



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

281/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottorssa Giovanna MULLIGH

CUSTODE:

COVEG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/05/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giorgio Frassetto

CF:FRSGRG50M06L483N

con studio in UDINE (UD) VIA PETRARCA 4

telefono: 3441143484

email: FRASGO@ICLOUD.com

PEC: giorgio.frassetto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 281/2022

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

A terreno residenziale a BASILIANO via Vittorio Veneto (Orgnano) SNC, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **1.254,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO ***)
- 1/4 di piena proprietà *** DATO OSCURATO)
- 2/4 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Terreni in Orgnano

Secondo il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Basiliano prot. CDU/2023/043 del 13.02.2025 gli immobili distinti contraddistinti in mappa di Basiliano agli estremi catastali fg.36 mapp.460 (NCEU mapp. 460 sub.37 e sub.38) ricadono nel Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 36 Mappale 460: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.R.P.C. 'Colombo').

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 460 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 251 mq, indirizzo catastale: BASILIANO via Vittorio Veneto, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da (T) fg.36 n. 460

Coerenze: NORD : sub.38, EST: Mapp.459, SUD : canale Ledra e OVEST sub. 41 e sub. 1
il mappale 460 nasce dalla fusione dei mappali 336 e 432 - vedi all.5.1 provenienza

- foglio 36 particella 460 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1003 mq, indirizzo catastale: Basiliano via Vittorio Veneto, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da (T) mapp.460

Coerenze: NORD : mapp. 459, EST : mapp. 459, SUD: mapp. 37 e OVEST : sub. 1
il mappale 460 nasce dalla fusione dei mappali 336 e 432 - vedi all.5.1 provenienza

Il terreno presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.254,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.700,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.025,00
Data di conclusione della relazione:	24/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che gli allegati figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;

Le misure utilizzate per determinare la consistenza immobiliare dei beni sono stata ricavate dagli elaborati grafici depositati presso gli uffici tecnici comunali o al Catasto fabbricati e/o terreni e non da rilievo strumentale così come l'altezza interna ed esterna del fabbricato ;

I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici sono conformi a quanto disposto dalla norma Uni En 15733 (già UNI 10750) e, per alcuni casi, quelli ritenuti più idonei al caso ;

Le superfici ricavate sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;

Non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e del soprasuolo in cui giacciono i beni e neppure ricerche per la presenza di sostanze nocive nei fabbricati (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).

Sugli immobili non sono state eseguite verifiche statiche, sul funzionamento degli impianti e sulla conformità degli stessi,

In relazione alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

Non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)

Si precisa che tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono stati oggetto di valutazione;

Le spese relative ad oneri professionali sono a discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario del bene. Le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione, individuate alla data della perizia, sono subordinate oltre alla normativa vigente al momento dell' assegnazione del bene pertanto le detrazioni indicate dovranno essere verificate da parte dell'aggiudicatario . Su tali costi infine non sono state considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof. ecc..

Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che il perito non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare il sottoscritto entro quindici giorni dal ricevimento del presente elaborato

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:

CONVENZIONE REALIZZAZIONE PRPC "COLOMBO", stipulata il 19/04/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 61408/13307 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Udine ai nn. 12576/9518, a *** DATO

, derivante da Convenzione con il Comune di BASILIANO.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati di Basiliano fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38.

Successivamente la lottizzazione è stata realizzata da *** DATO ui sono subentrati a *** DATO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48552/26333 di repertorio, iscritta il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23382/3715, a favore di *** DATO OSCURATO ***

contro *** DATO OSCURATO *** cui sono subentrati a ***

, derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 1.125.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Mappali fg.36 n.460 subb 37 e 38; fg.28 n.885; fg.36 n. 457; fg.17 nn. 181 e 182; fg.28 nn. 1072,1075,1076,1077,1159,1161,1154,1155,1156,1157 e 1158.

Vengono sollevati da ipoteca con annotazioni 4158/538 del 13.02.2019 fg.17 n.181; n. 8327/1132 del 27/3/2019 fg 28 n. 1076; n. 35028/4438 del 30.12.2019 fg. 28 n. 1077; n.18845/2520 del 04.09.2021 fg 28 n.1187; n. 29285/3823 del 23.12.2020 fg 17 n. 182 ; n. 12236/1504 del 07.05.2021 fg. 36 n 457

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3784 di repertorio, trascritta il 29/11/2022 a Udine ai nn. 33064/24480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro

*** DATO OSCURATO *** derivante da Verbale pignoramento immobiliare

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 20/10/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 34/2022 di repertorio, trascritta il 13/02/2023 a Udine ai nn. 3571/2808, a favore di *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita solamente a fg. 36 n. 460 sub. 37 e 38; fg.28 nn. 885, 1072, 1075, 1154, 1155, 1156, 1159, 1161 e 1188

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:	€. 1.673,60
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 per la quota di 1/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a (T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38 .

Gli esecutati *** DATO OSCURATO *** hanno contratto matrimonio il 13.11.1966 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni in data 09.02.1982 con atto notaio Angelo Occhialini

*** DATO per la quota di 1/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a fg.(T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38 .

Gli esecutati *** DATO OSCURATO *** hanno contratto matrimonio il 13.11.1966 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni in data 09.02.1982 con atto notaio Angelo Occhialini

*** DATO per la quota di 2/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a (T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 55/100, in forza di Atto di successione (fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 14/02/1955 a firma di de cuius *** DATO OSCURATO .

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 28/09/2017).

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 845, 846 e 847.

Corpo B - particelle originanti mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/1977 fino al 04/03/2005), con atto stipulato il 05/11/1977 a firma di UFFICIO REGISTRO UDINE ai nn. 5160/4153 di repertorio, trascritto il 07/03/1980 a Udine ai nn. 4153.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 885.

Corpo B - trattasi della particella 549 (ex 86 b) che ha dato origine al mappale pignorato

*** DATO per la quota di 25/100, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/1983 fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 28/07/1983 a firma di notaio Cutrupia ai nn. 47165/7808 di repertorio, trascritto il 01/08/1983 a Udine ai nn. 16303/13476.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 20/100, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1988 fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 20/07/1988 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2289 di repertorio, trascritto il 08/08/1988 a Udine ai nn. 18681/14443.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1992 fino al 06/02/2008), con atto stipulato il 15/04/1992 a firma di notaio Mareschi ai nn. 40010/12690 di repertorio, registrato il

04/05/1992 a Udine ai nn. 2670, trascritto il 05/05/1992 a Udine ai nn. 11076/8751.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.78.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1999 fino al 27/05/2009), con atto stipulato il 20/08/1999 a firma di de cuius *** DATO trascritto il 27/11/2000 a Udine ai nn. 32811/24092.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.1053.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO . per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2002 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 19/04/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 61413/13310 di repertorio, trascritto il 29/04/2002 a Udine ai nn. 12921/9775.

Il titolo è riferito solamente a fg. 36 n. 432.

Corpo A - particella originante mappale 460

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2002 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 21/11/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 63467/13905 di repertorio, trascritto il 25/11/2002 a Udine ai nn. 34191/25053.

Il titolo è riferito solamente a fg. 36 n. 336.

Corpo A - particella originante mappale 460

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/03/2005 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 04/03/2005 a firma di notaio Mareschi ai nn. 89144/27658 di repertorio, trascritto il 15/03/2005 a Udine ai nn. 8591/6101.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 885.

Corpo B - venduto da Nobile Armilla

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/2006 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 07/02/2006 a firma di notaio Cutrupia ai nn. 88337/26135 di repertorio, trascritto il 09/02/2006 a Udine ai nn. 4468/2954.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2008 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 06/02/2008 a firma di notaio Stecca ai nn. 22511/4988 di repertorio, registrato il 14/02/2008 a Udine ai nn. 2803, trascritto il 15/02/2008 a Udine ai nn. 4382/2850.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.78.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/2009 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 27/05/2009 a firma di notaio Stecca ai nn. 23094/5427 di repertorio, registrato il 04/06/2009 a Udine ai nn. 8080, trascritto il 05/06/2009 a Udine ai nn. 16185/11180.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.1053.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali F. 28 Mappali 885-1072-1075-1154-1155-1156-1159-1161-1188; F. 36 Mappale 460 (NCEU Mapp. 460 sub 37 e sub 38) ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale di Basiliano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett.b, dell'art.33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 28 Mappale 885: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde

elementare;

F. 28 Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. Al Sole);

F. 28 Mappale 1154: in Zona V di verde privato Sottozona V1, di servizio;

F. 36 Mappale 460: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.R.P.C. Colombo).

La Variante n. 2 al Piano Attuativo Comunale, d'iniziativa privata, denominato "Al Sole", approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 10.07.2012 ai sensi dell'art.25 della L.R. 5/2007 e s.m.i., classifica i predetti immobili ricadenti nel F.28, come segue:

F. 28 Mappale 1072: Lotto n. 1V (parte);

F. 28 Mappale 1075: Lotto n. 4V (parte);

F. 28 Mappale 1155: Lotto n. 1V (parte);

F. 28 Mappale 1156: Lotto n. 4V (parte);

F. 28 Mappale 1159: Lotto n. 7V;

F. 28 Mappale 1161: Lotto n. 18 (parte);

F. 28 Mappale 1188: Lotto n. 18 (parte).

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale, d'iniziativa privata, denominato "Colombo" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 22.05.2001, classifica l'immobile catastalmente distinto al F. 36 Mappale 460 (NCEU Mappale 460 sub 37 e sub 38) in lotto edificabile D - parte.

il P.R.P.C. 'Colombo' non è provvisto di progetto planivolumetrico (allegato 03)

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 BASILIANO VIA VITTORIO VENETO (ORGNANO) SNC, FRAZIONE ORGNANO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a BASILIANO via Vittorio Veneto (Orgnano) SNC, frazione Orgnano, della superficie commerciale di **1.254,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO
- 2/4 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

Terreni in Orgnano

Secondo il certificato di destinazione urbanistica del Comune di Basiliano prot. CDU/2023/043 del 13.02.2025 gli immobili distinti contraddistinti in mappa di Basiliano agli estremi catastali fg.36 mapp.460 (NCEU mapp. 460 sub.37 e sub.38) ricadono nel Piano Regolatore Generale Comunale, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del

27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 36 Mappale 460: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.R.P.C. 'Colombo').

Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 460 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 251 mq, indirizzo catastale: BASILIANO via Vittorio Veneto, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 , derivante da (T) fg.36 n. 460
 Coerenze: NORD : sub.38, EST: Mapp.459, SUD : canale Ledra e OVEST sub. 41 e sub. 1
 il mappale 460 nasce dalla fusione dei mappali 336 e 432 - vedi all.5.1 provenienza
- foglio 36 particella 460 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1003 mq, indirizzo catastale: Basiliano via Vittorio Veneto, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
 , derivante da (T) mapp.460
 Coerenze: NORD : mapp. 459, EST : mapp. 459, SUD: mapp. 37 e OVEST : sub. 1
 il mappale 460 nasce dalla fusione dei mappali 336 e 432 - vedi all.5.1 provenienza

Il terreno presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture arboree: incolto ,



Individuazione satellitare



individuazione catastale



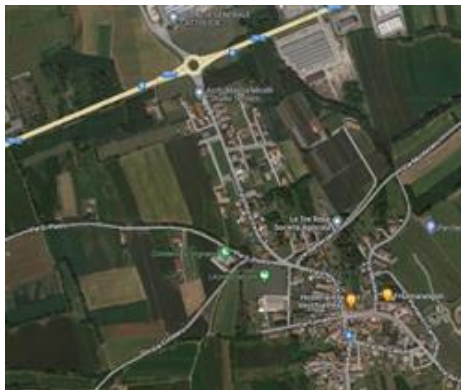
elaborato planimetrico



Lottizzazione Orgnano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono UDINE e CODROIPO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Veduta satellitare Orgnano



Estratto di mappa Orgnano

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di due terreni incolti e recintati posti a Orgnano (frazione di Basiliano) con accesso da via Roberto Colombo, strada trasversale di via Vittorio Veneto



catastale



estratto PRG scaricato da Internet



sub.38



sub.38



sub.37

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale sub. 37 mq 251,00 e sub. 38 mq 1.003,00	1.254,00	x	100 %	=	1.254,00
Totale:	1.254,00				1.254,00



Estratto di mappa



elaborato planimetrico

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: *18/07/2023*

Fonte di informazione: *Alkimia Immobiliare sul portale Immobiliare.it*

Descrizione: *Terreno edificabile in vendita*

Indirizzo: *Basiliano via Barbecian*

Superfici principali e secondarie: 1500
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 63,33 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 76.000,00 pari a 50,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 18/07/2023
 Fonte di informazione: Alkimia immobiliare sul portale casa.it
 Descrizione: lotto di terreno in borgo Cjastielut
 Indirizzo: via Verdi a Basiliano
 Superfici principali e secondarie: 1550
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 61,29 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 76.000,00 pari a 49,03 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le particelle presentano tre tipologia: edificabile edilizia residenziale, edificabile commerciale e verde per cui si sono ricercati i comparabili che
 per la tipologia edilizia residenziale danno il seguente prezzo medio €/mq $(58,29+51,65) : 2 = \text{€}/\text{mq } 54,97$ arrotondato a €/mq. 55,00
 per il verde il sottoscritto applicherà un prezzo medio di €/mq. 5,00
 e per l'area destinata a servizi commerciali si applicherà il valore di 20,00 €/mq
 con questi prezzi unitari emergono i seguenti valori

n	Foglio	Mappale	Sub	PRG vedi CDU del 13.02.2025	Superficie	Valore medio	VALORE
1	36	460	37	zona C zona residenziale (PRPC Colombo)	251,00	50,00	12.550,00
2	26	460	38	zona C zona residenziale (PRPC Colombo)	1.003,00	50,00	50.150,00
Totale					1.254,00		62.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.254,00 x 50,00 = **62.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 62.700,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 62.700,00**

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 Basiliano, agenzie: Basiliano, osservatori del mercato immobiliare OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.254,00	0,00	62.700,00	62.700,00
				62.700,00 €	62.700,00 €

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: € 62.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 15.675,00

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.025,00



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 281/2022

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

A 1 **terreno residenziale** a BASILIANO Via Carnia (Basiliano) SNC, della superficie commerciale di **1.356,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO
- 2/4 di piena proprietà

*** DATO OSCURATO ***

ERRENI IN BASILIANO

Trattasi di terreni posti vicino al centro del paese di Basiliano, appena a nord dello stesso ed a ovest della SP10 denominata Viale Carnia. Sono terreni adiacenti o vicini tra loro, compresi tra via Paolo VI e Via Ermete da Colloredo. I terreni sono di forma sostanzialmente regolare e con superficie piana. Gli accessi, a volte sono da costituire per il passaggio da un lotto ad un altro in quanto alcuni di essi sono adiacenti tra loro.

Dal certificato di destinazione urbanistico (allegato sub.3) risulta che gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali F. 28 Mappali 885-1072-1075-1154-1155-1156-1159-1161-1188 ricadono nel Piano Regolatore Generale Comunale di Basiliano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 28 Mappale 885: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S – per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde elementare;

F. 28 Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. 'Al Sole');

F. 28 Mappale 1154: in Zona V – di verde privato – Sottozona V1, di servizio;

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1075 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 770, reddito agrario 3,58 €, reddito dominicale 6,96 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a * *** DATO OSCURATO ***
derivante da 1071 nascente dalla soppressione dei mappali 78,794, 844, 845, 846 e 1053
Coerenze: N: n. 1180 e 1198, E: n.1156, S: n. 1072, W: 1074 e n. 1183
vedi nota 5.4 provenienza
- foglio 28 particella 1156 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 586, reddito agrario 2,72 €, reddito dominicale 5,30 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da n.82 (frazionato il 28.06.2013
Coerenze: N.: n. 1198, E : n. 881, S: n. 1155, W. : n.1075
5.5 provenienza

Il terreno presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolti ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

1.356,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.580,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.935,00
Data di conclusione della relazione:	24/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'agenzia delle entrate , in data 04/2/2025, comunicò che il bene distinto dal fg 28 particella 885 risulta locato sino al 10.11.2028

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che gli allegati figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;

Le misure utilizzate per determinare la consistenza immobiliare dei beni sono stata ricavate dagli elaborati grafici depositati presso gli uffici tecnici comunali o al Catasto fabbricati e/o terreni e non da rilievo strumentale così come l'altezza interna ed esterna del fabbricato ;

I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici sono conformi a quanto disposto dalla norma Uni En 15733 (già UNI 10750) e, per alcuni casi, quelli ritenuti più idonei al caso ;

Le superfici ricavate sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;

Non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e del soprasuolo in cui giacciono i beni e neppure ricerche per la presenza di sostanze nocive nei fabbricati (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).

Sugli immobili non sono state eseguite verifiche statiche, sul funzionamento degli impianti e sulla conformità degli stessi,

In relazione alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

Non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)

Si precisa che tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono stati oggetto di valutazione;

Le spese relative ad oneri professionali sono a discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario del bene. Le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione, individuate alla data della perizia, sono subordinate oltre alla normativa vigente al momento dell'assegnazione del bene pertanto le detrazioni indicate dovranno essere verificate da parte dell'aggiudicatario . Su tali costi infine non sono state considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof. ecc..

Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte eseguita e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che il perito non ha indicato in relazione sono

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

locazione, stipulata il 23/02/2015 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 1514 serie
3T di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da Denuncia cumulativa di

contratti di affitto.

La formalità è riferita solamente a Particella foglio 28 n.885.

Durata dal 29/04/2014 al 10/11/2028

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

CONVENZIONE PIANO LOTIZZAZIONE "AL SOLE", stipulata il 11/06/2009 a firma di notaio Stecca ai nn. 23114/5442 di repertorio, registrata il 26/06/2009 a Udine ai nn. 9491/1-T, trascritta il 29/06/2009 a Udine ai nn. 18768/12975, a favore di *** DATO OSCURATO *** per piano lottizzazione "AL SOLE", contro *** DATO OSCURATO ***

derivante da convenzione con il Comune per piano lottizzazione "Al Sole".

La formalità è riferita solamente a particelle fg.28 n.ri 1052, 1053 (ex 75), 78, 844, 845, 846, 794, 847 sub.14 e foglio 15 particella 587

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48552/26333 di repertorio, iscritta il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23382/3715, a favore di *** DATO OSCURATO ***

derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 1.125.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Mappali fg.36 n.460 subb 37 e 38; fg.28 n.885; fg.36 n. 457; fg.17 nn. 181 e 182; fg.28 nn. 1072,1075,1076,1077,1159,1161,1154,1155,1156,1157 e 1158.

Vengono sollevati da ipoteca con annotazioni 4158/538 del 13.02.2019 fg.17 n.181; n. 8327/1132 del 27/3/2019 fg 28 n. 1076; n. 35028/4438 del 30.12.2019 fg. 28 n. 1077; n.18845/2520 del 04.09.2021 fg 28 n.1187; n. 29285/3823 del 23.12.2020 fg 17 n. 182 ; n. 12236/1504 del 07.05.2021 fg. 36 n 457

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 23/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3784 di repertorio, trascritta il 29/11/2022 a Udine ai nn. 33064/24480, a favore di *** DATO OSCURATO ***

derivante da Verbale pignoramento immobiliare

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 20/10/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 34/2022 di repertorio, trascritta il 13/02/2023 a Udine ai nn. 3571/2808, a favore di *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita solamente a fg. 36 n. 460 sub. 37 e 38; fg.28 nn. 885, 1072, 1075, 1154, 1155, 1156, 1159, 1161 e 1188

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 26/11/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1576/2020 di repertorio, trascritta il 11/12/2020 a Udine ai nn. 27894/4093, a favore di *** DATO OSCURATO ***

derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a fg.28 n. 885

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.673,60
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 per la quota di 1/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a (T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38 .

Gli esecutati *** DATO OSCURATO *** hanno contratto matrimonio il 13.11.1966 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni in data 09.02.1982 con atto notaio Angelo Occhialini

*** DATO per la quota di 1/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a fg.(T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38 .

Gli esecutati *** DATO OSCURATO *** hanno contratto matrimonio il 13.11.1966 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni in data 09.02.1982 con atto notaio Angelo Occhialini

*** DATO per la quota di 2/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a (T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 55/100, in forza di Atto di successione (fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 14/02/1955 a firma di de cuius *** DATO OSCURATO .

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 28/09/2017).

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 845, 846 e 847.

Corpo B - particelle originanti mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/1977 fino al 04/03/2005), con atto stipulato il 05/11/1977 a firma di UFFICIO REGISTRO UDINE ai nn. 5160/4153 di repertorio, trascritto il 07/03/1980 a Udine ai nn. 4153.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 885.

Corpo B - trattasi della particella 549 (ex 86 b) che ha dato origine al mappale pignorato

*** DATO per la quota di 25/100, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/1983 fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 28/07/1983 a firma di notaio Cutrupia ai nn. 47165/7808 di repertorio, trascritto il 01/08/1983 a Udine ai nn. 16303/13476.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154,

1155, 1156 e 1188

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 20/100, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1988 fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 20/07/1988 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2289 di repertorio, trascritto il 08/08/1988 a Udine ai nn. 18681/14443.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1992 fino al 06/02/2008), con atto stipulato il 15/04/1992 a firma di notaio Mareschi ai nn. 40010/12690 di repertorio, registrato il 04/05/1992 a Udine ai nn. 2670, trascritto il 05/05/1992 a Udine ai nn. 11076/8751.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.78.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1999 fino al 27/05/2009), con atto stipulato il 20/08/1999 a firma di de cuius *** DATO , trascritto il 27/11/2000 a Udine ai nn. 32811/24092.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.1053.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2002 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 19/04/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 61413/13310 di repertorio, trascritto il 29/04/2002 a Udine ai nn. 12921/9775.

Il titolo è riferito solamente a fg. 36 n. 432.

Corpo A - particella originante mappale 460

*** DATO . per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2002 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 21/11/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 63467/13905 di repertorio, trascritto il 25/11/2002 a Udine ai nn. 34191/25053.

Il titolo è riferito solamente a fg. 36 n. 336.

Corpo A - particella originante mappale 460

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/03/2005 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 04/03/2005 a firma di notaio Mareschi ai nn. 89144/27658 di repertorio, trascritto il 15/03/2005 a Udine ai nn. 8591/6101.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 885.

Corpo B - venduto da Nobile Armilla

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/2006 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 07/02/2006 a firma di notaio Cutrupia ai nn. 88337/26135 di repertorio, trascritto il 09/02/2006 a Udine ai nn. 4468/2954.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2008 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 06/02/2008 a firma di notaio Stecca ai nn. 22511/4988 di repertorio, registrato il 14/02/2008 a Udine ai nn. 2803, trascritto il 15/02/2008 a Udine ai nn. 4382/2850.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.78.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/2009 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 27/05/2009 a firma di notaio Stecca ai nn. 23094/5427 di repertorio, registrato il 04/06/2009 a Udine ai nn. 8080, trascritto il 05/06/2009 a Udine ai nn. 16185/11180.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.1053.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali F. 28 Mappali 885-1072-1075-1154-1155-1156-1159-1161-1188; F. 36 Mappale 460 (NCEU Mapp. 460 sub 37 e sub 38) ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale di Basiliano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett.b, dell'art.33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 28 Mappale 885: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde elementare;

F. 28 Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. Al Sole);

F. 28 Mappale 1154: in Zona V di verde privato Sottozona V1, di servizio;

F. 36 Mappale 460: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.R.P.C. Colombo).

La Variante n. 2 al Piano Attuativo Comunale, d'iniziativa privata, denominato "Al Sole", approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 10.07.2012 ai sensi dell'art.25 della L.R. 5/2007 e s.m.i., classifica i predetti immobili ricadenti nel F.28, come segue:

F. 28 Mappale 1072: Lotto n. 1V (parte);

F. 28 Mappale 1075: Lotto n. 4V (parte);

F. 28 Mappale 1155: Lotto n. 1V (parte);

F. 28 Mappale 1156: Lotto n. 4V (parte);

F. 28 Mappale 1159: Lotto n. 7V;

F. 28 Mappale 1161: Lotto n. 18 (parte);

F. 28 Mappale 1188: Lotto n. 18 (parte).

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale, d'iniziativa privata, denominato "Colombo" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 22.05.2001, classifica l'immobile catastalmente distinto al F. 36 Mappale 460 (NCEU Mappale 460 sub 37 e sub 38) in lotto edificabile D - parte.

il P.R.P.C. 'Colombo' non è provvisto di progetto planivolumetrico (allegato 03)

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 BASILIANO VIA CARNIA (BASILIANO) SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A 1

terreno residenziale a BASILIANO Via Carnia (Basiliano) SNC, della superficie commerciale di **1.356,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO)
- 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***

ERRENI IN BASILIANO

Trattasi di terreni posti vicino al centro del paese di Basiliano, appena a nord dello stesso ed a ovest della SP10 denominata Viale Carnia. Sono terreni adiacenti o vicini tra loro, compresi tra via Paolo VI e Via Ermes da Colloredo. I terreni sono di forma sostanzialmente regolare e con superficie piana. Gli accessi, a volte sono da costituire per il passaggio da un lotto ad un altro in quanto alcuni di essi sono adiacenti tra loro.

Dal certificato di destinazione urbanistico (allegato sub.3) risulta che gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali F. 28 Mappali 885-1072-1075-1154-1155-1156-1159-1161-1188 ricadono nel Piano Regolatore Generale Comunale di Basiliano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 28 Mappale 885: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S – per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde elementare;

F. 28 Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. 'Al Sole');

F. 28 Mappale 1154: in Zona V – di verde privato – Sottozona V1, di servizio;

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1075 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 770, reddito agrario 3,58 €, reddito dominicale 6,96 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da 1071 nascente dalla soppressione dei mappali 78,794, 844, 845, 846 e 1053
Coerenze: N: n. 1180 e 1198, E: n.1156, S: n. 1072, W: 1074 e n. 1183
vedi nota 5.4 provenienza
- foglio 28 particella 1156 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 586, reddito agrario 2,72 €, reddito dominicale 5,30 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
, derivante da n.82 (frazionato il il 28.06.2013
Coerenze: N.: n. 1198, E : n. 881, S: n. 1155, W. : n.1075
5.5 provenienza

Il terreno presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolti ,



Veduta satellitare



Indicazioni PRG



Mappa catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono UDINE E CODROIPO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Veduta satellitare



Estratto di mappa

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si evidenzia che i Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. 'Al Sole');

F. 28 Mappale 1154: in Zona V – di verde privato – Sottosona V1, di servizio;



mappale 1075



mappale 1156

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie complessiva dei lotti	1.356,00	x	100 %	=	1.356,00
Totale:	1.356,00				1.356,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/05/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Gennaro su IMMOBILIARE IT

Descrizione: terreno edificabile

Indirizzo: Viale Carnia a Basiliano

Superfici principali e secondarie: 700

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 51.000,00 pari a 72,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 40.800,00 pari a 58,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/07/2023

Fonte di informazione: immobiliare Gennaro su portale Immobiliare IT

Descrizione: terreno edificabile in vendita

Indirizzo: via Paolo VI Basiliano
 Superfici principali e secondarie: 790
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 51.000,00 pari a 64,56 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 40.800,00 pari a 51,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 19/07/2023
 Fonte di informazione: agenzia immobiliare IN OPERA su portale IMMOBILIARE.IT
 Descrizione: terreno commerciale
 Indirizzo: via Roma - Basiliano
 Superfici principali e secondarie: 6700
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 24,63 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 132.000,00 pari a 19,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le particelle presentano tre tipologia: edificabile edilizia residenziale, edificabile commerciale e verde per cui si sono ricercati i comparabili che
 per la tipologia edilizia residenziale danno il seguente prezzo medio €/mq $(58,29+51,65) : 2 = \text{€/mq } 54,97$ arrotondato a €/mq. 55,00
 per il verde il sottoscritto applicherà un prezzo medio di €/mq. 5,00
 e per l'area destinata a servizi commerciali si applicherà il valore di 20,00 €/mq
 con questi prezzi unitari emergono i seguenti valori

fg mapp.	PRG (CDU/2023/043 del 17.05.2023)	Superficie	valore medio	valore
28	1075- ZONA C zona Residenziale (PAC AL SOLE)	770	55	42.350,00
28	1156- ZONA C zona Residenziale (PAC AL SOLE)	586	55	32.230,00
totale		1356		74.580,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 74.580,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 74.580,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 74.580,00

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 Basiliano, agenzie: Basiliano, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 1	terreno residenziale	1.356,00	0,00	74.580,00	74.580,00
				74.580,00 €	74.580,00 €

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: **€. 74.580,00**

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: **€. 18.645,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.935,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 281/2022

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A 2 terreno residenziale a BASILIANO Via Carnia SNC, della superficie commerciale di **1.756,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO
- 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***

TERRENI IN BASILIANO

Trattasi di terreni posti vicino al centro del paese di Basiliano, appena a nord dello stesso ed a ovest della SP10 denominata Viale Carnia. Sono terreni adiacenti o vicini tra loro, compresi tra via Paolo VI e Via Ermes da Colloredo. I terreni sono di forma sostanzialmente regolare e con superficie piana. Gli accessi, a volte sono da costituire per il passaggio da un lotto ad un altro in quanto alcuni di essi sono adiacenti tra loro.

Dal certificato di destinazione urbanistico (allegato sub.3) risulta che gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali F. 28 Mappali 885-1072-1075-1154-1155-1156-1159-1161-1188 ricadono nel Piano Regolatore Generale Comunale di Basiliano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 28 Mappale 885: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S – per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde elementare;

F. 28 Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. 'Al Sole');

F. 28 Mappale 1154: in Zona V – di verde privato – Sottozona V1, di servizio;

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1188 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 598, reddito agrario 2,78 €, reddito dominicale 5,40 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da n.1158 con predecessore n. 82 (frazionato il 28.06.2013)
Coerenze: N : 1187, E : 881, S : 1198, W : 1161
vedi nota 5.5 provenienza
- foglio 28 particella 1159 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 817, reddito agrario 3,80 €, reddito dominicale 7,38 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da derivante da n.1071 nascente dalla soppressione dei mappali
78, 794, 844, 845, 846 e 1053
Coerenze: N : 1079, 1160 e 1161, E : 1161, S : 1195 e 1197, W: 1083
vedi nota 5.4 provenienza
- foglio 28 particella 1161 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 341, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 3,08 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da n. 1071 nascente dalla soppressione dei mappali 78, 794, 844,
845, 846 e 1053
Coerenze: N : 1004, E : 1188; S : 1197, W : 1160 e 1159
5.4 provenienza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.756,00 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:	€. 96.580,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 72.435,00
Data di conclusione della relazione:	24/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'agenzia delle entrate , in data 04/2/2025, comunicò che il bene distinto dal fg 28 particella 885 risulta locato sino al 10.11.2028

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che gli allegati figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;

Le misure utilizzate per determinare la consistenza immobiliare dei beni sono stata ricavate dagli elaborati grafici depositati presso gli uffici tecnici comunali o al Catasto fabbricati e/o terreni e non da rilievo strumentale così come l'altezza interna ed esterna del fabbricato ;

I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici sono conformi a quanto disposto dalla norma Uni En 15733 (già UNI 10750) e, per alcuni casi, quelli ritenuti più idonei al caso ;

Le superfici ricavate sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;

Non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e del soprasuolo in cui giacciono i beni e neppure ricerche per la presenza di sostanze nocive nei fabbricati (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).

Sugli immobili non sono state eseguite verifiche statiche, sul funzionamento degli impianti e sulla conformità degli stessi,

In relazione alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

Non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)

Si precisa che tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono stati oggetto di valutazione;

Le spese relative ad oneri professionali sono a discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario del bene. Le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione, individuate alla data della perizia, sono subordinate oltre alla normativa vigente al momento dell'assegnazione del bene pertanto le detrazioni indicate dovranno essere verificate da parte dell'aggiudicatario . Su tali costi infine non sono state considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof. ecc..

Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che il perito non ha indicato in relazione sono

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

locazione, stipulata il 23/02/2015 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 1514 serie 3T di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** derivante da Denuncia cumulativa di contratti di affitto.
La formalità è riferita solamente a Particella foglio 28 n.885.
Durata dal 29/04/2014 al 10/11/2028

*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:*

IPOTECA GIUDIZIALE, stipulata il 26/11/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1576/2020 di repertorio, trascritta il 11/12/2020 a Udine ai nn. 27894/4093, a favore di *** DATO OSCURATO *** derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a fg.28 n. 885

CONVENZIONE PIANO LOTIZZAZIONE "AL SOLE", stipulata il 11/06/2009 a firma di notaio Stecca ai nn. 23114/5442 di repertorio, registrata il 26/06/2009 a Udine ai nn. 9491/1-T, trascritta il 29/06/2009 a Udine ai nn. 18768/12975, a favore di *** DATO OSCURATO ***

derivante da convenzione con il Comune per piano lottizzazione "Al Sole".

La formalità è riferita solamente a particelle fg.28 n.ri 1052, 1053 (ex 75), 78, 844, 845, 846, 794, 847 sub.14 e foglio 15 particella 587

CONVENZIONE REALIZZAZIONE PRPC "COLOMBO", stipulata il 19/04/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 61408/13307 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Udine ai nn. 12576/9518, a favore di COMUNE DI BASILIANO per PRPC "COLOMBO", contro *** DATO OSCURATO *** e altri, derivante da Convenzione con il Comune di BASILIANO.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati di Basiliano fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38.

Successivamente la lottizzazione è stata realizzata da *** DATO OSCURATO ***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48552/26333 di repertorio, iscritta il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23382/3715, a favore di *** DATO OSCURATO ***

, derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 1.125.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Mappali fg.36 n.460 subb 37 e 38; fg.28 n.885; fg.36 n. 457; fg.17 nn. 181 e 182; fg.28 nn. 1072,1075,1076,1077,1159,1161,1154,1155,1156,1157 e 1158.

Vengono sollevati da ipoteca con annotazioni 4158/538 del 13.02.2019 fg.17 n.181; n. 8327/1132 del 27/3/2019 fg 28 n. 1076; n. 35028/4438 del 30.12.2019 fg. 28 n. 1077; n.18845/2520 del 04.09.2021 fg 28 n.1187; n. 29285/3823 del 23.12.2020 fg 17 n. 182 ; n. 12236/1504 del 07.05.2021 fg. 36 n 457

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3784 di repertorio, trascritta il

29/11/2022 a Udine ai nn. 33064/24480, a favore di *** DATO OSCURATO ***
derivante da Verbale pignoramento immobiliare

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 20/10/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 34/2022
di repertorio, trascritta il 13/02/2023 a Udine ai nn. 3571/2808, a favore di *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita solamente a fg. 36 n. 460 sub. 37 e 38; fg. 28 nn. 885, 1072, 1075, 1154, 1155, 1156, 1159, 1161 e 1188

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:	€. 1.673,60
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 *** per la quota di 2/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a (T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg. 36 n. 460 sub. 37 e sub. 38

*** DATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a fg. (T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg. 36 n. 460 sub. 37 e sub. 38 .

Gli esecutati *** DATO OSCURATO *** hanno contratto matrimonio il 13.11.1966 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni in data 09.02.1982 con atto notaio Angelo Occhialini

*** DATO *** per la quota di 1/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a (T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg. 36 n. 460 sub. 37 e sub. 38 .

Gli esecutati *** DATO OSCURATO *** hanno contratto matrimonio il 13.11.1966 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni in data 09.02.1982 con atto notaio Angelo Occhialini

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 28/09/2017).

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 845, 846 e 847.

Corpo B - particelle originanti mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 55/100, in forza di Atto di successione (fino al

07/02/2006), con atto stipulato il 14/02/1955 a firma di de cuius ** *** DATO .

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/1977 fino al 04/03/2005), con atto stipulato il 05/11/1977 a firma di UFFICIO REGISTRO UDINE ai nn. 5160/4153 di repertorio, trascritto il 07/03/1980 a Udine ai nn. 4153.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 885.

Corpo B - trattasi della particella 549 (ex 86 b) che ha dato origine al mappale pignorato

*** DATO per la quota di 25/100, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/1983 fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 28/07/1983 a firma di notaio Cutrupia ai nn. 47165/7808 di repertorio, trascritto il 01/08/1983 a Udine ai nn. 16303/13476.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 20/100, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1988 fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 20/07/1988 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2289 di repertorio, trascritto il 08/08/1988 a Udine ai nn. 18681/14443.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1992 fino al 06/02/2008), con atto stipulato il 15/04/1992 a firma di notaio Mareschi ai nn. 40010/12690 di repertorio, registrato il 04/05/1992 a Udine ai nn. 2670, trascritto il 05/05/1992 a Udine ai nn. 11076/8751.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.78.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1999 fino al 27/05/2009), con atto stipulato il 20/08/1999 a firma di de cuius *** DATO , trascritto il 27/11/2000 a Udine ai nn. 32811/24092.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.1053.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO . per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2002 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 19/04/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 61413/13310 di repertorio, trascritto il 29/04/2002 a Udine ai nn. 12921/9775.

Il titolo è riferito solamente a fg. 36 n. 432.

Corpo A - particella originante mappale 460

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2002 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 21/11/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 63467/13905 di repertorio, trascritto il 25/11/2002 a Udine ai nn. 34191/25053.

Il titolo è riferito solamente a fg. 36 n. 336.

Corpo A - particella originante mappale 460

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/03/2005 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 04/03/2005 a firma di notaio Mareschi ai nn. 89144/27658 di repertorio, trascritto il 15/03/2005 a Udine ai nn. 8591/6101.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 885.

Corpo B - venduto da Nobile Armilla

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/2006 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 07/02/2006 a firma di notaio Cutrupia ai nn. 88337/26135 di repertorio, trascritto il 09/02/2006 a Udine ai nn. 4468/2954.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2008 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 06/02/2008 a firma di notaio Stecca ai nn. 22511/4988 di repertorio, registrato il 14/02/2008 a Udine ai nn. 2803, trascritto il 15/02/2008 a Udine ai nn. 4382/2850.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.78.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/2009 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 27/05/2009 a firma di notaio Stecca ai nn. 23094/5427 di repertorio, registrato il 04/06/2009 a Udine ai nn. 8080, trascritto il 05/06/2009 a Udine ai nn. 16185/11180.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.1053.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali F. 28 Mappali 885-1072-1075-1154-1155-1156-1159-1161-1188; F. 36 Mappale 460 (NCEU Mapp. 460 sub 37 e sub 38) ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale di Basiliano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett.b, dell'art.33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 28 Mappale 885: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde elementare;

F. 28 Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188; in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. Al Sole);

F. 28 Mappale 1154: in Zona V di verde privato Sottozona V1, di servizio;

F. 36 Mappale 460: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.R.P.C. Colombo).

La Variante n. 2 al Piano Attuativo Comunale, d'iniziativa privata, denominato "Al Sole", approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 10.07.2012 ai sensi dell'art.25 della L.R. 5/2007 e s.m.i., classifica i predetti immobili ricadenti nel F.28, come segue:

F. 28 Mappale 1072: Lotto n. 1V (parte);

F. 28 Mappale 1075: Lotto n. 4V (parte);

F. 28 Mappale 1155: Lotto n. 1V (parte);

F. 28 Mappale 1156: Lotto n. 4V (parte);

F. 28 Mappale 1159: Lotto n. 7V;

F. 28 Mappale 1161: Lotto n. 18 (parte);

F. 28 Mappale 1188: Lotto n. 18 (parte).

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale, d'iniziativa privata, denominato "Colombo" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 22.05.2001, classifica l'immobile catastalmente distinto al F. 36 Mappale 460 (NCEU Mappale 460 sub 37 e sub 38) in lotto edificabile D - parte.

il P.R.P.C. 'Colombo' non è provvisto di progetto planivolumetrico (allegato 03)

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 BASILIANO VIA CARNIA SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A 2

terreno residenziale a BASILIANO Via Carnia SNC, della superficie commerciale di **1.756,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO)
- 1/4 di piena proprietà *** DATO OSCURATO)
- 2/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***

TERRENI IN BASILIANO

Trattasi di terreni posti vicino al centro del paese di Basiliano, appena a nord dello stesso ed a ovest della SP10 denominata Viale Carnia. Sono terreni adiacenti o vicini tra loro, compresi tra via Paolo VI e Via Hermes da Colloredo. I terreni sono di forma sostanzialmente regolare e con superficie piana. Gli accessi, a volte sono da costituire per il passaggio da un lotto ad un altro in quanto alcuni di essi sono adiacenti tra loro.

Dal certificato di destinazione urbanistico (allegato sub.3) risulta che gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali F. 28 Mappali 885-1072-1075-1154-1155-1156-1159-1161-1188 ricadono nel Piano Regolatore Generale Comunale di Basiliano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 28 Mappale 885: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S – per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde elementare;

F. 28 Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. 'Al Sole');

F. 28 Mappale 1154: in Zona V – di verde privato – Sottozona V1, di servizio;

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1188 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 598, reddito agrario 2,78 €, reddito dominicale 5,40 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da n.1158 con predecessore n. 82 (frazionato il 28.06.2013)

Coerenze: N : 1187, E : 881, S : 1198, W : 1161

vedi nota 5.5 provenienza

- foglio 28 particella 1159 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 817, reddito agrario 3,80 €, reddito dominicale 7,38 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da derivante da n.1071 nascente dalla soppressione dei mappali

78, 794, 844, 845, 846 e 1053

Coerenze: N : 1079, 1160 e 1161, E : 1161, S : 1195 e 1197, W: 1083

vedi nota 5.4 provenienza

- foglio 28 particella 1161 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 341, reddito agrario 1,59 €, reddito dominicale 3,08 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da n. 1071 nascente dalla soppressione dei mappali 78, 794, 844,

845, 846 e 1053

Coerenze: N : 1004, E : 1188; S : 1197, W : 1160 e 1159

5.4 provenienza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono UDINE e CODROIPO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Veduta satellitare



Estratto di mappa

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si evidenzia che i Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. 'Al Sole');

F. 28 Mappale 1154: in Zona V – di verde privato – Sottozona V1, di servizio;



mappale 1188



mappale 1159

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie complessiva dei lotti	1.756,00	x	100 %	=	1.756,00
Totale:	1.756,00				1.756,00



mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 17/05/2023

Fonte di informazione: Immobiliare Gennaro su IMMOBILIARE IT

Descrizione: terreno edificabile

Indirizzo: Viale Carnia a Basiliano

Superfici principali e secondarie: 700

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 51.000,00 pari a 72,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 40.800,00 pari a 58,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/07/2023

Fonte di informazione: immobiliare Gennaro su portale Immobiliare IT

Descrizione: terreno edificabile in vendita

Indirizzo: via Paolo VI Basiliano

Superfici principali e secondarie: 790

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 51.000,00 pari a 64,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 40.800,00 pari a 51,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/07/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare IN OPERA su portale IMMOBILIARE.IT

Descrizione: terreno commerciale

Indirizzo: via Roma - Basiliano

Superfici principali e secondarie: 6700

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 24,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 132.000,00 pari a 19,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le particelle presentano tre tipologia: edificabile edilizia residenziale, edificabile commerciale e verde per cui si sono ricercati i comparabili che

per la tipologia edilizia residenziale danno il seguente prezzo medio €/mq $(58,29+51,65) : 2 = \text{€/mq } 54,97$ arrotondato a €/mq. 55,00

per il verde il sottoscritto applicherà un prezzo medio di €/mq. 5,00

e per l'area destinata a servizi commerciali si applicherà il valore di 20,00 €/mq

con questi prezzi unitari emergono i seguenti valori

fg	mapp.	PRG (CDU/2023/043 del 17.05.2023)	Superficie	valore medio	valore
28	1159	ZONA C	817	55	44.935,00
28	1161	ZONA C	341	55	18.755,00
28	1188	ZONA C	598	55	32.890,00
totale			1756		96.580,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 96.580,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 96.580,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 96.580,00

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 Basiliano, agenzie: Basiliano, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 2	terreno residenziale	1.756,00	0,00	96.580,00	96.580,00
				96.580,00 €	96.580,00 €

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:

€. 96.580,00

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:

€. 24.145,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 72.435,00



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 281/2022

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A 3 terreno residenziale a BASILIANO Via Carnia SNC, della superficie commerciale di **1.375,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO
- 2/4 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

TERRENI IN BASILIANO

Trattasi di terreni posti vicino al centro del paese di Basiliano, appena a nord dello stesso ed a ovest della SP10 denominata Viale Carnia. Sono terreni adiacenti o vicini tra loro, compresi tra via Paolo VI e Via Ermete da Colloredo. I terreni sono di forma sostanzialmente regolare e con superficie piana. Gli accessi, a volte sono da costituire per il passaggio da un lotto ad un altro in quanto alcuni di essi sono adiacenti tra loro.

Dal certificato di destinazione urbanistico (allegato sub.3) risulta che gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali F. 28 Mappali 885-1072-1075-1154-1155-1156-1159-1161-1188 ricadono nel Piano Regolatore Generale Comunale di Basiliano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 28 Mappale 885: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S – per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde elementare;

F. 28 Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. 'Al Sole');

F. 28 Mappale 1154: in Zona V – di verde privato – Sottozona V1, di servizio;

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1072 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo di 2, superficie 769, reddito agrario 3,57 €, reddito dominicale 6,95 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO
derivante da mappale 1071 nascente dalla soppressione dei
mappali 78, 794, 844, 845, 846 e 1053
Coerenze: N : 1075, E : 1155, S : 1164, W : 1073
5.5 provenienza
- foglio 28 particella 1155 (catasto terreni), qualità/classe seminativo di 2, superficie 606, reddito agrario 2,82 €, reddito dominicale 5,48 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da mappale 82 (frazionamento del 20.06.2013
Coerenze: N ; 1198, E : 881, S : 1155, W : 1075
5.5 provenienza

Il terreno presenta una forma Regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolti ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

1.375,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.718,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 56.718,75
Data di conclusione della relazione:	24/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'agenzia delle entrate, in data 04/2/2025, comunicò che il bene distinto dal fg 28 particella 885 risulta locato sino al 10.11.2028

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che gli allegati figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;

Le misure utilizzate per determinare la consistenza immobiliare dei beni sono stata ricavate dagli elaborati grafici depositati presso gli uffici tecnici comunali o al Catasto fabbricati e/o terreni e non da rilievo strumentale così come l'altezza interna ed esterna del fabbricato ;

I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici sono conformi a quanto disposto dalla norma Uni En 15733 (già UNI 10750) e, per alcuni casi, quelli ritenuti più idonei al caso ;

Le superfici ricavate sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;

Non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e del soprasuolo in cui giacciono i beni e neppure ricerche per la presenza di sostanze nocive nei fabbricati (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).

Sugli immobili non sono state eseguite verifiche statiche, sul funzionamento degli impianti e sulla conformità degli stessi,

In relazione alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

Non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)

Si precisa che tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono stati oggetto di valutazione;

Le spese relative ad oneri professionali sono a discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario del bene. Le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione, individuate alla data della perizia, sono subordinate oltre alla normativa vigente al momento dell'assegnazione del bene pertanto le detrazioni indicate dovranno essere verificate da parte dell'aggiudicatario. Su tali costi infine non sono state considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof. ecc..

Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte eseguita e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che il perito non ha indicato in relazione sono

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

locazione, stipulata il 23/02/2015 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 1514 serie
3T di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** derivante da Denuncia cumulativa di

contratti di affitto.

La formalità è riferita solamente a Particella foglio 28 n.885.

Durata dal 29/04/2014 al 10/11/2028

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:*

IPOTECA GIUDIZIALE , stipulata il 26/11/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1576/2020 di repertorio, trascritta il 11/12/2020 a Udine ai nn. 27894/4093, a favore di *** DATO OSCURATO ***
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a fg.28 n. 885

CONVENZIONE PIANO LOTIZZAZIONE "AL SOLE", stipulata il 11/06/2009 a firma di notaio Stecca ai nn. 23114/5442 di repertorio, registrata il 26/06/2009 a Udine ai nn. 9491/1-T, trascritta il 29/06/2009 a Udine ai nn. 18768/12975, a favore di *** DATO OSCURATO *** per piano lottizzazione "AL SOLE", contro *** DATO OSCURATO *** ,

derivante da convenzione con il Comune per piano lottizzazione "Al Sole".

La formalità è riferita solamente a particelle fg.28 n.ri 1052, 1053 (ex 75), 78, 844, 845, 846, 794, 847 sub.14 e foglio 15 particella 587

CONVENZIONE REALIZZAZIONE PRPC "COLOMBO", stipulata il 19/04/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 61408/13307 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Udine ai nn. 12576/9518, a favore di *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati di Basiliano fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38.

Successivamente la lottizzazione è stata realizzata da *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48552/26333 di repertorio, iscritta il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23382/3715, a favore di *** DATO OSCURATO ***
cui sono subentrati a ***
derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 1.125.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Mappali fg.36 n.460 subb 37 e 38; fg.28 n.885; fg.36 n. 457; fg.17 nn. 181 e 182; fg.28 nn. 1072,1075,1076,1077,1159,1161,1154,1155,1156,1157 e 1158.

Vengono sollevati da ipoteca con annotazioni 4158/538 del 13.02.2019 fg.17 n.181; n. 8327/1132 del 27/3/2019 fg 28 n. 1076; n. 35028/4438 del 30.12.2019 fg. 28 n. 1077; n.18845/2520 del 04.09.2021 fg 28 n.1187; n. 29285/3823 del 23.12.2020 fg 17 n. 182 ; n. 12236/1504 del 07.05.2021 fg. 36 n 457

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 23/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3784 di repertorio, trascritta il 29/11/2022 a Udine ai nn. 33064/24480, a favore di *** DATO OSCURATO ***
derivante da Verbale pignoramento immobiliare

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 20/10/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 34/2022 di repertorio, trascritta il 13/02/2023 a Udine ai nn. 3571/2808, a favore di *** DATO OSCURATO ***
derivante da

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

La formalità è riferita solamente a fg. 36 n. 460 sub. 37 e 38; fg.28 nn. 885, 1072, 1075, 1154, 1155, 1156, 1159, 1161 e 1188

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:	€. 1.673,60
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 per la quota di 1/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a (T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38 .

Gli esecutati *** DATO OSCURATO *** Italo hanno contratto matrimonio il 13.11.1966 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni in data 09.02.1982 con atto notaio Angelo Occhialini

*** DATO per la quota di 1/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a fg.(T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38 .

Gli esecutati *** DATO OSCURATO *** hanno contratto matrimonio il 13.11.1966 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni in data 09.02.1982 con atto notaio Angelo Occhialini

*** DATO per la quota di 2/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a (T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 55/100, in forza di Atto di successione (fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 14/02/1955 a firma di de cuius *** DATO OSCURATO

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 28/09/2017).

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 845, 846 e 847.

Corpo B - particelle originanti mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/1977 fino al 04/03/2005),

con atto stipulato il 05/11/1977 a firma di UFFICIO REGISTRO UDINE ai nn. 5160/4153 di repertorio, trascritto il 07/03/1980 a Udine ai nn. 4153.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 885.

Corpo B - trattasi della particella 549 (ex 86 b) che ha dato origine al mappale pignorato

*** DATO per la quota di 25/100, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/1983 fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 28/07/1983 a firma di notaio Cutrupia ai nn. 47165/7808 di repertorio, trascritto il 01/08/1983 a Udine ai nn. 16303/13476.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 20/100, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1988 fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 20/07/1988 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2289 di repertorio, trascritto il 08/08/1988 a Udine ai nn. 18681/14443.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1992 fino al 06/02/2008), con atto stipulato il 15/04/1992 a firma di notaio Mareschi ai nn. 40010/12690 di repertorio, registrato il 04/05/1992 a Udine ai nn. 2670, trascritto il 05/05/1992 a Udine ai nn. 11076/8751.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.78.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1999 fino al 27/05/2009), con atto stipulato il 20/08/1999 a firma di de cuius *** DATO , trascritto il 27/11/2000 a Udine ai nn. 32811/24092.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.1053.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2002 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 19/04/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 61413/13310 di repertorio, trascritto il 29/04/2002 a Udine ai nn. 12921/9775.

Il titolo è riferito solamente a fg. 36 n. 432.

Corpo A - particella originante mappale 460

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2002 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 21/11/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 63467/13905 di repertorio, trascritto il 25/11/2002 a Udine ai nn. 34191/25053.

Il titolo è riferito solamente a fg. 36 n. 336.

Corpo A - particella originante mappale 460

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/03/2005 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 04/03/2005 a firma di notaio Mareschi ai nn. 89144/27658 di repertorio, trascritto il 15/03/2005 a Udine ai nn. 8591/6101.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 885.

Corpo B - venduto da Nobile Armilla

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/2006 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 07/02/2006 a firma di notaio Cutrupia ai nn. 88337/26135 di repertorio, trascritto il 09/02/2006 a Udine ai nn. 4468/2954.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO . per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2008 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 06/02/2008 a firma di notaio Stecca ai nn. 22511/4988 di repertorio, registrato il 14/02/2008 a

Udine ai nn. 2803, trascritto il 15/02/2008 a Udine ai nn. 4382/2850.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.78.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/2009 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 27/05/2009 a firma di notaio Stecca ai nn. 23094/5427 di repertorio, registrato il 04/06/2009 a Udine ai nn. 8080, trascritto il 05/06/2009 a Udine ai nn. 16185/11180.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.1053.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali F. 28 Mappali 885-1072-1075-1154-1155-1156-1159-1161-1188; F. 36 Mappale 460 (NCEU Mapp. 460 sub 37 e sub 38) ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale di Basiliano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett.b, dell'art.33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 28 Mappale 885: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde elementare;

F. 28 Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. Al Sole);

F. 28 Mappale 1154: in Zona V di verde privato Sottozona V1, di servizio;

F. 36 Mappale 460: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.R.P.C. Colombo).

La Variante n. 2 al Piano Attuativo Comunale, d'iniziativa privata, denominato "Al Sole", approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 10.07.2012 ai sensi dell'art.25 della L.R. 5/2007 e s.m.i., classifica i predetti immobili ricadenti nel F.28, come segue:

F. 28 Mappale 1072: Lotto n. 1V (parte);

F. 28 Mappale 1075: Lotto n. 4V (parte);

F. 28 Mappale 1155: Lotto n. 1V (parte);

F. 28 Mappale 1156: Lotto n. 4V (parte);

F. 28 Mappale 1159: Lotto n. 7V;

F. 28 Mappale 1161: Lotto n. 18 (parte);

F. 28 Mappale 1188: Lotto n. 18 (parte).

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale, d'iniziativa privata, denominato "Colombo" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 22.05.2001, classifica l'immobile catastalmente distinto al F. 36 Mappale 460 (NCEU Mappale 460 sub 37 e sub 38) in lotto edificabile D - parte.

il P.R.P.C. 'Colombo' non è provvisto di progetto planivolumetrico (allegato 03)

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 BASILIANO VIA CARNIA SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A 3

terreno residenziale a BASILIANO Via Carnia SNC, della superficie commerciale di **1.375,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO)
- 1/4 di piena proprietà *** DATO OSCURATO
- 2/4 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

TERRENI IN BASILIANO

Trattasi di terreni posti vicino al centro del paese di Basiliano, appena a nord dello stesso ed a ovest della SP10 denominata Viale Carnia. Sono terreni adiacenti o vicini tra loro, compresi tra via Paolo VI e Via Ermes da Colloredo. I terreni sono di forma sostanzialmente regolare e con superficie piana. Gli accessi, a volte sono da costituire per il passaggio da un lotto ad un altro in quanto alcuni di essi sono adiacenti tra loro.

Dal certificato di destinazione urbanistico (allegato sub.3) risulta che gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali F. 28 Mappali 885-1072-1075-1154-1155-1156-1159-1161-1188 ricadono nel Piano Regolatore Generale Comunale di Basiliano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 28 Mappale 885: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S – per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde elementare;

F. 28 Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. 'Al Sole');

F. 28 Mappale 1154: in Zona V – di verde privato – Sottozona V1, di servizio;

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 1072 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo di 2, superficie 769, reddito agrario 3,57 €, reddito dominicale 6,95 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO
derivante da mappale 1071 nascente dalla soppressione dei
mappali 78, 794, 844, 845, 846 e 1053
Coerenze: N : 1075, E : 1155, S : 1164, W : 1073
5.5 provenienza
- foglio 28 particella 1155 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 606, reddito agrario 2,82 €, reddito dominicale 5,48 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da mappale 82 (frazionamento del 20.06.2013
Coerenze: N ; 1198, E : 881, S : 1155, W : 1075
5.5 provenienza

Il terreno presenta una forma Regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolti ,



Indicazioni P.R.G.

Veduta satellitare



Mapa catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono UDINE e COIDROIPO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Veduta satellitare



Estratto di mappa

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si evidenzia che i Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C – residenziale di espansione,

entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. ‘Al Sole’);
F. 28 Mappale 1154: in Zona V – di verde privato – Sottozona V1, di servizio;



mappale 1072



mappale 1155

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale dei lotti	1.375,00	x	100 %	=	1.375,00
Totale:	1.375,00				1.375,00



mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *17/05/2023*

Fonte di informazione: Immobiliare Gennaro su IMMOBILIARE IT

Descrizione: terreno edificabile

Indirizzo: Viale Carnia a Basiliano

Superfici principali e secondarie: 700

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 51.000,00 pari a 72,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 40.800,00 pari a 58,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/07/2023

Fonte di informazione: immobiliare Gennaro su portale Immobiliare IT

Descrizione: terreno edificabile in vendita

Indirizzo: via Paolo VI Basiliano

Superfici principali e secondarie: 790

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 51.000,00 pari a 64,56 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 40.800,00 pari a 51,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/07/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare IN OPERA su portale IMMOBILIARE.IT

Descrizione: terreno commerciale

Indirizzo: via Roma - Basiliano

Superfici principali e secondarie: 6700

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 24,63 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 132.000,00 pari a 19,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le particelle presentano tre tipologia: edificabile edilizia residenziale, edificabile commerciale e verde per cui si sono ricercati i comparabili che

per la tipologia edilizia residenziale danno il seguente prezzo medio €/mq $(58,29 + 51,65) : 2 = \text{€/mq } 54,97$ arrotondato a €/mq. 55,00

per il verde il sottoscritto applicherà un prezzo medio di €/mq. 5,00

e per l'area destinata a servizi commerciali si applicherà il valore di 20,00 €/mq

con questi prezzi unitari emergono i seguenti valori

fg	mapp.	PRG (CDU/2023/043 del 17.05.2023)	Superficie	valore medio	valore
28	1072	ZONA C	769	55	42.295,00
28	1055	ZONA C	606	55	33.330,00
totale			1375		75.625,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 75.625,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 75.625,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 75.625,00

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 Basiliano, agenzie: Basiliano, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 3	terreno residenziale	1.375,00	0,00	75.625,00	75.625,00
				75.625,00 €	75.625,00 €

Riduzione del 25% per lo stato di occupazione: € 18.906,25

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 56.718,75

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

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 56.718,75



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 281/2022

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A 4 terreno vincolato a standard a BASILIANO Via Carnia SNC, della superficie commerciale di **6.986,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO
- 1/4 di piena proprietà *** DATO OSCURATO
- 2/4 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

TERRENI IN BASILIANO

Trattasi di terreni posti vicino al centro del paese di Basiliano, appena a nord dello stesso ed a ovest della SP10 denominata Viale Carnia. Sono terreni adiacenti o vicini tra loro, compresi tra via Paolo VI e Via Ermete da Colloredo. I terreni sono di forma sostanzialmente regolare e con superficie piana. Gli accessi, a volte sono da costituire per il passaggio da un lotto ad un altro in quanto alcuni di essi sono adiacenti tra loro.

Dal certificato di destinazione urbanistico (allegato sub.3) risulta che gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali F. 28 Mappali 885-1072-1075-1154-1155-1156-1159-1161-1188 ricadono nel Piano Regolatore Generale Comunale di Basiliano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 28 Mappale 885: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S – per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde elementare;

F. 28 Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. 'Al Sole');

F. 28 Mappale 1154: in Zona V – di verde privato – Sottozona V1, di servizio;

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 885 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 6061, reddito agrario 28,17 €, reddito dominicale 57,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 692 (frazionamento del 05.09.1984) predecessore n. 549 (frazionamento 05.11.1977)
Coerenze: N ; 1155, E : 881, S : 699 , W :1164
5.3 provenienza
- foglio 28 particella 1154 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 925, reddito agrario 4,30 €, reddito dominicale 8,36 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da mappale 82 (frazionamento del 20.06.2013)
Coerenze: N ; 883, E : via Carnia, S : 887 , W :691
5.5 provenienza

Il terreno presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

6.986,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 104.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.195,00
Data di conclusione della relazione:	24/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'agenzia delle entrate, in data 04/2/2025, comunicò che il bene distinto dal fg 28 particella 885 risulta locato sino al 10.11.2028

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che gli allegati figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;

Le misure utilizzate per determinare la consistenza immobiliare dei beni sono stata ricavate dagli elaborati grafici depositati presso gli uffici tecnici comunali o al Catasto fabbricati e/o terreni e non da rilievo strumentale così come l'altezza interna ed esterna del fabbricato ;

I rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici sono conformi a quanto disposto dalla norma Uni En 15733 (già UNI 10750) e, per alcuni casi, quelli ritenuti più idonei al caso ;

Le superfici ricavate sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura;

Non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e del soprasuolo in cui giacciono i beni e neppure ricerche per la presenza di sostanze nocive nei fabbricati (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente).

Sugli immobili non sono state eseguite verifiche statiche, sul funzionamento degli impianti e sulla conformità degli stessi,

In relazione alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

Non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc...)

Si precisa che tutti i beni mobili fissi e non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono stati oggetto di valutazione;

Le spese relative ad oneri professionali sono a discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario del bene. Le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione, individuate alla data della perizia, sono subordinate oltre alla normativa vigente al momento dell'assegnazione del bene pertanto le detrazioni indicate dovranno essere verificate da parte dell'aggiudicatario. Su tali costi infine non sono state considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof. ecc..

Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte eseguita e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che il perito non ha indicato in relazione sono

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

locazione, stipulata il 23/02/2015 a firma di *** DATO OSCURATO *** ai nn. 1514 serie
3T di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** ** derivante da Denuncia cumulativa di

contratti di affitto.

La formalità è riferita solamente a Particella foglio 28 n.885.

Durata dal 29/04/2014 al 10/11/2028

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:*

IPOTECA GIUDIZIALE , stipulata il 26/11/2020 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1576/2020 di repertorio, trascritta il 11/12/2020 a Udine ai nn. 27894/4093, a favore di *** DATO OSCURATO ***
derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

La formalità è riferita solamente a fg.28 n. 885

CONVENZIONE PIANO LOTIZZAZIONE "AL SOLE", stipulata il 11/06/2009 a firma di notaio Stecca ai nn. 23114/5442 di repertorio, registrata il 26/06/2009 a Udine ai nn. 9491/1-T, trascritta il 29/06/2009 a Udine ai nn. 18768/12975, a favore di *** DATO OSCURATO ***

derivante da convenzione con il Comune per piano lottizzazione "Al Sole".

La formalità è riferita solamente a particelle fg.28 n.ri 1052, 1053 (ex 75), 78, 844, 845, 846, 794, 847 sub.14 e foglio 15 particella 587

CONVENZIONE REALIZZAZIONE PRPC "COLOMBO", stipulata il 19/04/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 61408/13307 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Udine ai nn. 12576/9518, a favore di *** DATO OSCURATO ***

altri, derivante da Convenzione con il Comune di BASILIANO.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati di Basiliano fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38.

Successivamente la lottizzazione è stata realizzata da *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48552/26333 di repertorio, iscritta il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23382/3715, a favore di *** DATO OSCURATO ***

, derivante da Contratto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 1.125.000,00.

Importo capitale: 750.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni.

La formalità è riferita solamente a Mappali fg.36 n.460 subb 37 e 38; fg.28 n.885; fg.36 n. 457; fg.17 nn. 181 e 182; fg.28 nn. 1072,1075,1076,1077,1159,1161,1154,1155,1156,1157 e 1158.

Vengono sollevati da ipoteca con annotazioni 4158/538 del 13.02.2019 fg.17 n.181; n. 8327/1132 del 27/3/2019 fg 28 n. 1076; n. 35028/4438 del 30.12.2019 fg. 28 n. 1077; n.18845/2520 del 04.09.2021 fg 28 n.1187; n. 29285/3823 del 23.12.2020 fg 17 n. 182 ; n. 12236/1504 del 07.05.2021 fg. 36 n 457

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 23/11/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3784 di repertorio, trascritta il 29/11/2022 a Udine ai nn. 33064/24480, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobiliare

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 20/10/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 34/2022 di repertorio, trascritta il 13/02/2023 a Udine ai nn. 3571/2808, a favore di *** DATO OSCURATO ***
derivante da

SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO.

La formalità è riferita solamente a fg. 36 n. 460 sub. 37 e 38; fg.28 nn. 885, 1072, 1075, 1154, 1155, 1156, 1159, 1161 e 1188

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:	€. 1.673,60
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 per la quota di 1/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a fg.(T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38 .

Gli esecutati *** DATO OSCURATO *** hanno contratto matrimonio il 13.11.1966 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni in data 09.02.1982 con atto notaio Angelo Occhialini

*** DATO per la quota di 1/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a (T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38 .

Gli esecutati *** DATO OSCURATO *** hanno contratto matrimonio il 13.11.1966 scegliendo il regime patrimoniale della separazione dei beni in data 09.02.1982 con atto notaio Angelo Occhialini

*** DATO per la quota di 2/4, in forza di atto di assegnazione (dal 28/09/2017), con atto stipulato il 28/09/2017 a firma di notaio Comelli ai nn. 48554/26335 di repertorio, trascritto il 05/10/2017 a Udine ai nn. 23384/16420.

Il titolo è riferito solamente a (T) fg. 28 n. 885; nn. 1072,1075,1159,1161,1154,1155,1156,1188 già 1158 + (F) fg.36 n. 460 sub. 37 e sub. 38

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 55/100, in forza di Atto di successione (fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 14/02/1955 a firma di de cuius *** DATO OSCURATO

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 28/09/2017).

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 845, 846 e 847.

Corpo B - particelle originanti mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/11/1977 fino al 04/03/2005),

con atto stipulato il 05/11/1977 a firma di UFFICIO REGISTRO UDINE ai nn. 5160/4153 di repertorio, trascritto il 07/03/1980 a Udine ai nn. 4153.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 885.

Corpo B - trattasi della particella 549 (ex 86 b) che ha dato origine al mappale pignorato

*** DATO per la quota di 25/100, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/1983 fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 28/07/1983 a firma di notaio Cutrupia ai nn. 47165/7808 di repertorio, trascritto il 01/08/1983 a Udine ai nn. 16303/13476.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 20/100, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/1988 fino al 07/02/2006), con atto stipulato il 20/07/1988 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2289 di repertorio, trascritto il 08/08/1988 a Udine ai nn. 18681/14443.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/04/1992 fino al 06/02/2008), con atto stipulato il 15/04/1992 a firma di notaio Mareschi ai nn. 40010/12690 di repertorio, registrato il 04/05/1992 a Udine ai nn. 2670, trascritto il 05/05/1992 a Udine ai nn. 11076/8751.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.78.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1999 fino al 27/05/2009), con atto stipulato il 20/08/1999 a firma di de cuius *** DATO trascritto il 27/11/2000 a Udine ai nn. 32811/24092.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.1053.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO . per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2002 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 19/04/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 61413/13310 di repertorio, trascritto il 29/04/2002 a Udine ai nn. 12921/9775.

Il titolo è riferito solamente a fg. 36 n. 432.

Corpo A - particella originante mappale 460

*** DATO . per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2002 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 21/11/2002 a firma di notaio Maraspin ai nn. 63467/13905 di repertorio, trascritto il 25/11/2002 a Udine ai nn. 34191/25053.

Il titolo è riferito solamente a fg. 36 n. 336.

Corpo A - particella originante mappale 460

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/03/2005 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 04/03/2005 a firma di notaio Mareschi ai nn. 89144/27658 di repertorio, trascritto il 15/03/2005 a Udine ai nn. 8591/6101.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n. 885.

Corpo B - venduto da Nobile Armilla

*** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/02/2006 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 07/02/2006 a firma di notaio Cutrupia ai nn. 88337/26135 di repertorio, trascritto il 09/02/2006 a Udine ai nn. 4468/2954.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.794 e 82.

Corpo B - particella 794 originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161 e particella 82 originante mappali 1154, 1155, 1156 e 1188

*** DATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/2008 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 06/02/2008 a firma di notaio Stecca ai nn. 22511/4988 di repertorio, registrato il 14/02/2008 a

Udine ai nn. 2803, trascritto il 15/02/2008 a Udine ai nn. 4382/2850.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.78.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

*** DATO . per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/05/2009 fino al 28/09/2017), con atto stipulato il 27/05/2009 a firma di notaio Stecca ai nn. 23094/5427 di repertorio, registrato il 04/06/2009 a Udine ai nn. 8080, trascritto il 05/06/2009 a Udine ai nn. 16185/11180.

Il titolo è riferito solamente a fg. 28 n.1053.

Corpo B - particella originante mappali 1072, 1075, 1159 e 1161

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali F. 28 Mappali 885-1072-1075-1154-1155-1156-1159-1161-1188; F. 36 Mappale 460 (NCEU Mapp. 460 sub 37 e sub 38) ricadono nel vigente Piano Regolatore Generale di Basiliano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett.b, dell'art.33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 28 Mappale 885: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde elementare;

F. 28 Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. Al Sole);

F. 28 Mappale 1154: in Zona V di verde privato Sottozona V1, di servizio;

F. 36 Mappale 460: in Zona C residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.R.P.C. Colombo).

La Variante n. 2 al Piano Attuativo Comunale, d'iniziativa privata, denominato "Al Sole", approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 34 del 10.07.2012 ai sensi dell'art.25 della L.R. 5/2007 e s.m.i., classifica i predetti immobili ricadenti nel F.28, come segue:

F. 28 Mappale 1072: Lotto n. 1V (parte);

F. 28 Mappale 1075: Lotto n. 4V (parte);

F. 28 Mappale 1155: Lotto n. 1V (parte);

F. 28 Mappale 1156: Lotto n. 4V (parte);

F. 28 Mappale 1159: Lotto n. 7V;

F. 28 Mappale 1161: Lotto n. 18 (parte);

F. 28 Mappale 1188: Lotto n. 18 (parte).

Il Piano Regolatore Particolareggiato Comunale, d'iniziativa privata, denominato "Colombo" approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 27 del 22.05.2001, classifica l'immobile catastalmente distinto al F. 36 Mappale 460 (NCEU Mappale 460 sub 37 e sub 38) in lotto edificabile D - parte.

il P.R.P.C. 'Colombo' non è provvisto di progetto planivolumetrico (allegato 03)

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 BASILIANO VIA CARNIA SNC

TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO A 4

terreno vincolato a standard a BASILIANO Via Carnia SNC, della superficie commerciale di **6.986,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO
- 1/4 di piena proprietà *** DATO OSCURATO
- 2/4 di piena proprietà *** DATO OSCURATO ***

TERRENI IN BASILIANO

Trattasi di terreni posti vicino al centro del paese di Basiliano, appena a nord dello stesso ed a ovest della SP10 denominata Viale Carnia. Sono terreni adiacenti o vicini tra loro, compresi tra via Paolo VI e Via Ermes da Colloredo. I terreni sono di forma sostanzialmente regolare e con superficie piana. Gli accessi, a volte sono da costituire per il passaggio da un lotto ad un altro in quanto alcuni di essi sono adiacenti tra loro.

Dal certificato di destinazione urbanistico (allegato sub.3) risulta che gli immobili contraddistinti in mappa di Basiliano dagli estremi catastali F. 28 Mappali 885-1072-1075-1154-1155-1156-1159-1161-1188 ricadono nel Piano Regolatore Generale Comunale di Basiliano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 16 del 27.04.2004, confermata nell'esecutività con delibera della Giunta Regionale n.2233 del 27.08.2004 ed esecutivo dal 23.09.2004 ai sensi del 1° comma, lett. b, dell'art. 33 della L.R. 52/1991 e s.m.i., e successive varianti, come segue:

F. 28 Mappale 885: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S – per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde elementare;

F. 28 Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. 'Al Sole');

F. 28 Mappale 1154: in Zona V – di verde privato – Sottozona V1, di servizio;

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 885 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 6061, reddito agrario 28,17 €, reddito dominicale 57,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da mappale 692 (frazionamento del 05.09.1984) predecessore n. 549 (frazionalento 05.11.1977)
Coerenze: N ; 1155, E : 881, S : 699 , W :1164
5.3 provenienza
- foglio 28 particella 1154 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di 2, superficie 925, reddito agrario 4,30 €, reddito dominicale 8,36 €, indirizzo catastale: Basiliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
derivante da mappale 82 (frazionamento del 20.06.2013)
Coerenze: N ; 883, E : via Carnia, S : 887 , W :691
5.5 provenienza

Il terreno presenta una forma regolare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,



Veduta satellitare



Mappe catastale



Indicazioni PRG



Provenienza mappale 885

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono UDINE e CODROIPO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Veduta satellitare



Estratto di mappa

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si evidenzia che nel foglio 28 il Mappale 885 ricade in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di

Piano Attuativo previsto, con individuazione della posizione obbligatoria di Zona S – per servizi ed attrezzature collettive, Sottozona 5a, verde elementare ; secondo le indicazioni del PRG la zona S ha una superficie di mq. 4.622 e la zona 5a di mq. 1.439 (vedi atto di provenienza)
i Mappali 1072-1075-1155-1156-1159-1161-1188: in Zona C – residenziale di espansione, entro perimetro di Piano Attuativo previgente (P.A.C. ‘Al Sole’);
F. 28 Mappale 1154: in Zona V – di verde privato – Sottozona V1, di servizio;



Mappale 885

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale dei lotti	6.986,00	x	100 %	=	6.986,00
Totale:	6.986,00				6.986,00

Mappa catastale del foglio 28
particelle 1188, 885, 1072, 1075, 1154, 1155, 1156, 1159, 1161
NON in scala



mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 17/05/2023
Fonte di informazione: Immobiliare Gennaro su IMMOBILIARE.IT
Descrizione: terreno edificabile
Indirizzo: Viale Carnia a Basiliano
Superfici principali e secondarie: 700
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 51.000,00 pari a 72,86 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 40.800,00 pari a 58,29 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/07/2023
Fonte di informazione: immobiliare Gennaro si portale Immobiliare IT
Descrizione: terreno edificabile in vendita
Indirizzo: via Paolo VI Basiliano
Superfici principali e secondarie: 790
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 51.000,00 pari a 64,56 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 40.800,00 pari a 51,65 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 19/07/2023
Fonte di informazione: agenzia immobiliare IN OPERA su portale IMMOBILIARE.IT
Descrizione: terreno commerciale
Indirizzo: via Roma - Basiliano
Superfici principali e secondarie: 6700
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 165.000,00 pari a 24,63 Euro/mq
Sconto trattativa: 20 %
Prezzo: 132.000,00 pari a 19,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le particelle presentano tre tipologia: edificabile edilizia residenziale, edificabile commerciale e verde per cui si sono ricercati i comparabili che
per la tipologia edilizia residenziale danno il seguente prezzo medio €/mq $(58,29 + 51,65) : 2 =$ €/mq 54,97 arrotondato a €/mq. 55,00
per il verde il sottoscritto applicherà un prezzo medio di €/mq. 5,00
e per l'area destinata a servizi commerciali si applicherà il valore di 20,00 €/mq
con questi prezzi unitari emergono i seguenti valori

fg	mapp.	PRG (CDU/2023/043 del 17.05.2023)	Superficie	valore medio	valore
28	885	servizi	4622	20	92.440,00

28	885	verde elementare	1439	5	7.195,00
28	1154	verde privato	925	5	4.625,00
totale			6986		104.260,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **104.260,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 104.260,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 104.260,00**

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 Basiliano, agenzie: Basiliano, osservatori del mercato immobiliare OMI

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 4	terreno				
	vincolato a	6.986,00	0,00	104.260,00	104.260,00
	standard				
				104.260,00 €	104.260,00 €

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: **€. 104.260,00**

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:	€. 26.065,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.195,00

data 24/05/2026

il tecnico incaricato
Giorgio Frassetto

