



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 128/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CUSTODE:

COVEG SRL

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**MAURO FLORIT**

CF:FLRMRA66T24L483D

con studio in TOLMEZZO (UD) PIAZZA CENTA 8

telefono: 04332044

fax: 04332044

email: [info@mauroflorit.it](mailto:info@mauroflorit.it)

PEC: [mauro.florit@pec.eppi.it](mailto:mauro.florit@pec.eppi.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a PREMARIACCO VIA SELVA 15, della superficie commerciale di **241,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**ABITAZIONE UNIFAMILIARE**

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 06-12-2022

Fabbricato unifamiliare realizzato in epoca remota ed oggetto di ristrutturazione alla fine degli anni 90', in sufficiente stato di conservazione composto da:

**PIANO TERRA**

Accesso dalla strada Comunale ad un cortile interno in comune con il sub.3 (autorimessa). Ingresso al piano terra dell'abitazione composta da soggiorno, cucina e lavanderia. Ingresso dal cortile ad un ripostiglio e ad un corpo distaccato formato da due vani ripostiglio e liscivaia oltre ad una tettoia aperta su tre lati.

**PIANO PRIMO**

Accessibile dal vano scale interno e costituito da due camere, un ripostiglio, un bagno, una terrazza a servizio della camera ed un ampio terrazzo (lastrico solaio, copertura del sub.3 e ripostiglio sub.2)

**PIANO SECONDO**

Accessibile dal vano scale interno e costituito da un w.c., una terrazza ed una soffitta con caratteristiche abitabili;

**ACCESSORI ESTERNI**

Deposito in corpo distaccato su due livelli, formato al piano terra da vano ad uso ripostiglio e da una liscivaia, oltre ad un sottotetto non praticabile. Fabbricato in muratura di pietrame con copertura a due falde in ordito in legno e manto in coppi laterizi.

**CORTE DI PERTINENZA**

Corte di pertinenza (comune ai sub.2-3) lastricata in porfido ed accessibile dalla strada comunale lato est, attraverso un cancello pedonale ed uno carraio entambi in legno e metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 108 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: VIA SELVA 15, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD, EST, OVEST: STRADA SUD: MAPP. 109

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1997.

**B** box doppio a PREMARIACCO VIA SELVA 15, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**AUTORIMESSA**

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 06-12-2022

Fabbricato adibito ad autorimessa in sufficiente stato di conservazione composto da:

**PIANO TERRA**

Accesso dalla strada Comunale ad un cortile interno in comune con il sub.2 (abitazione). L'unità immobiliare non è adibito ad autorimesse, ma sono stati ricavati dei vani ad uso taverna modificando

il prospetto est con porte e finestre in luogo dei due portoni. La copertura dell'autorimessa è composta da un lastrico solare accessibile dall'abitazione sub.2 e dalla corte comune attraverso una scala metallica (da rimuovere poichè priva di titolo edilizio) ad una rampa.

#### CORTE DI PERTINENZA

Corte di pertinenza (comune ai sub.2-3) lastricata in porfido ed accessibile dalla strada comunale lato est, attraverso un cancello pedonale ed uno carraio entambi in legno e metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 230. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 108 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 29 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale: VIA SELVA 15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: SUB.2 OVEST: STRADA EST: CORTE COMUNE CON SUB.2 SUD: MAPP.109

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

**C terreno agricolo** a PREMARIACCO VIA SELVA 15, della superficie commerciale di **1.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo pianeggiante di forma poligonale coltivato a prato. Sul terreno isistono dei manufatti in orditura lignea con destinazione ripostigli o tettoie (da rimuovere).

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1290, reddito agrario 0,40 € reddito dominicale 2,00 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: mapp.. 95 OVEST: STRADA EST: mapp.98 SUD: mapp.320

Presenta una forma poligonale, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.559,97 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>€ 192.685,23</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 144.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

RICHIESTA LOCAZIONI PRESSO AGENZIA ENTRATE DEL 14-10-2022 - ESITO NEGATIVO

SOPRALLUOGO ESEGUITO IL GIORNO 06.12.2022

## 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: *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 **volontaria** attiva, stipulata il 22/01/2015 a firma di NOTAIO MENAZZI GIOVANNA ai nn. 10838/8770 di repertorio, iscritta il 05/02/2015 a UDINE ai nn. 2224/280, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTAIO MENAZZI 10838/8770.

Importo ipoteca: 190000.

Importo capitale: 95000.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a COMUNE D PREMIARIACCO FG.30 MAPP.108 SUB.1-2-3

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/06/2020 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 808/2020 di repertorio, iscritta il 06/10/2020 a UDINE ai nn. 21537/3151, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* .

Importo ipoteca: 30000.

Importo capitale: 19792,98

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI UDINE ai nn. 1376/2022 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a UDINE ai nn. 16668/12499, 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:

ABITAZIONE FG.30 MAPP.108 SUB 1-2: NELLE PRATICHE EDILIZIE REPERITE IN COMUNE NON E' PRESENTE L'AGIBILITA'

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 15/04/2005), con atto stipulato il 15/04/2005 a firma di Notaio Conte Fabio ai nn. 21070 di repertorio, trascritto il

10/05/2005 a UDINE ai nn. 15191/10406

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/1988 fino al 15/04/2005), con atto stipulato il 04/07/1988 a firma di Notaio Bruno Cevaro ai nn. 48228/25485 di repertorio, trascritto il 22/07/1988 a Udine ai nn. 17241/13298

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Donazione (dal 28/04/1995 fino al 15/04/2005), con atto stipulato il 28/04/1995 a firma di Notaio Roberto Cutrupia ai nn. 74697/18442 di repertorio, trascritto il 12/05/1995 a UDINE ai nn. 10023/7225.

Viene trasferita da padre a figlio la sola nuda proprietà per l'intero, riservandosi il donante il diritto di usufrutto generale vitalizio. Con nota trascritta a Udine il 10/05/2005 ai n.15190/10405 riferiti all'atto Notaio conte Fabio di Udine di data 15/04/2005 rep.21070 viene inserita intergazione urbanistica con la descrizione degli estremi dei titoli edilizi

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **3184**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO, presentata il 01/12/1993 con il n. 9541 di protocollo, rilasciata il 12/01/1994, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fg.30 mapp.108

CONCESSIONE EDILIZIA N. **3259**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO, presentata il 24/03/1995 con il n. 2750 di protocollo, rilasciata il 16/05/1995, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fg.30 mapp.108

CONCESSIONE EDILIZIA N. **3259/a**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO, presentata il 23/06/1997 con il n. 6544 di protocollo, rilasciata il 01/09/1997, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fg.30 mapp.108.

VARIANTE FINALE ALLA CONCESSIONE 3259

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **853**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STAORDINARIA FABBRICATI ACCESSORI E ACCESSO CARRAIO, presentata il 07/11/1995 con il n. 853 di protocollo, rilasciata il 07/11/1995.

Il titolo è riferito solamente a fg.30 mapp.108

DIA N. **71**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE STAORDINARIA FABBRICATI ACCESSORI E ACCESSO CARRAIO, presentata il 05/08/1998 con il n. 7910 di protocollo, rilasciata il 05/08/1998.

Il titolo è riferito solamente a fg.30 mapp.108.

VARIANTE ALL'AUTORIZZAZIONE N.853 - FINE LAVORI DEL 16/02/2000

SANATORIA N. **169**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI U RIPOSTIGLIO, UNA LEGNAIA ED UN SERVIZIO IGIENICO, presentata il 29/03/1986 con il n. 2086/86 di protocollo, rilasciata il 05/10/1988 con il n. 84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPI DI FABBRICA ACCESSORI ATTUALMENTE AUTORIZZATI E RIPOSTIGLIO E RIPOSTIGLIO IN CORPO DISTACCATO

SANATORIA N. **169/A**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI U RIPOSTIGLIO, UNA LEGNAIA ED UN SERVIZIO IGIENICO, presentata il 29/03/1986 con il n. 2086/86A di protocollo, rilasciata il 05/10/1988 con il n. 85 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a CORPI DI FABBRICA ACCESSORI ATTUALMENTE AUTORIZZATI E RIPOSTIGLIO E RIPOSTIGLIO IN CORPO DISTACCATO

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 25 del 28.05.2021, l'immobile ricade in zona FG.30 MAPP. 99 ZONA OMOGENEA A.R.I.A. (AREA DI RILEVANTE INTERESSE AMBIENTALE) - FG.30 MAPP.108 ZONA E4.2 AGRICOLA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESENZA SUL TERRENO DI TETTOIE E DEPOSITI IN LEGNO E MURATURA CON COPERTURA AD UNA FALDA SORMONTATA DA PANNELLI IN ONDULINA IN FIBROCEMENTO

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE, BONIFICA E TRASPORTO A DISCARICA DEI CORPI DI FABBRICA E RELATIVO CONTENUTO: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a FG. 30 MAPP.99 .

VEDI ALLEGATO 02 - CORPI DI FABBRICA A-B-C DA DEMOLIRE

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE DI TAMPONAMENTI SU PARETE PERIMETRALE AUTORIMESSE CON CHIUSURA DEI PORTONI ESISTENTI E REALIZZAZIONE DI FINESTRE E PORTA, NONCHE' DI UN SERVIZIO IGIENICO (INDICATA CON LETTERA "D" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATO 2)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE DEI TAMPONAMENTI IN MURATURA, DELLE FINESTRE E DEL W.C. CON TRASPORTO A DISCARICA DEL MATERIALE DI RISULTA, CON RIPRISTINO DELL'AUTORIMESSA ORIGINARIA: €4.000,00

Questa situazione è riferita solamente a FG.30 MAPP.108 SUB.3 - AUTORIMESSA.

LA CONCESSIONE EDILIZIA 3259/a PREVEDEVA DEGLI SPAZI MINIMI A PARCHEGGIO PARI A 1/10 DEL VOLUME DELL'ABITAZIONE, CON L'INTERVENTO ESEGUITO VIENE MENO LA SUPERFICIE MINIMA A PARCHEGGIO, PER CUI SI PREVEDE LA DEMOLIZIONE DELL'ABUSO.

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE DI TETTOIA IN ORDITURA IN METALLO E LEGNO (INDICATA CON LETTERA "E" NELLA PLANIMETRIA ALLEGATO 2)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- DEMOLIZIONE TETTOIA CON TRASPORTO A DISCARICA DEL MATERIALI DI RISULTA: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a FG.30 MAPP.108 SUB.2-3 - CORTE COMUNE.

DEMOLIZIONE TETTOIA CON TRASPORTO A DISCARICA DEL MATERIALI DI RISULTA

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: REALIZZAZIONE DI SCALA METALLICA PER ACCESSO TERRAZZO COPERTURA AUTORIMESSA "F"

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- RIMOZIONE DELLA SCALA IN METALLO: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a FG.30 MAPP. 108 SUB.2-3.

RIMOZIONE DELLA SCALA IN METALLO

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIFFORMITA' FRA STATO DI FATTO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO E PLANIMETRIE CATASTALI

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a FG.30 MAPP.108 SUB.2-3.

LE PLANIMETRIE CATASTALI SONO CONFORMI AL PROGETTO DI VARIANTE URBANISTICA 3259/A DEL 1997

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DI AGIBILITÀ

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESENTAZIONE PRATICA PER OTTENIMENTO DI CERTIFICATO DI AGIBILITÀ : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG

Questa situazione è riferita solamente a FG.30 MAPP. 108 SUB.2-3.

Si precisa che per le pratiche di sanatoria 169 e 169 A del 1988 il Sindaco aveva rilasciato l'agibilità per la allora legnaia e servizio igienico oggi autorimessa e il ripostiglio esterno con liscivaia

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

BENI IN PREMARIACCO VIA SELVA 15

**VILLA SINGOLA**

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a PREMARIACCO VIA SELVA 15, della superficie commerciale di **241,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**ABITAZIONE UNIFAMILIARE**

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 06-12-2022

Fabbricato unifamiliare realizzato in epoca remota ed oggetto di ristrutturazione alla fine degli anni 90', in sufficiente stato di conservazione composto da:

**PIANO TERRA**

Accesso dalla strada Comunale ad un cortile interno in comune con il sub.3 (autorimessa). Ingresso al piano terra dell'abitazione composta da soggiorno, cucina e lavanderia. Ingresso dal cortile ad un ripostiglio e ad un corpo distaccato formato da due vani ripostiglio e liscivaia oltre ad una tettoia aperta su tre lati.

**PIANO PRIMO**



Accessibile dal vano scale interno e costituito da due camere, un ripostiglio, un bagno, una terrazza a servizio della camera ed un ampio terrazzo (lastrico solaio, copertura del sub.3 e ripostiglio sub.2)

#### PIANO SECONDO

Accessibile dal vano scale interno e costituito da un w.c., una terrazza ed una soffitta con caratteristiche abitabili;

#### ACCESSORI ESTERNI

Deposito in corpo distaccato su due livelli, formato al piano terra da vano ad uso ripostiglio e da una liscivaia, oltre ad un sottotetto non praticabile. Fabbricato in muratura di pietrame con copertura a due falde in ordito in legno e manto in coppi laterizi.

#### CORTE DI PERTINENZA

Corte di pertinenza (comune ai sub.2-3) lastricata in porfido ed accessibile dalla strada comunale lato est, attraverso un cancello pedonale ed uno carraio entambi in legno e metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 108 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 658,48 Euro, indirizzo catastale: VIA SELVA 15, piano: T-1-2, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD, EST, OVEST: STRADA SUD: MAPP. 109

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1997.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

##### ABITAZIONE UNIFAMILIARE

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 06-12-2022

Fabbricato unifamiliare realizzato in epoca remota ed oggetto di ristrutturazione alla fine degli anni 90', in sufficiente stato di conservazione composto da:

#### PIANO TERRA

Accesso dalla strada Comunale ad un cortile interno in comune con il sub.3 (autorimessa). Ingresso al piano terra dell'abitazione composta da soggiorno, cucina e lavanderia. Ingresso dal cortile ad un ripostiglio e ad un corpo distaccato formato da due vani ripostiglio e liscivaia oltre ad una tettoia aperta su tre lati.

#### PIANO PRIMO

Accessibile dal vano scale interno e costituito da due camere, un ripostiglio, un bagno, una terrazza a servizio della camera ed un ampio terrazzo (lastrico solaio, copertura del sub.3 e ripostiglio sub.2)



**PIANO SECONDO**

Accessibile dal vano scale interno e costituito da un w.c., una terrazza ed una soffitta con caratteristiche abitabili;

**ACCESSORI ESTERNI**

Deposito in corpo distaccato su due livelli, formato al piano terra da vano ad uso ripostiglio e da una liscivaia, oltre ad un sottotetto non praticabile. Fabbricato in muratura di pietrame con copertura a due falde in ordito in legno e manto in coppi laterizi.

**CORTE DI PERTINENZA**

Corte di pertinenza (comune ai sub.2-3) lastricata in porfido ed accessibile dalla strada comunale lato est, attraverso un cancello pedonale ed uno carraio entrambi in legno e metallo.

**CARATTERISTICHE STRUTTURALI ABITAZIONE**

- Fabbricato avente murature in pietrame, ristrutturato, con solai in laterocemento, terrazze in c.a., copertura a due falde in orditura lignea con sovrastante manto in coppi laterizi;

**FINITURE**

- Pavimento generalmente in piastrelle, parquet nelle camere e nella soffitta;
- Serramenti in legno 50 mm con termopan semplice, con oscuri entrambi in scarso stato di conservazione;
- Rivestimento scale in piastrelle;
- Porte interne in legno di buona fattura;

**IMPIANTI TECNOLOGICI**

- La caldaia a gas nel locale ripostiglio è ferma da svariati anni e la regolare manutenzione al 2014, sebbene vi sia la presenza dell'allacciamento al gas il contratto è stato disdettato;
- Impianto elettrico dell'epoca della ristrutturazione con impianto di allarme (quest'ultimo da verificare funzionamento);

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in legno/metallo con apertura scorrevole	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno. oscuri in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in coppi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in porfido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antifurto:</i> volumetrico conformità: non conforme. Da revisionare	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	----------	---------------------

*condizionamento:* puntuale con alimentazione a elettrico con diffusori in split

nella media 

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media 

*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in fognatura con recapito in al depuratore

nella media 

*gas:* autonomo caldaia murale con alimentazione a metano. Allacciato fisicamente alla rete ma attualmente senza fornitura (disdettato)

mediocre 

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

nella media 

*termico:* sottotraccia con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori

nella media 

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato

nella media 

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

*strutture verticali:* costruite in pietrame

nella media 

*copertura:* a falde costruita in legno

nella media 

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	73,00	x	100 %	=	73,00
Ripostiglio esterno abitazione piano terra	14,00	x	50 %	=	7,00
Deposito e liscivaia accessorio esterno esterno	17,00	x	50 %	=	8,50
Corte esclusiva a giardino piano terra	24,00	x	20 %	=	4,80
Abitazione piano primo (dedotto vano scale)	69,50	x	100 %	=	69,50
Terrazza piano primo	8,00	x	33,33 %	=	2,67
Lastrico solare	62,00	x	25 %	=	15,50
Sottotetto abitazione	50,00	x	100 %	=	50,00
Terrazza sottotetto	3,00	x	33,33 %	=	1,00
Corte comune mapp.108 sub.2-3 per metà superficie (100 mq)	50,00	x	20 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>370,50</b>				<b>241,97</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/02/2023  
Descrizione: Villa Unifamiliare  
Indirizzo: Orsaria  
Superfici principali e secondarie: 300  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 250.000,00 pari a 833,33 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 225.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/02/2023  
Descrizione: FABBRICATO UNIFAMILIARE  
Indirizzo: Frazione firmano  
Superfici principali e secondarie: 180  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 722,22 Euro/mq  
Sconto trattativa: 0 %  
Prezzo: 130.000,00 pari a 722,22 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/02/2023  
Descrizione: FABBRICATO UNIFAMILIARE  
Indirizzo: Frazione firmano  
Superfici principali e secondarie: 146  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 108.000,00 pari a 739,73 Euro/mq  
Sconto trattativa: 0 %  
Prezzo: 108.000,00 pari a 739,73 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (01/01/2022)  
Valore minimo: 580,00  
Valore massimo: 810,00  
Note: OMI - Anno 2022 - semestre 1

TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	-	225.000,00	130.000,00	108.000,00
Consistenza	241,97	300,00	180,00	146,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	833,33	722,22	739,73

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Data [mesi]	0,38	843,75	487,50	405,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	722,22	722,22	722,22

TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>	<b>COMPARATIVO 3</b>
Prezzo	225.000,00	130.000,00	108.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-41.913,23	44.753,44	69.308,99
<b>Prezzo corretto</b>	<b>183.086,77</b>	<b>174.753,44</b>	<b>177.308,99</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **178.383,07**

Divergenza: 4,55% < **5%**

Fabbricato oggetto di stima edificato in epoca remota ed in sufficiente stato di manutenzione. Negli anni 90' è stato oggetto di completa ristrutturazione;

Il fabbricato è privo di agibilità e nelle pratiche esibite dal Comune non è presente la fine lavori (ultima variante C.E. 3259/a del 1997).

A livello di lavori eseguiti si sono riscontrate le seguenti difformità:

Realizzazione di una tettoia (priva di titolo edilizio) su corte comune mapp.108 sub.2-3, in orditura lignea e profili metallici sul lato nord del fabbricato accessorio esterno adibito a ripostiglio e liscivaia;

Realizzazione di una scala esterna metallica su corte comune mapp.108 sub.2-3 per l'accesso al lastrico solare;

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 241,97 x 737,22 = **178.383,07**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 178.383,07**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 178.383,07**

BENI IN PREMARIACCO VIA SELVA 15

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a PREMARIACCO VIA SELVA 15, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**AUTORIMESSA**

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 06-12-2022

Fabbricato adibito ad autorimessa in sufficiente stato di conservazione composto da:

**PIANO TERRA**

Accesso dalla strada Comunale ad un cortile interno in comune con il sub.2 (abitazione). L'unità immobiliare non è adibito ad autorimesse, ma sono stati ricavati dei vani ad uso taverna modificando il prospetto est con porte e finestre in luogo dei due portoni. La copertura dell'autorimessa è composta da un lastrico solare accessibile dall'abitazione sub.2 e dalla corte comune attraverso una scala metallica (da rimuovere poichè priva di titolo edilizio) ad una rampa.

**CORTE DI PERTINENZA**

Corte di pertinenza (comune ai sub.2-3) lastricata in porfido ed accessibile dalla strada comunale lato est, attraverso un cancello pedonale ed uno carraio entarmbi in legno e metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 230. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 108 sub. 3 (catasto fabbricati), classe 4, consistenza 29 mq, rendita 56,91 Euro, indirizzo catastale: VIA SELVA 15, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: SUB.2 OVEST: STRADA EST: CORTE COMUNE CON SUB.2 SUD: MAPP.109

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:****AUTORIMESSA**

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 06-12-2022

Fabbricato adibito ad autorimessa in sufficiente stato di conservazione composto da:

**PIANO TERRA**

Accesso dalla strada Comunale ad un cortile interno in comune con il sub.2 (abitazione). L'unità immobiliare non è adibito ad autorimesse, ma sono stati ricavati dei vani ad uso taverna modificando il prospetto est con porte e finestre in luogo dei due portoni. La copertura dell'autorimessa è composta da un lastrico solare accessibile dall'abitazione sub.2 e dalla corte comune attraverso una scala metallica (da rimuovere poichè priva di titolo edilizio) ad una rampa.

#### CORTE DI PERTINENZA

Corte di pertinenza (comune ai sub.2-3) lastricata in porfido ed accessibile dalla strada comunale lato est, attraverso un cancello pedonale ed uno carraio entrambi in legno e metallo.

#### CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Fabbricato avente murature in pietrame, ristrutturato, con solai in laterocemento che funge da lastrico solare di proprietà del sub.2

#### FINITURE


Pavimento in piastrelle;

Serramenti in legno 50 mm con termopan semplice, con oscuri entrambi in scarso stato di conservazione;

#### IMPIANTI TECNOLOGICI

Impianto elettrico dell'epoca della ristrutturazione

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: anta singola a battente realizzati in legno nella media 

*manto di copertura*: realizzato in lastrico solare nella media 

*pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni pietrame, il rivestimento è realizzato in intonaco nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di grès nella media 

*portone di ingresso*: anta singola a battente realizzato in legno nella media 

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V nella media 

Delle Strutture:

*solai*: soletta in cemento armato in opera al di sotto della media 

*strutture verticali*: costruite in pietrame nella media 

#### 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
Autorimesse	36,00	x	50 %	=	18,00
Corte comune mapp.108 sub.2-3 per metà superficie (100 mq)	50,00	x	20 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>86,00</b>				<b>28,00</b>

#### VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA (riferimento valore al mq. abitazione 737,22 euro)

Superficie 28,00 x 737,22= euro 20.642,16

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.642,16**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.642,16**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.642,16**

BENI IN PREMARIACCO VIA SELVA 15

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a PREMARIACCO VIA SELVA 15, della superficie commerciale di **1.290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo pianeggiante di forma poligonale coltivato a prato. Sul terreno isistono dei manufatti in orditura lignea con destinazione ripostigli o tettoie (da rimuovere).

## Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 1290, reddito agrario 0,40 € reddito dominicale 2,00 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: mapp.. 95 OVEST: STRADA EST: mapp.98 SUD: mapp.320

Presenta una forma poligonale, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo pianeggiante di forma poligonale coltivato a prato. Sul terreno isistono dei manufatti



in orditura lignea e muratura leggera aventi copertura ad una falda in onduline in fibrocemento, con destinazione ripostigli o tettoie (da rimuovere).

Terreno in Zona Omogenea A.R.I.A. (area di rilevante interesse ambientale) n.17 e Sic dei Magredi di Firmano (del fiume Naisone e aree contigue di decelerazione trasformativa). Ricadente negli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico ex Dlgs 42/2004 fascia di rispetto 150,00 ml). Parzialmente interessato limiti di rispetto "2depuratori" art.39 NTA. Parzialmente ricadente in area fluviale in base al Piano di Gestione del rischio di alluvioni 2021/2027

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	1.290,00	x	100 %	=	1.290,00
<b>Totale:</b>	<b>1.290,00</b>				<b>1.290,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori Agricoli Medi della provincia di Udine (01/01/2021)

Valore minimo: 6.000,00

Note: euro/ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.290,00 x 4,00 = **5.160,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.160,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.160,00**

## 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 PREMARIACCO, agenzie: UDINE, osservatori del mercato immobiliare OMI , ed inoltre: BORSINI IMMOBILIARI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	241,97	0,00	178.383,07	178.383,07
B	box doppio	28,00	0,00	20.642,16	20.642,16

C	terreno agricolo	1.290,00	0,00	5.160,00	5.160,00
				<b>204.185,23 €</b>	<b>204.185,23 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
IL BENE NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 11.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 192.685,23**

**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: **€ 48.171,31**

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: **€ 13,92**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 144.500,00**

Coveg S.r.l. - WWW.INVIOLABINE.IT

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2022

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

**A terreno agricolo** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via Brava, della superficie commerciale di **12.355,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**TERRENI IN ZONA INDUSTRIALE - AGRICOLI**

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 06-12-2022

FG. 16 MAPP.799-800-805-806 terreni a forma poligonale coltivati a prato con crescita di arbusti spontanei. Terreni in zona Prgc E6 ambiti di interesse agricolo.

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato, in un'area mista artigianale - industriale, con traffico locale. Terreni non accessibili direttamente dalla strada.

Terreni agricoli con a presenza a confine a sud di un elettrodotto di media tensione

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 800 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 5, indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: mapp.803, SUD: mapp.805 EST: mapp.799, OVEST mapp.805
- foglio 16 particella 805 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 6172, reddito agrario 22,31 € reddito dominicale 30,28 € indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: mapp.802-803, SUD: mapp.851 EST: mapp.806, OVEST mapp.704
- foglio 16 particella 806 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 6023, reddito agrario 21,77 € reddito dominicale 29,55 € indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: mapp.799,851, SUD: mapp.851, EST: mapp.851, OVEST mapp.805
- foglio 16 particella 799 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 155, indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: mapp.803, SUD: mapp.806 EST: mapp.201, OVEST mapp.800

Presenta una forma poligonale, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture arboree: arbusti spontanei ,Il terreno

**B terreno industriale** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via Brava, della superficie commerciale di **37.630,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**TERRENI IN ZONA INDUSTRIALE**

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 06-12-2022

FG. 16 MAPP.802-803-804 terreni a forma poligonale coltivati a prato con crescita di arbusti spontanei. Terreni in zona Prgc SD edificazione con desinazione d'uso uffici, mostre, laboratori tecnici, locali per l'accoglienza, la sosta, il ristoro ed il pernottamento, attrezzature sportive, ecc...

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato, in un'area mista artigianale - industriale, con traffico locale.

i mappali 802-803 sono soggetti in parte al limite di rispetto inedificabile a protezione della strada.

I mappali sono attraversati lungo il confine a nord da una linea elettrica di media tensione (servitù di elettrodotto).

**Identificazione catastale:**

- foglio 16 particella 803 (catasto terreni), qualita/classe semin-arbor 4, superficie 16315, reddito agrario 58,98 € reddito dominicale 80,05 € indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: strada, SUD: mapp.799-800 EST: mapp.758-804, OVEST mapp.802
- foglio 16 particella 802 (catasto terreni), qualita/classe semin-arbor 4, superficie 16315, reddito agrario 58,98 € reddito dominicale 80,05 € indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: strada, SUD: mapp.698-701-702703-704-805 EST: mapp.803, OVEST mapp.656
- foglio 16 particella 804 (catasto terreni), qualita/classe semin-arbor 4, superficie 5000, reddito agrario 18,08 € reddito dominicale 24,53 € indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: mapp.758, SUD: mapp.201 EST: mapp.838-709-710, OVEST mapp.803

Presenta una forma poligonale, un'orografia terreno pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: arbusti spontanei ,Il terreno

---

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>49.985,00 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>€ 303.846,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 303.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>14/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
RICHIESTA LOCAZIONI PRESSO AGENZIA ENTRATE DEL 14-10-2022 - ESITO NEGATIVO  
SOPRALLUOGO ESEGUITO IL GIORNO 06.12.2022

**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: 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, stipulata il 28/06/2020 a firma di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ai nn. 808/2020 di repertorio, iscritta il 06/10/2020 a UDINE ai nn. 21537/3151, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* .  
 Importo ipoteca: 30000.  
 Importo capitale: 19792,98

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/06/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DI UDINE ai nn. 1376/2022 di repertorio, trascritta il 16/06/2022 a UDINE ai nn. 16668/12499, 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
LOTTO A - Terreni agricoli confinanti a nord con un elettrodotto di media tensione	
LOTTO B - Terreni industriali attraversati sul lato sud con un elettrodotto di media tensione	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 26/01/1995), con atto stipulato il 26/01/1995 a firma di Notaio Antonio Cevaro ai nn. 19283 di repertorio, trascritto il 23/02/1995 a Udine ai nn. 4251/3091.

Il titolo è riferito solamente a Comune di San Giovanni Al Natisone Fg.16 mapp.653,657,658,659, tutti accorpati nella paticella 801, il n. 658 dopo essere stato frazionato nei mapp.795-796, che è stato poi suddiviso nelle particelle 802-803-804-805-806

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 11/07/1996), con atto stipulato il 11/07/1996 a firma di Notaio Antonio Cevaro ai nn. 23321 di repertorio, trascritto il 06/08/1996 a Udine ai nn. 15465/11374.

Il titolo è riferito solamente a Comune di San Giovanni Al Natisone Fg.16 mapp.705, frazionato nei numeri 797-798, accorpati nella paticella 801, che è stato poi suddiviso nelle particelle 802-803-804-805-806, e il n.706 frazionato nei numeri 799 e 800

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 29/09/1999), con atto stipulato il 29/09/1999 a firma di Notaio Tania Andrioli ai nn. 24108/5282 di repertorio, trascritto il 05/10/1999 a Udine ai nn. 24763/17323.

Il titolo è riferito solamente a Comune di San Giovanni Al Natisone Fg.16 mapp.759, accorpati nella paticella 801, che è stato poi suddiviso nelle particelle 802-803-804-805-806,

## 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, in forza di delibera DPGR 391/PRES DEL 16/11/1998 IN VIGORE DAL 03/12/1998 , l'immobile ricade in zona ZONA OMOGENEA E6 (AMBITI DI INTERESSE AGRICOLO). Norme tecniche di attuazione ed indici: VEDI CDU ALLEGATO. Il titolo è riferito solamente al FG.16 MAPP. 799-800-805-806

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR 391/PRES DEL 16/11/1998 IN VIGORE DAL 03/12/1998 , l'immobile ricade in zona ZONA SD (SERVIZI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI). Norme tecniche di attuazione ed indici: VEDI CDU ALLEGATO. Il titolo è riferito solamente al FG.16 MAPP. 802-803. I MAPPALI SONO IN PARTE SOGGETTI A LIMITE DI RISPETTO INEDIFICABILE A PROTEZIONE DI STRADA. SUI MAPPALI INSISTE PRPC DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "ZONA COMMERCIALE SD" approvato con delibera Consiglio Comunale n.35 del 27.04.2011

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DPGR 391/PRES DEL 16/11/1998 IN VIGORE DAL 03/12/1998 , l'immobile ricade in zona ZONA SD (SERVIZI PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE E COMMERCIALI). Norme tecniche di attuazione ed indici: VEDI CDU ALLEGATO. Il titolo è riferito solamente al FG.16 MAPP. 804. SUI MAPPALI INSISTE PRPC DI INIZIATIVA PRIVATA DENOMINATO "ZONA COMMERCIALE SD" approvato con delibera Consiglio Comunale n.35 del 27.04.2011

## 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 GIOVANNI AL NATISONE VIA BRAVA

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via Brava, della superficie commerciale di **12.355,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**TERRENI IN ZONA INDUSTRIALE - AGRICOLI**

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 06-12-2022

FG. 16 MAPP.799-800-805-806 terreni a forma poligonale coltivati a prato con crescita di arbusti spontanei. Terreni in zona Prgc E6 ambiti di interesse agricolo.

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato, in un'area mista artigianale - industriale, con traffico locale. Terreni non accessibili direttamente dalla strada

Terreni agricoli con a presenza a confine a sud di un elettrodotto di media tensione

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 800 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 5, indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: mapp.803, SUD: mapp.805 EST: mapp.799, OVEST mapp.805
- foglio 16 particella 805 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 6172, reddito agrario 22,31 € reddito dominicale 30,28 € indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: mapp.802-803, SUD: mapp.851 EST: mapp.806, OVEST mapp.704
- foglio 16 particella 806 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 4, superficie 6023, reddito agrario 21,77 € reddito dominicale 29,55 € indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: mapp.799,851, SUD: mapp.851, EST: mapp.851, OVEST mapp.805
- foglio 16 particella 799 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 155, indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: mapp.803, SUD: mapp.806 EST: mapp.201, OVEST mapp.800

Presenta una forma poligonale, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: prato, sono state rilevate le seguenti colture arboree: arbusti spontanei ,Il terreno

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**TERRENI IN ZONA INDUSTRIALE - AGRICOLI**

FG. 16 MAPP.799-800-805-806 terreni a forma poligonale coltivati a prato con crescita di arbusti spontanei. Terreni in zona Prgc E6 ambiti di interesse agricolo

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato, in un'area mista artigianale - industriale, con traffico locale. Terreni non accessibili direttamente dalla strada

Lungo il confine a sud è presente un elettrodotto di media tensione



## CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo seminativo arboreo fg.16 mapp.805	6.172,00	x	100 %	=	6.172,00
Terreno agricolo seminativo arboreo fg.16 mapp.806	6.023,00	x	100 %	=	6.023,00
Area rurale fg.16 mapp.799	155,00	x	100 %	=	155,00
Area Rurale fg.16 mapp.800	5,00	x	100 %	=	5,00
<b>Totale:</b>	<b>12.355,00</b>				<b>12.355,00</b>

## 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: 01/02/2023

Fonte di informazione: Annuncio Immoobiliare

Descrizione: Terreno agricolo

Indirizzo: Via Cascina Rinaldi

Superfici principali e secondarie: 30300

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 2,48 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2023

Fonte di informazione: agenzia

Descrizione: Terreno agricolo E6

Indirizzo: Via Chiopris

Superfici principali e secondarie: 9720

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 4,94 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA ENTRATE - VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA (01/01/2021)

Valore minimo: 35.000,00

Note: euro/ha

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12.355,00 x 3,50 = **43.242,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.242,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.621,25**

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA BRAVA

## TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno industriale** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via Brava, della superficie commerciale di **37.630,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

### TERRENI IN ZONA INDUSTRIALE

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 06-12-2022

FG. 16 MAPP.802-803-804 terreni a forma poligonale coltivati a prato con crescita di arbusti spontanei. Terreni in zona Prgc SD edificazione con desinazione d'uso uffici, mostre, laboratori tecnici, locali per l'accoglienza, la sosta, il ristoro ed il pernottamento, attrezzature sportive, ecc...

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato, in un'area mista artigianale - industriale, con traffico locale.

i mappali 802-803 sono soggetti in parte al limite di rispetto in edificabile a protezione della strada.

I mappali sono attraversati lungo il confine a nord da una linea elettrica di media tensione (servitù di elettrodotto).

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 803 (catasto terreni), qualita/classe semin-arbor 4, superficie 16315, reddito agrario 58,98 € reddito dominicale 80,05 € indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: strada, SUD: mapp.799-800 EST: mapp.758-804, OVEST mapp.802
- foglio 16 particella 802 (catasto terreni), qualita/classe semin-arbor 4, superficie 16315, reddito agrario 58,98 € reddito dominicale 80,05 € indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: strada, SUD: mapp.698-701-702703-704-805 EST: mapp.803, OVEST mapp.656
- foglio 16 particella 804 (catasto terreni), qualita/classe semin-arbor 4, superficie 5000, reddito agrario 18,08 € reddito dominicale 24,53 € indirizzo catastale: Via Brava, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: NORD: mapp.758, SUD: mapp.201 EST: mapp.838-709-710, OVEST mapp.803

Presenta una forma poligonale, un'orografia terreno pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: arbusti spontanei, Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone

limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**TERRENI IN ZONA INDUSTRIALE**

SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 06-12-2022

FG. 16 MAPP.802-803-804 terreni a forma poligonale coltivati a prato con crescita di arbusti spontanei. Terreni in zona Prgc SD edificazione con desinazione d'uso uffici, mostre, laboratori tecnici, locali per l'accoglienza, la sosta, il ristoro ed il pernottamento, attrezzature sportive, ecc...

I beni sono ubicati in una zona fuori dal centro abitato, in un'area mista artigianale - industriale, con traffico locale.

i mappali 802-803 sono soggetti in parte al limite di rispetto inedificabile a protezione della strada.

I mappali sono attraversati lungo il confine a nord da una linea elettrica di media tensione (servitù di elettrodotto).

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno industriale ricadente in zona edificabile SD mapp.803	16.315,00	x	100 %	=	16.315,00
Terreno industriale ricadente in zona edificabile SD mapp.802	16.315,00	x	100 %	=	16.315,00
Terreno industriale ricadente in zona edificabile SD mapp.804	5.000,00	x	100 %	=	5.000,00
<b>Totale:</b>	<b>37.630,00</b>				<b>37.630,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
 Data contratto/rilevazione: 19/04/2022  
 Descrizione: Terreno Industriale  
 Indirizzo: La Brava  
 Superfici principali e secondarie: 4593  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 68.895,00 pari a 15,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 25 %  
 Prezzo: 51.671,25 pari a 11,25 Euro/mq  
 Valore Ctu: 51.600,00 pari a: 11,23 Euro/mq  
 Distanza: 100.00 m

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 05/03/2022  
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare  
 Descrizione: Terreno Industriale  
 Indirizzo: Manzinello  
 Superfici principali e secondarie: 3500  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 40,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 20 %  
 Prezzo: 112.000,00 pari a 32,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37.630,00 x 15,00 = **564.450,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 564.450,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 282.225,00**

**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 SAN GIOVANNI AL NATISONE, agenzie: UDINE, osservatori del mercato immobiliare OMI E BORSINI IMMOBILIARI

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	12.355,00	0,00	43.242,50	21.621,25

B	terreno industriale	37.630,00	0,00	564.450,00	282.225,00
				<b>607.692,50 €</b>	<b>303.846,25 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I TERRENI 802-803 A DESTINAZIONE SD EDIFICABILE POTREBBERO AVENDO LA MEDESIMA SUPERFICE (16.315,00 MQ) POSSONO ESSERE GIA' DIVISIBILI IN DUE LOTTI RIMMAREBBE IL LOTTO 804 DA DIVIDERE PREVIO FRAZIONAMENTO IN DUE PARTI EGUALI.

I TERRENI 799-800-805-806 A DESTINAZIONE AGRICOLA POSSONO ESSERE DIVISI EQUAMENTE IN DUE LOTTI MAPP.805-800 DI MQ. 6177,00 E MAPP.806-799 DI MQ. 6.178,00

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: **€ 303.846,25**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 46,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 303.800,00**

data 14/02/2023

il tecnico incaricato  
MAURO FLORIT