo Tribunale Udine rep. 2356/2010.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 245.306,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 21/04/2023 a Udine ai nn. 9811/7580, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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:

Tutti i terreni hanno vincoli imposti dal P.R.G. del Comune di Pulfero per rispetto cimiteriale o viabilità locale o per ambito fluviale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, trascritto il 26/03/1993 a Udine ai nn. 6313/4635.

Il titolo è riferito solamente a Fg 34 p.lla 3 - 100 - 117 - 205 - 368 - 373; Fg 17 p.lla 74; Fg 22 p.lla 103 e Fg 23 part. 120 - 658 .

Risulta trascritta in data 21/02/2017 ai nn 3975/2739 accettazione tacita dell'eredità in morte di Birtig Natale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E 2 - Ambito forestale di interesse produttivo con alcuni vincoli. Fg 17 p.lla 74 e Fg 22 p.lla 103 - 120 e Fg 34 p.lla 100 - 205

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E 3.1 - Ambito dei prati pascoli arborati con alcuni vincoli. Il titolo è riferito solamente al Fg 22 p.lla 658

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E 4 - Agricole di pregio paesaggistico con alcuni vincoli. Il titolo è riferito solamente al Fg 34 p.lla 3 - 373 - 117

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D2/H2 beni paesaggistici ex D.lgs 42/2004 Corsi d'acqua con alcuni vincoli. Il titolo è riferito solamente al Fg 34 p.lla 368

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PULFERO, FRAZIONE RODDA E ZAPATOCCO

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a PULFERO, frazione Rodda e Zapatocco per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di n.10 appezzamenti di terreno di varie dimensioni superficiali ma tutti in ambiti agricoli e forestali, sei dei quali localizzati in prossimità della SS n.54 nelle frazioni di Rodda e Brischis Molino alle porte del Comune di Pulfero mentre i restanti quattro nella impervia frazione montana di Zapatocco.

Per una migliore visione dei luoghi si rimanda agli allegati estratti di mappa con documentazioni fotografiche.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe semin. arbor. 1, superficie 990, reddito agrario 3,83 €, reddito dominicale 6,90 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 4030, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 6,24 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 368 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT. STER., superficie 205, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 373 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 1, superficie 83, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,58 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

OSCURATO \*\*\*

- foglio 34 particella 117 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN. ARBOR. 1, superficie 170, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 1,19 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 205 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 9310, reddito agrario 4,33 €, reddito dominicale 19,23 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 23 particella 658 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 170, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 0,66 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Mancata volturazione catastale prima a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed in seguito a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 22 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 1670, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,72 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Mancata volturazione catastale prima a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed in seguito a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 23 particella 120 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 5, superficie 160, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,54 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Mancata volturazione catastale prima a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed in seguito a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 34 particella 373 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe FRUTTETO U, superficie 7, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,05 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 17 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 3, superficie 5220, reddito agrario 6,74 €, reddito dominicale 8,09 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Mancata volturazione catastale prima a nome \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed in seguito a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le particelle 368 e 373 e 3 del Fg 34, in affitto di fondi rustici, sono collocate a ridosso della sponda destra del Fiume Natisone e la p.lla n.3 appare coperta da un vigneto mentre le altre lasciate a terreno incolto. Il fondo n. 117, posto nei pressi della Stazione dei Carabinieri, risulta essere un relitto stradale. Tutte le restanti particelle hanno morfologia montana coperte da boschi o vegetazione spontanea autoctona di scarso valore commerciale e difficilmente raggiungibili.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Fg 34 p.lla 3 a vigneto

sup. cat. c.ca 990,00 mq x 4,00 €/mq = € 3.960,00

Fg 34 p.lle 10+117+205+368+373+Fg17 p.lla 74+Fg22 p.lle103+Fg23 p.lle 120+658 a bosco o incolto

sup. cat. c.ca 21.025,00 mq x 0,50 €/mq = € 10.512,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.472,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.472,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.472,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il **Valore di Mercato** (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards (IVS) ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI), del **Valore di vendita forzata** (2) identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (*Forced Judicial Value - FJV*) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

(1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2

(2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13

(3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pulfero

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	0,00	0,00	14.472,50	14.472,50
				<b>14.472,50 €</b>	<b>14.472,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La vendita viene effettuata a quota intera 1/1

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: €. 1.447,25

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: €. 13.025,25**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: €. 3.256,31

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 68,94

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 9.700,00

data 11/03/2024

il tecnico incaricato  
Gom. Enrico Boscaro