



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

I.V.G. COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/01/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Marco Peresson

CF:PRSMRC69P24L483X

con studio in UDINE (UD) VIA ANTON LAZZARO MORO 51/1

telefono: 3407616752

email: marcoperesson@gmail.com

PEC: marco.peresson@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **abitazione economica tipica della zona** a LESTIZZA Piazza Assunzione 4, frazione Santa Maria di Sclaunico, della superficie commerciale di **313,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione è situata nel centro del paese di Santa Maria di Sclaunico in Piazza Assunzione n.4 in Comune di Lestizza.

Il compendio immobiliare è composto da un'abitazione sviluppata al piano terra, primo e secondo, che risulta separata dal sottoportico di transito promiscuo con altre proprietà, dal deposito al piano terra, primo e granaio al secondo piano.

Questi immobili hanno un fronte anche sulla piazza Assunzione.

All'interno si trova una corte con dei vecchi fabbricati rurali ex stalla, area scoperta e l'autorimessa sub.4.

L'abitazione principale è composta:

al piano terra da disimpegno, soggiorno, ingresso, cucina e ct con servizio;

al primo piano da quattro camere, disimpegno, due terrazze, un bagno.

al piano secondo si trova la soffitta con travi in legno a vista e laterizi.

Le finiture sono varie: le pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione delle usuali zone cucina e servizi che presentano le pareti parzialmente rivestite da piastrelle; la pavimentazione è prevalentemente in piastrelle e marmittoni al piano terra, in legno nelle camere e in cemento nella soffitta.

L'impianto elettrico è sottotraccia e si rilevano sia i radiatori che la caldaia murale al piano terra.

Essendo un'abitazione in non sufficienti condizioni di manutenzione, che a parere dello scrivente è effettivamente da ristrutturare, non si garantisce il funzionamento degli impianti in quanto non a norma;

non ci sono calcoli strutturali; non ci sono elaborati o atti autorizzativi che rappresentino in comune l'intero compendio immobiliare. Potrebbe essere necessaria una sanatoria: più razionale effettuare una ristrutturazione completa.

Diviso dal sottoportico, vi è al piano terra una stanza destinata a deposito e usufruita come camera; un locale sgombero con ripostiglio e al secondo piano un granaio sempre al grezzo con travi in legno a vista e laterizi. La destinazione di questi locali deve essere quella rappresentata nella planimetria catastale.

Il fabbricato rurale staccato dall'abitazione è vetusto e di dubbia solidità. Si tratta di una vecchia stalla con fienile sovrastante che oramai viene utilizzata come deposito.

Una parte della legnaia ripostiglio, lavanderia, presentano una copertura con lastre di eternit per le quali si dovrà tener in considerazione l'eventuale costo di bonifica.

Il sub.6 è il bene comune non censibile ai subalterni 4 e 5 - cortile

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 234 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 13,5 vani, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: Piazza Assunzione m.5, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: particella 230; piazza assunzione; 776, 237, 780, 236, 1141
foglio 31 particella 234 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: Piazza Assunzione n.5, piano: terra, intestato a ***
- DATO OSCURATO ***
Coerenze: Subalterno adiacente alla particella 230 e posto nel cortile della particella 234 di cui fa parte
foglio 31 particella 234 sub. 6 (catasto terreni), piano: terra
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.4 e 5

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	313,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Data della valutazione:	18/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
*** DATO OSCURATO ***

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:*

abitazione.
NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

fondo patrimoniale.
NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 03/11/2006 a UDINE ai nn. 35522/7272, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria**, iscritta il 22/02/2011 a UDINE ai nn. 4370/747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO del 16.02.2011.

Importo ipoteca: 45000.

Importo capitale: 30000.

Durata ipoteca: 7 anni

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/11/2017 a UDINE ai nn. 28138/4467, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale del Tribunale di Udine.

Importo ipoteca: 26000.

Importo capitale: 12006,81

ipoteca **legale**, iscritta il 03/10/2022 a UDINE ai nn. 27453/4187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 30/09/2022 Numero di repertorio 2815/11522 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 124894,12.

Importo capitale: 62447,06

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 03/03/2023 a UDINE ai nn. 5202/4056, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 03/02/2023 Numero di repertorio 376 UFF. GIUD. TRIBUNALE DI UDINE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/10/2006), con atto stipulato il 27/10/2006 a firma di notaio F. Grillo ai nn. 34128/6486 di repertorio, trascritto il 03/11/2006 a Udine ai nn. 23222/35520.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Lestizza fg. 31 p.lla 234 sub. 3 e sub.4, e particelle 232 e 233

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di usufrutto (dal 14/01/1999 fino al 27/09/2006).

In parte solo a ...omississ.. il diritto di USUFRUTTO Per la quota di 1/1 unitamente a *** DATO OSCURATO *** per la nuda proprietà per la quota di 1/1 per atto di compravendita del 14/01/1999 Numero di repertorio 36884 Notaio TREMONTI MARINO Sede UDINE trascritto il 18/01/1999 nn 1213/958 da potere di *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 14/01/1999 fino al 04/03/2005).
Abitazione F.31 particella 234 sub.3 e sub.4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di ***
DATO OSCURATO ***

Per 1/2 ciascuna della nuda proprietà delle p.lle 234 sub 3 e 4 in dipendenza della successione a *** DATO OSCURATO *** (denuncia del 28/06/2005 Numero di repertorio 6/1700 UFFICIO DEL REGISTRO UDINE) trascritta il 12/10/2005 nn 32819/22270 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn 35521/23223 del 03/11/2006;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Sistemazione casa N. **Nulla Osta Prot.1428 del 6.6.1960**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

N. **Nulla Osta Pratica 37 del 13.4.1974**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

N. **Autorizzazione n.31/99 del 15.10.1999**, per lavori di manutenzione e recinzione

N. **Autorizzazione 37/2000 del 18.9.2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona - foglio 31 mappale 234 ricade in zona residenziale A0 di interesse ambientale ed è compreso nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.29 del 04/02/2022;. - foglio 31 mappale 234 ricade in zona residenziale A0 di interesse ambientale ed è compreso nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.29 del 04/02/2022;

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Utilizzo dei vani differente da quelli presenti nella planimetria catastale. E' necessario utilizzare i vani in base alle destinazioni catastali. Dall'accesso presso l'ufficio tecnico dell'edilizia privata, la porzione a sinistra del portico d'accesso è privo di titoli rilasciati e non vi sono rappresentazione degli accessori uso deposito stalla, dell'autorimessa e di alcune parti dell'abitazione principale che risulta priva del certificato di abitabilità. Si rileva la presenza di lastre di eternit negli accessori che dovranno essere smaltite. Il fabbricato è vetusto e a parere dello scrivente è da ristrutturare. Solo in quel momento si potrà regolarizzare anche alcune parti che al momento potrebbero essere rilevate come abusi e difformità. Non sussistono neppure calcoli strutturali, vuoti sanitari, ecc.. in quanto è un ex edificio rurale vetusto e mal mantenuto.

A parere dello scrivente gli immobili sono da ristrutturare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Alcune tramezzature e destinazioni non sono corrette. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ'

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ'

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

IN LESTIZZA PIAZZA ASSUNZIONE 4, FRAZIONE SANTA MARIA DI SCLAUNICCO

ABITAZIONE ECONOMICA TIPICA DELLA ZONA

DI CUI AL PUNTO A

abitazione economica tipica della zona a LESTIZZA Piazza Assunzione 4, frazione Santa Maria di Sclaunico, della superficie commerciale di **313,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione è situata nel centro del paese di Santa Maria di Sclaunico in Piazza Assunzione n.4 in Comune di Lestizza.

Il compendio immobiliare è composto da un'abitazione sviluppata al piano terra, primo e secondo, che risulta separata dal sottoportico di transito promiscuo con altre proprietà, dal deposito al piano terra, primo e granaio al secondo piano.

Questi immobili hanno un fronte anche sulla piazza Assunzione.

All'interno si trova una corte con dei vecchi fabbricati rurali ex stalla, area scoperta e l'autorimessa

sub.4.

L'abitazione principale è composta:

al piano terra da disimpegno, soggiorno, ingresso, cucina e ct con servizio;

al primo piano da quattro camere, disimpegno, due terrazze, un bagno.

al piano secondo si trova la soffitta con travi in legno a vista e laterizi.

Le finiture sono varie: le pareti intonacate e tinteggiate ad esclusione delle usuali zone cucina e servizi che presentano le pareti parzialmente rivestite da piastrelle; la pavimentazione è prevalentemente in piastrelle e marmittoni al piano terra, in legno nelle camere e in cemento nella soffitta.

L'impianto elettrico è sottotraccia e si rilevano sia i radiatori che la caldaia murale al piano terra.

Essendo un'abitazione in non sufficienti condizioni di manutenzione, che a parere dello scrivente è effettivamente da ristrutturare, non si garantisce il funzionamento degli impianti in quanto non a norma;

non ci sono calcoli strutturali; non ci sono elaborati o atti autorizzativi che rappresentino in comune l'intero compendio immobiliare. Potrebbe essere necessaria una sanatoria: più razionale effettuare una ristrutturazione completa.

Diviso dal sottoportico, vi è al piano terra una stanza destinata a deposito e usfruita come camera; un locale sgombero con ripostiglio e al secondo piano un granaio sempre al grezzo con travi in legno a vista e laterizi. La destinazione di questi locali deve essere quella rappresentata nella planimetria catastale.

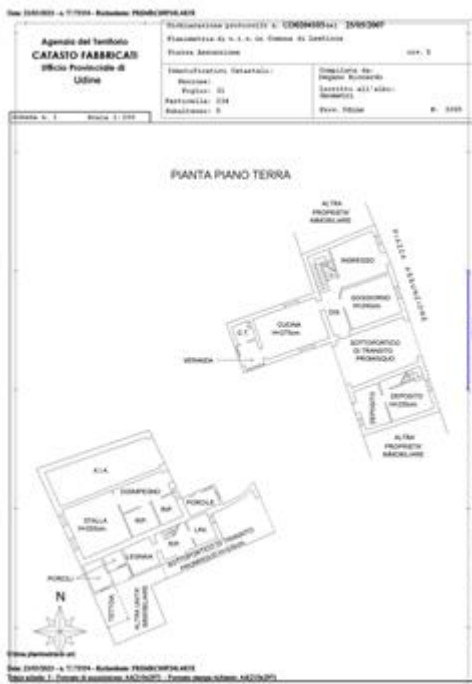
Il fabbricato rurale staccato dall'abitazione è vetusto e di dubbia solidità. Si tratta di una vecchia stalla con fienile sovrastante che oramai viene utilizzata come deposito.

Una parte della legnaia ripostiglio, lavanderia, presentano una copertura con lastre di eternit per le quali si dovrà tener in considerazione l'eventuale costo di bonifica.

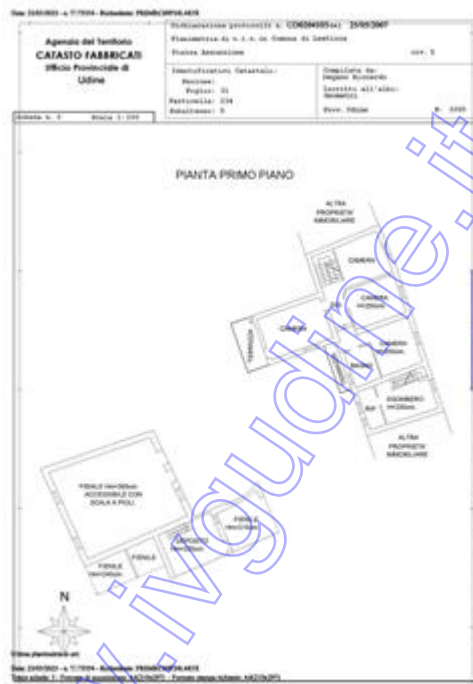
Il sub.6 è il bene comune non censibile ai subalterni 4 e 5 - cortile

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 234 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 13,5 vani, rendita 585,66 Euro, indirizzo catastale: Piazza Assunzione m.5, piano: T-1-2, intestato a
- *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: particella 230; piazza assunzione; 776, 237, 780, 236, 1141
foglio 31 particella 234 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 17,35 Euro, indirizzo catastale: Piazza Assunzione n.5, piano: terra, intestato a ***
- DATO OSCURATO ***
Coerenze: Subalterno adiacente alla particella 230 e posto nel cortile della particella 234 di cui fa parte
foglio 31 particella 234 sub. 6 (catasto terreni), piano: terra
BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.4 e 5



Piano terra sub.5



Primo piano sub.5



Secondo piano sub.5



Sub.4

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Esterno



cucina



ingresso



disimpegno primo piano



camera primo piano



soffitta secondo piano

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
ABITAZIONE PIANO TERRA	87,53	x	100 %	=	87,53
DEPOSITO PIANO TERRA	28,21	x	25 %	=	7,05
DEPOSITI (AIA, STALLA, LEGNAIA)	123,73	x	25 %	=	30,93

TETTOIA	5,88	x	20 %	=	1,18
ABITAZIONE PIANO PRIMO	110,18	x	100 %	=	110,18
TERRAZZE	12,51	x	20 %	=	2,50
LOCALE SGOMBERO	27,74	x	25 %	=	6,94
FIENILE PIANO PRIMO	142,15	x	25 %	=	35,54
SOFFITTA	83,61	x	25 %	=	20,90
GRANAIO PIANO SECONDO	28,30	x	25 %	=	7,08
AUTORIMESSA sub.4	16,00	x	25 %	=	4,00
Totale:	665,84				313,82

PIANTA PIANO TERRA



PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE P.T.

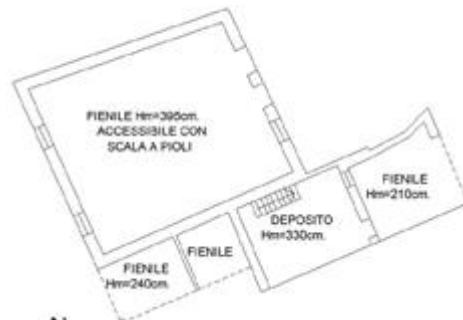


PLANIMETRIA CATASTALE DEPOSITI P.T.

PIANTA PRIMO PIANO



PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE P.1



PLANIMETRIA CATASTALE FIENILI P. 1

PIANTA SECONDO PIANO



SOFFITTA P. 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di stima impiegato per la valutazione del valore di mercato dei beni è di tipo sintetico-comparativo.

Sono state considerate le fonti dirette rappresentate dai prezzi d'offerta per il segmento in esame.

Lo sviluppo di tale procedimento avviene con il metodo delle matrici normalizzate di ampia diffusione in ambito estimativo: ai valori di compravendita sono stati applicati dei coefficienti di ponderazione per rendere più simili tali immobili ai beni trasformati.

Pertanto, vengono impiegati dei coefficienti di differenziazione allo scopo di confrontare opportunamente le diverse caratteristiche dei beni oggetto di confronto rispetto all'immobile di stima.

E' chiaro che si è dovuto ricercare gli immobili in un raggio in quanto è difficile trovare immobili simili nelle vicinanze.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 120.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di LESTIZZA, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

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 economica tipica della zona	313,82	0,00	120.000,00	120.000,00
				120.000,00 €	120.000,00 €

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: **€. 120.000,00**

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: **€. 30.000,00**

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: **€. 90.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a LESTIZZA Via Santa Maria per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sono terreni adiacenti tra loro sul lato nord della SP7 denominata Via Santa Maria con il lato minore sul fronte della strada pubblica. Dal centro del paese di Santa Maria di Selaunico è necessario percorrere la strada verso Lestizza per circa 950 metri.

I terreni sono attualmente coltivati da terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 275 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 6400, reddito agrario 26,44 €, reddito dominicale 44,62 €, indirizzo catastale: Via Santa Maria, intestato : *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: particella 276, 90, 91, 92, 93, 94, 95; strada pubblica a sud; particella 277 a ovest
- foglio 36 particella 277 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 6536, reddito agrario 25,32 €, reddito dominicale 37,13 €, indirizzo catastale: Via Santa Maria, intestato : *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: particella 278; 275; strada a sud; strada e particella 279 a ovest

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 21.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data della valutazione:	18/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

I terreni risultano coltivati * DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** con**

contratto di affitto datato 07.09.2020 dal 07 settembre 2020 al 07 settembre 2030 *** DATO OSCURATO ***

ma non registrato e riguarda il F.10 part.100, F.36 particelle 275, 277, 278.

L'Agenzia delle Entrate ha risposto in data 06 aprile 2023 che non sussistono contratti registrati *** DATO OSCURATO ***

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

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:

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione servitù coattiva, trascritta il 03/05/2018 a UDINE ai nn. 10578/7883, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO.

La formalità è riferita solamente a SERVITU' DI ACQUEDOTTO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 03/10/2022 a UDINE ai nn. 27453/4187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 30/09/2022 Numero di repertorio 2815/11522 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 124894,12.

Importo capitale: 62447,06.

La formalità è riferita solamente a La particella 277 è gravata solo per la quota di 1/2

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/11/2017 a UDINE ai nn. 28138/4467, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale del Tribunale di Udine.

Importo ipoteca: 26000.

Importo capitale: 12006,81.

La formalità è riferita solamente a Colpisce solo la particella 275 e non grava sulla particella 277

ipoteca **volontaria**, iscritta il 22/02/2011 a UDINE ai nn. 4370/747, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , derivante da MUTUO del 16.02.2011.

Importo ipoteca: 45000.

Importo capitale: 30000.

Durata ipoteca: 7 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 03/03/2023 a UDINE ai nn. 5202/4056, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 03/02/2023 Numero di repertorio 376 UFF. GIUD. TRIBUNALE DI UDINE

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:

NON C'E' CONTINUITA' *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di *** DATO OSCURATO ***

In parte ex p.la 235, 100, 275 ex 88 e 277 ex 87 per la nuda proprietà unitamente alla *** DATO OSCURATO *** (denuncia n. 18 val. 963 uff. reg. di Udine) trascritto il 16/01/1984 nn 1400/1288 regolata dal testamento olografo pubblicato con verbale del 01/03/1982 notaio Mario Bronzin di Udine trascritto il 14/04/1982 nn 7945/6139. Non risulta trascritta accettazione di eredità

DA NOTARE la signora *** DATO OSCURATO *** ed è stata presentata la dichiarazione di successione Den.73 Vol.1251 il 26 agosto 1992 in virtù di TESTAMENTO OLOGRAFO pubblicato dal Notaio A.Frattasio di Udine rep.74073 racc.9213 del 10.07.1991 registrato a Udine il 24.7.1991 n.3620 S1 e trascritto il 26.08.1992 RG.19731 RP.15282 dove la quota di 1/2 di pror e 1/2 di usufrutto di *** DATO OSCURATO *** del F.36 mappale 87 di are 67.00 veniva devoluta *** DATO OSCURATO ***per l'intero - *** DATO OSCURATO ***era già proprietario della quota di 1/2.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (fino al 30/05/1991), trascritto il 07/03/2023 a UDINE ai nn. 5405/4204.

Il titolo è riferito solamente a limitatamente alla particella 277.

MANCA L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di compravendita (dal 08/01/1953), con atto stipulato il 08/01/1953 a firma di PRIVILEGGIO ai nn. 18370 di repertorio, registrato il 08/01/1953 a UDINE ai nn. 7912, trascritto il 08/01/1953 a UDINE ai nn. 1795/1734.

Il titolo è riferito solamente a Alla particella 277.

F.36 n.277 are 65,36 EX n.87 are 67,00 Atto di vendita del 08.01.1953 rep.18370 Dr. B. Privileggio, registrato a Udine il 27.01.1953 al n.7912 e trascritto in data 28.01.1953 ai n.ri 1795/1734. COMUNE DI LESTIZZA F.36 n.87 are 67,70. Con nota di variazione n.291 del 17.07.1970 il mappale F.36 n.87 si ricaricava variato con are 67,00.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/1958 fino al 12/12/1981), con atto stipulato il 04/12/1958 a firma di Occhialini ai nn. 1416 di repertorio, trascritto il 13/12/1958 a Udine ai nn. 22674/21114.

Il titolo è riferito solamente a Particella 275.

F.36 n.275 are 64,00 EX n.88 are 65,60 Atto di vendita del 04.12.1958 rep.1416 Dr. A. Occhialini, trascritto in data 13.12.1958 ai n.ri 22674/21114. COMUNE DI LESTIZZA F.36 n.88 are 66,40. Con nota di variazione n.261 del 18.07.1970 il mappale F.36 n.88 si ricaricava variato con are 65,60.

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 agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: foglio 36 mappale 275 ricade in zona E6 di interesse agricolo , con a sud un rispetto stradale regionale, a nord a confine con il Fosso scjalute , a est con elementi di verde rurale aziendale ed è compreso nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.29 del 04/02/2022; - foglio 36 mappale 276 ricade in zona E6 di interesse agricolo , con a sud un rispetto stradale regionale ed a nord a confine con il Fosso scjalute ed è compreso nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.29 del 04/02/2022; - foglio 10 mappale 100 ricade in zona E6 di interesse agricolo , con una rete territoriale di acquedotto, con una rete territoriale di condotta interrata del Consorzio Bonifica e con una servitù di elettrodotto ad alta tensione.La documentazione riguardante gli atti costituenti il Piano regolatore generale comunale vigente è pubblicata, disponibile e scaricabile sul sito internet istituzionale: www.comune.lestizza.ud.it. Foglio 36 mappale 275 ricade in zona E6 di interesse agricolo , con a sud un rispetto stradale regionale, a nord a confine con il Fosso scjalute , a est con elementi di verde rurale aziendale ed è compreso nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.29 del 04/02/2022; - foglio 36 mappale 276 ricade in zona E6 di interesse agricolo , con a sud un rispetto stradale regionale ed a nord a confine con il Fosso scjalute ed è compreso nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.29 del 04/02/2022; - foglio 10 mappale 100 ricade in zona E6 di interesse agricolo , con una rete territoriale di acquedotto, con una rete territoriale di condotta interrata del Consorzio Bonifica e con una servitù di elettrodotto ad alta tensione.La documentazione riguardante gli atti costituenti il Piano regolatore generale comunale vigente è pubblicata, disponibile e scaricabile sul sito internet istituzionale: www.comune.lestizza.ud.it.

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 LESTIZZA VIA SANTA MARIA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a LESTIZZA Via Santa Maria per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Sono terreni adiacenti tra loro sul lato nord della SP7 denominata Via Santa Maria con il lato minore sul fronte della strada pubblica. Dal centro del paese di Santa Maria di Sclaunico è necessario percorrere la strada verso Lestizza per circa 950 metri.

I terreni sono attualmente coltivati da terzi.

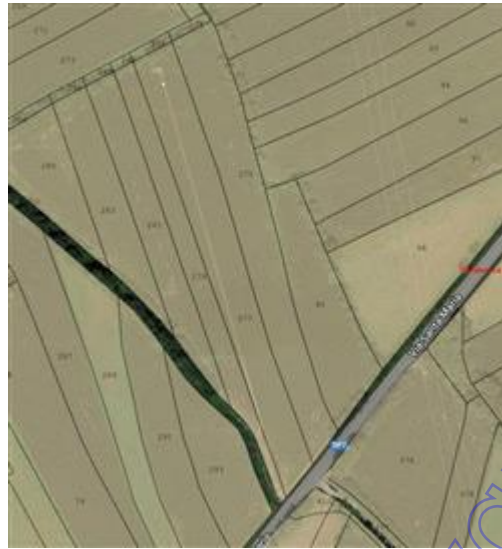
Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 275 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 6400, reddito agrario 26,44 €, reddito dominicale 44,62 €, indirizzo catastale: Via Santa Maria, intestato *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario: particella 276, 90, 91, 92, 93, 94, 95; strada pubblica a sud; particella 277 a ovest

- foglio 36 particella 277 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 6536, reddito agrario 25,32 €, reddito dominicale 37,13 €, indirizzo catastale: Via Santa Maria, intestato *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario: particella 278; 275; strada a sud; strada e particella 279 a ovest



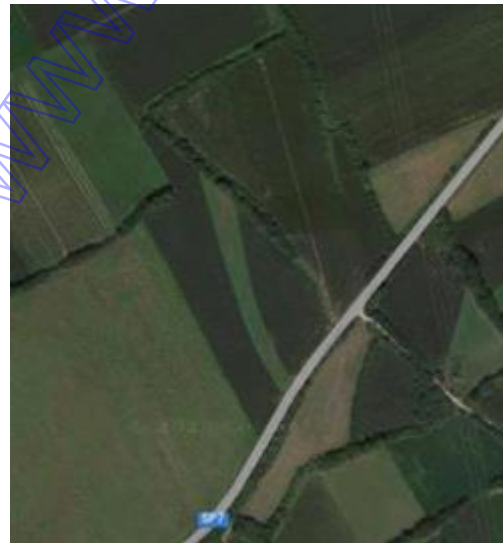
mappa terreni

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola.



mappa catastale 275 e 277



google maps



mappa for maps

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



foto terreno coltivato aggiornata al 19.5.2023



terreno il 31.3.2023



terreno il 31.3.2023



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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

*** DATO OSCURATO ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **21.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di LESTIZZA, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

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	21.000,00	21.000,00
				21.000,00 €	21.000,00 €

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:	€. 21.000,00
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:	€. 5.250,00
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:	€. 750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a LESTIZZA Via casali cjcs per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per accedere al terreno è necessario percorrere la strada denominata Via Pasubio che collega i paesi di Sclaunico e Carpeneto.

A circa metà strada è necessario percorrere la strada di campagna denominata via Casali Cjcs per circa 650 metri. Il terreno è attraversato da linee elettriche.

E il terreno si trova sulla sinistra – verso ovest – rispetto la strada.

Attualmente il terreno risulta coltivato da terzi

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 100 (catasto terreni), qualità/classe seminativo, superficie 5240, reddito agrario 23,00 €, reddito dominicale 43,30 €, indirizzo catastale: Via casali cjcs, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario: particella 98; strada; particella 321; 46, 45, 44

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00
Data della valutazione:	18/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

I terreni risultano coltivati dal * DATO OSCURATO *** con contratto di affitto datato 07.09.2020 dal 07 settembre 2020 al 07 settembre 2030 *** DATO OSCURATO *****

ma non registrato e riguarda il F.10 part.100, F.36 particelle 275, 277, 278.

L'Agenzia delle Entrate ha risposto in data 06 aprile 2023 che non sussistono contratti registrati * DATO OSCURATO *****

*** DATO OSCURATO ***

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:

fondo patrimoniale.

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI OGGETTO DI STIMA

abitazione.

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

costituzione servitù coattiva, trascritta il 28/05/2009 a UDINE ai nn. 15433/10729, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA.

La formalità è riferita solamente a SERVITU' DI ACQUEDOTTO.

SERVITU' DI ACQUEDOTTO, PER PRESENZA TUBAZIONE, DELLA LARGHEZZA DI METRI 7,40 A FAVORE DELLA REG. FRIULI VENEZIA GIULIA SU POSIZIONE ED ESTENSIONE COME RIPORTATO SU ALLEGATA PLANIMETRIA CONDOTTA DI ADDUZIONE. ESENTE DA BOLLO AI SENSI DELL'ART 22 TAB. ALL. B DEL D.P. R. 26-10-1972N.642

costituzione di diritti reali a titolo oneroso, trascritta il 01/10/2015 a UDINE ai nn. 22507/16064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

La formalità è riferita solamente a REALIZZAZIONE ELETTRODOTTO

costituzione servitù coattiva, trascritta il 04/07/2011 a UDINE ai nn. 18060/12533, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO.

La formalità è riferita solamente a SERVITU' DI ACQUEDOTTO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale**, iscritta il 03/10/2022 a UDINE ai nn. 27453/4187, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del 30/09/2022 Numero di repertorio 2815/11522 AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 124894,12.

Importo capitale: 62447,06

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 29/11/2017 a UDINE ai nn. 28138/4467, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale del Tribunale di Udine.

Importo ipoteca: 26000.

Importo capitale: 12006,81

ipoteca **volontaria**, iscritta il 22/02/2011 a UDINE ai nn. 4370/747, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da MUTUO del 16.02.2011.

Importo ipoteca: 45000.

Importo capitale: 30000.

Durata ipoteca: 7 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/03/2023 a UDINE ai nn. 5202/4056, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 03/02/2023 Numero di repertorio 376 UFF. GIUD. TRIBUNALE DI UDINE

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

NON C'E' CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI IN QUANTO MANCA LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE DI EREDITA' DI MORO FRANCESCO E MARANGONE RITA

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di *** DATO OSCURATO ***
In parte ex p.lla 235, 100, 275 ex 88 e 277 ex 87 per la nuda proprietà unitamente alla madre Marangone Rina nata a Lestizza il 02/02/1912 per l'usufrutto in dipendenza della *** DATO OSCURATO *** (denuncia n. 18 val. 963 uff. reg. di Udine) trascritto il 16/01/1984 nn 1400/1288 regolata dal testamento olografo pubblicato con verbale del 01/03/1982 notaio Mario Bronzin di Udine trascritto il 14/04/1982 nn 7945/6139. Non risulta trascritta accettazione di eredità NB *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 23/03/1949 fino al 26/12/1981), con atto stipulato il 23/03/1949 a firma di BRONZIN ai nn. 10644/6982 di repertorio, registrato il 12/04/1949 a UDINE ai nn. 4072, trascritto il 22/04/1949 a Udine ai nn. 1633/1588. Il titolo è riferito solamente a Particella 100.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di *** DATO OSCURATO *** trascritto il 16/01/1984 a UDINE ai nn. 1400/1288 .
deceduto il 26/12/1981 (denuncia n. 18 val. 963 uff. reg. di Udine) trascritto il 16/01/1984 nn 1400/1288 regolata dal testamento olografo pubblicato con verbale del 01/03/1982 notaio Mario Bronzin di Udine trascritto il 14/04/1982 nn 7945/6139. Non risulta trascritta accettazione di eredità

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 agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: foglio 36 mappale 275 ricade in zona E6 di interesse agricolo , con a sud un rispetto stradale regionale, a nord a confine con il Fosso scjalute , a est con elementi di verde rurale aziendale ed è compreso nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.29 del 04/02/2022; - foglio 36 mappale 276 ricade in zona E6 di interesse agricolo , con a sud un rispetto stradale regionale ed a nord a confine con il Fosso scjalute ed è compreso nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.29 del 04/02/2022; - foglio 10 mappale 100 ricade in zona E6 di interesse agricolo , con una rete territoriale di acquedotto, con una rete territoriale di condotta interrata del Consorzio Bonifica e con una servitù di elettrodotto ad alta tensione. La documentazione riguardante gli atti costituenti il Piano regolatore generale comunale vigente è pubblicata, disponibile e scaricabile sul sito internet istituzionale: www.comune.lestizza.ud.it. Foglio 36 mappale 275 ricade in zona E6 di interesse agricolo , con a sud un rispetto stradale regionale, a nord a confine con il Fosso scjalute , a est con elementi di verde rurale aziendale ed è compreso nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.29 del 04/02/2022; - foglio 36 mappale 276 ricade in zona E6 di interesse agricolo , con a sud un rispetto stradale regionale ed a nord a confine con il Fosso scjalute ed è compreso nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni PGRA pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.29 del 04/02/2022; - foglio 10 mappale 100 ricade in zona E6 di interesse agricolo , con una rete territoriale di acquedotto, con una rete territoriale di condotta interrata del Consorzio Bonifica e con una servitù di elettrodotto ad alta tensione. La documentazione riguardante gli atti costituenti il Piano regolatore generale comunale vigente è pubblicata, disponibile e scaricabile sul sito internet istituzionale: www.comune.lestizza.ud.it.

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 LESTIZZA VIA CASALI CJCS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a LESTIZZA Via casali cjcs per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per accedere al terreno è necessario percorrere la strada denominata Via Pasubio che collega i paesi di Sclaunico e Carpeneto.

A circa metà strada è necessario percorrere la strada di campagna denominata via casali cjcs per circa 650 metri. Il terreno è attraversato da linee elettriche.

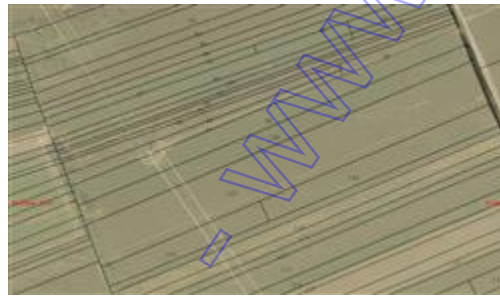
E il terreno si trova sulla sinistra – verso ovest – rispetto la strada.

Attualmente il terreno risulta coltivato da terzi

Identificazione catastale:

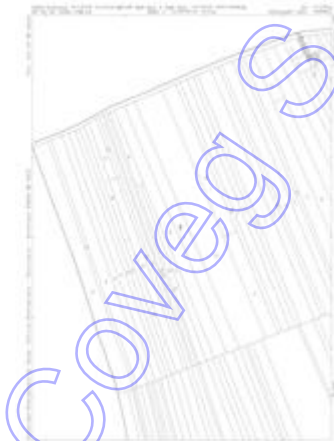
- foglio 10 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 5240, reddito agrario 23,00 €, reddito dominicale 43,30 €, indirizzo catastale: Via casali cjcs, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario: particella 98; strada; particella 321; 46, 45, 44



mappa catastale

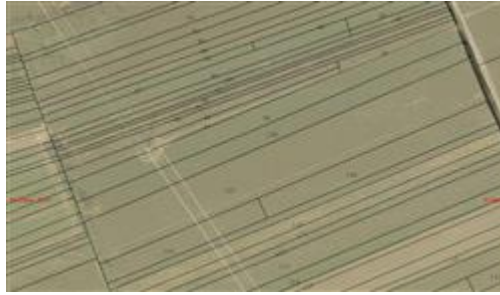
DESCRIZIONE DELLA ZONA



mappa catastale



google maps



mapa for maps

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



terreno coltivato al 17.5.2023



terreno al 31.3.2023



terreno al 31.3.2023

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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

*** DATO OSCURATO ***

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di LESTIZZA, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

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	8.500,00	8.500,00
				8.500,00 €	8.500,00 €

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: **€. 8.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 2.125,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 375,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 6.000,00

data 18/01/2024

il tecnico incaricato
Marco Peresson

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