



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 199/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

VENIER, dott. Francesco

CUSTODE:

COVEG. I.V.G. - Friuli Venezia Giulia

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/06/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Luciano Candido**

CF: CNDLCN52S01H289S

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA MARCHI 3

telefono: 0039043340732

email: tolmezzo@interfree.it

PEC: luciano.candido@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 199/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**Varie particelle di " BOSCHI Cedui "** ad ATTIMIS, Boschi nella zona collinare circostante l'abitato di Attimis, della superficie commerciale di **258.860,00** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

\* Trattasi di un insieme di particelle contigue tra loro, individuate a Bosco ceduo, ubicate sul monte "Felettis" e monte "Cras";

\* Il Bosco ceduo, generalmente, è un terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di anni 15, sia di ceppaia, che di piante a capitozza, con rilascio di specie individuate e previste nel progetto di taglio, documento necessario per tagli come è avvenuto;

\* Evidenzio che i tagli del soprassuolo eseguiti dall'esecutato, sono stati autorizzati previa presentazione di "progetto di utilizzo ed esbosco del legname retraibile"; Progetto di taglio originario dell'anno 2018 UDPRFA18C006 (del monte Felettis); Nuovo progetto (perchè non completato entro i termini il primo) dell'anno 2020 UDPRFA20001; Taglio completato.

Nel complesso trattasi di un compendio di 258.860 mq. (Ha 25,89), ubicato ad un'altitudine media di mq. 380 circa;

Il compendio è ubicato sopra l'abitato di Attimis, raggiungibili prima da viabilità comunale e poi da viabilità forestale in direzione del Borgo Matteu;

Si colloca lungo la pendice Sud del Monte Felettis dalla sua sommità a quota ml. 508 slm, sino al Rio Musil alla quota di 245 ml;

Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 4** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 38710 mq. reddito agrario 12,00 €, reddito dominicale 39,98 €, Coerenze: Nord con il comune di Nimis; Est con la pc. 5; Sud con la strada Cergneu di sopra e pc.
- **foglio 10 particella 5** (catasto terreni), Bosco ceduo, superficie 33290 mq., reddito agrario 10,32 €, reddito dominicale 34,39 €, Coerenze: Nord con comune di Nimis; Est pc. 138 e strada Cergneu di Sopra; Ovest pc. 4;
- **foglio 10 particella 138** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 46180 mq. reddito agrario 14,31 €, reddito dominicale 40,54 €, Coerenze: Est : con la pc. 5 e strada Cergneu di Sopra; Sud pc. 81 e 84; Nord con comune di Nimis, e pista forestale pc. 139,
- **foglio 10 particella 84** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 25190 mq. reddito agrario 7,81 €, reddito dominicale 22,12 €, Coerenze: Nord con la pc. 138; Est con le pc. 89 ed 85(strada forestale); Sud con la pc. 81
- **foglio 10 particella 140** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 4770 mq. reddito agrario 1,48 €, reddito dominicale 4,19 €, Coerenze: Nord, comune di Nimis; Est con la pc. 87 e 88; a Sud con la pc. 139 (pista

forestale);

- **foglio 10 particella 86** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 2625 mq. reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 2,30 €, Coerenze: Est con la pc. 85 (pista forestale); a Ovest con le pc. 87-14-15-16-17; A Sud con la pc. 83;
- **foglio 10 particella 83** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 3750 mq. reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 3,87 €, Coerenze: A Ovest con la pc. 82; ad Est con le pc. 18 e 20; a Nord con le pc. 86 e 82;
- **foglio 10 particella 81** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 100595 mq., reddito agrario 31,17 €, reddito dominicale 103,91 €, Coerenze: A Ovest con la strada comunale Cergneu di Sopra; A Nord con le pc. 138-84-82-e la strada Cergneu di Sopra; A Sud con il Rio Musil, e la pc. 100;
- **foglio 10 particella 18** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 2890 mq. reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 2,54 €, Coerenze: Nord con la pc. 17; Sud con la pc. 20; Est con la pc. 19;
- **foglio 10 particella 65** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 860 mq. reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,89 €, i Coerenze: Ovest e Sud con la strada comunale Cergneu di Sopra; Est con le pc. 64;
- Beni tutti ubicati sul monte "Felettis", in capo a: \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

I terreni hanno forma irregolare; un'orografia Collinare, degradante dalla sommità verso il fondovalle; Esbosco attraverso viabilità secondaria comunale prima e forestale poi in direzione del borgo Matteus; nessun miglioramento fondiario; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: sterpaglie, agrifoglio, rose selvatiche; Colture arboree, Carpino bianco, castagno, frassino, rovere, faggio; più componente arbustiva; Nel taglio vanno conservate predeterminate n° e tipologia di piante per ettaro, e ciò per favorire la ricrescita;

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>258.860,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.829,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**I Fondi Agricoli oggetto del presente lotto 1°, sono nella libera disponibilità dell'esecutato**

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Evidenzio, come vi sia Trascritta una domanda giudiziale a favore dell'esecutato \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO e contro \*\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; - Domanda specifica a concludere ex art. 2932 -; Problematica superata con l'avvenuta stipula di trasferimento dei beni oggetto della domanda; Va fatto l'annotamento di cancellazione del gravame;

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/01/2009 a firma del notaio Comisso Roberto nn. 100131/12173 di repertorio, iscritta il 02/02/2009 all' Agenzia del territorio di Udine ai nn. 2974/450, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni e 6 mesi.

La formalità è riferita **ai beni di cui al presente lotto**, oltre ai beni inclusi in altri lotti

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, dd. 10/09/2024 a firma di ufficiale giudiziario nn. 3098/2024 di repertorio, trascritto il 01/10/2024 all'Agenzia del territorio di Udine ai nn. 24230/18850, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Il Pignoramento si riferisce **ai beni di cui al presente lotto**, oltre ai beni inclusi in altri lotti.

Il Pignoramento è stato eseguito per un credito di Euro 82.987,71 + spese ed accessori

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

#### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna a conoscenza dello scrivente

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente, dagli accertamenti effettuati non ha riscontrato cause in corso che interessino le aree

oggetto della presente;

Per alcune manomissioni del territorio, pare che l'esecutato abbia procedimento in corso, che comunque è personale e non interferisce con la presente;

Lo scrivente non è a conoscenza di atti ablativi-nè il comune nelle certificazioni vi ha fatto riferimento- da parte della pubblica amministrazione;

Lo scrivente non è a conoscenza di speciali vincoli storici ed artistici, (ed al riguardo vedasi il certificato di destinazione e di commerciabilità)

Si evidenzia che l'acquisto da parte \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , è avvenuto quale Titolare dell'Impresa Agricola omonima, e comunque lo stesso ha dichiarato in atto di essere coniugato, ed in regime di separazione dei beni giusta convenzione matrimoniale del 9.1.2009, rep. 100129 notaio Comisso;

Non risulta trascritto " Fondo Patrimoniale"

Non si rilevano atti, estremi, riferimenti, notizie e quant'altro che possano far presupporre ad una correlazione dei beni in questione, con i gravami di Censo, Livello od uso civico;

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

A miglior precisazione, si segnala che i beni alla Regione Friuli Venezia Giulia, erano pervenuti per atto del notaio Missio da Tricesimo il 02.12.1974, atto rep. 26480, regolarmente trascritto;

**\* Si attesta la regolare e conforme continuità delle Trascrizioni c/o la Conservatoria ed Agenzia del Territorio da oltre un ventennio;(data provenienza PRIMA 8.4.2004, TR il 23.4.2004; Pignoramento TR. il 01.10.2024) ;**

**\* Si attesta la sostanziale rispondenza tra quanto colpito con l'atto di Pignoramento e quanto in possesso del debitore;**

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

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

per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 09/01/2009 a firma del notaio Roberto Comisso nn. 100130/12172 di repertorio, trascritto il 02/02/2009 all' Agenzia del Territorio di Udine ai nn. 2973/2030.

Il titolo è riferito Ai beni oggetto del presente lotto, più i beni inclusi nei restanti lotti;

Evidenzio come l'acquisto è stato fatto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*in qualità di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) titolare dell'omonima ditta individuale, domiciliata in \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* iscritta al registro delle impresa di Gorizia \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , p.Iva \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; \* Acquisto fatto da \* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di trasferimento in proprietà e verbale di consegna (dal 08/04/2004 fino al 01/02/2009), con atto stipulato il 08/04/2004 a firma del dottore Paolo Delfabro nn. 8254 di repertorio, trascritto il 23/04/2004 all' Agenzia del territorio di Udine ai nn. 12621/8805.

Il titolo è riferito Alle particelle oggetto del presente Lotto, oltre ad altre incluse negli altri lotti;

L'atto è annotato di cancellazione risolutiva in data 11.01.2005, c/o conservatoria di Udine ai n° 691/55;

Con l'atto suindicato la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia trasferiva il diritto di intera e piena proprietà alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. con sede in Trieste che ebbe poi a cedere la proprietà al

sig. Campestrini;

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi nei luoghi di "BOSCHI Cedui" variamente collocati nell'ambito collinare del comune di Attimis

Da accertamento c/o il comune, non si sono riscontrate pratiche edilizie riguardanti i beni del lotto

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, Approvato con D.P.G.R. n° 0130/Pres. del 26.04.1999 e successive Varianti, l'immobile ricade in zona E2 - Ambiti Boschivi, beni di **natura esclusivamente agricola**, senza fabbricati sovraeretti; Il titolo è riferito alle pc. oggetto del presente lotto.

Vedi certificato di destinazione Urbanistica

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

\* Evidenzio, che le piste di esbosco- in genere a carattere provvisorio e temporaneo - non necessitano di Autorizzazione ai fini Urbanistici (SCIA - CILA od altro) essendo la loro realizzazione - ove richiesta come nel ns. caso -autorizzata dal corpo forestale contestualmente all'approvazione del progetto (obbligatorio) di taglio ed utilizzo del bosco; Trattasi in genere di piste provvisorie, che vengono ripristinate del tutto o quasi a lavori ultimati, e non necessitano quindi di pareri ambientali ed idrogeologici;

\* Nel ns. caso, riguardo alle pc. del presente lotto, erano sì state autorizzate dalla Forestale due piste di esbosco, ma in corso d'opera realizzate con diverse caratteristiche e dimensioni, per cui sono stati redatti i processi verbali di accertamento n° 15 e 16 del 19.10.2020 e n° 17 del 15.10.2020;

\* Ai "**soli fini Forestali**" in data 26.09.2022, prot. 0150285, è stata rilasciata dall'Ispettorato Forestale di Udine, Autorizzazione in "SANATORIA" in deroga al Vincolo Idrogeologico, (su progetto di "sistemazione ambientale e ripristino funzionale della pista Forestale "**Monte Felettis**");

\* Ai "**soli fini Forestali**" in data 27.03.2023 prot. 0178463, è stata rilasciata dall'Ispettorato Forestale di Udine, Autorizzazione in "SANATORIA" in deroga al vincolo Idrogeologico, (su progetto di "sistemazione ambientale e ripristino funzionale della pista Forestale "**Monte Cras**");

\* In data 13.11.2024 prot. 0702353, il direttore dell'Ispettorato delle Foreste di Udine della R.F.V.G. ha attestato - ai soli fini della trasformazione del bosco e del vincolo idrogeologico -che gli interventi in Sanatoria Autorizzati sulle piste Monte Felettis e Monte Cras, sono stati "**Ultimati e realizzati in maniera Accettabile**, seppur non ottimale", chiudendo così di fatto la problematica come sopra accertata (ai fini forestali);

\* Altra cosa è l'aspetto "Paesaggistico ed Ambientale", di cui è stata segnalata la come sopra evidenziata violazione ai competenti organi;

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ATTIMIS VARIE LOCALITÀ NEL CIRCONDARIO DEL CAPOLUOGO,  
QUARTIERE BOSCHI NELLA ZONA COLLINARE CIRCOSTANTE L'ABITATO DI  
ATTIMIS

## VARIE PARTICELLE DI " BOSCHI CEDUI "

DI CUI AL PUNTO A

**Varie particelle di " BOSCHI Cedui "** ad ATTIMIS, Boschi nella zona collinare circostante l'abitato di Attimis, della superficie commerciale di **258.860,00** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

\* Trattasi di un insieme di particelle contigue tra loro, individuate a Bosco ceduo, ubicate sul monte "Felettis" e monte "Cras";

\* Il Bosco ceduo, generalmente, è un terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di anni 15, sia di ceppaia, che di piante a capitozza, con rilascio di specie individuate e previste nel progetto di taglio, documento necessario per tagli come è avvenuto;

\* Evidenzio che i tagli del soprassuolo eseguiti dall'esecutato, sono stati autorizzati previa presentazione di "progetto di utilizzo ed esbosco del legname retraibile"; Progetto di taglio originario dell'anno 2018 UDPRFA18C006 (del monte Felettis); Nuovo progetto (perchè non completato entro i termini il primo) dell'anno 2020 UDPRFA20001; Taglio completato.

Nel complesso trattasi di un compendio di 258.860 mq. (Ha 25,89), ubicato ad un'altitudine media di mq. 380 circa;

Il compendio è ubicato sopra l'abitato di Attimis, raggiungibili prima da viabilità comunale e poi da viabilità forestale in direzione del Borgo Matteu;

Si colloca lungo la pendice Sud del Monte Felettis dalla sua sommità a quota ml. 508 slm, sino al Rio Musil alla quota di 245 ml;

Identificazione catastale:

- **foglio 10 particella 4** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 38710 mq. reddito agrario 12,00 €, reddito dominicale 39,98 €, Coerenze: Nord con il comune di Nimis; Est con la pc. 5; Sud con la strada Cergneu di sopra e pc.
- **foglio 10 particella 5** (catasto terreni), Bosco ceduo, superficie 33290 mq., reddito agrario

- 10,32 €, reddito dominicale 34,39 €,  
Coerenze: Nord con comune di Nimis; Est pc. 138 e strada Cergneu di Sopra; Ovest pc. 4;
- **foglio 10 particella 138** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 46180 mq. reddito agrario 14,31 €, reddito dominicale 40,54 €,  
Coerenze: Est : con la pc. 5 e strada Cergneu di Sopra; Sud pc. 81 e 84; Nord con comune di Nimis, e pista forestale pc. 139,
  - **foglio 10 particella 84** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 25190 mq. reddito agrario 7,81 €, reddito dominicale 22,12 €,  
Coerenze: Nord con la pc. 138; Est con le pc. 89 ed 85(strada forestale); Sud con la pc. 81
  - **foglio 10 particella 140** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 4770 mq. reddito agrario 1,48 €, reddito dominicale 4,19 €,  
Coerenze: Nord, comune di Nimis; Est con la pc. 87 e 88; a Sud con la pc. 139 (pista forestale);
  - **foglio 10 particella 86** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 2625 mq. reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 2,30 €,  
Coerenze: Est con la pc. 85 (pista forestale); a Ovest con le pc. 87-14-15-16-17; A Sud con la pc. 83;
  - **foglio 10 particella 83** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 3750 mq. reddito agrario 1,16 €, reddito dominicale 3,87 €,  
Coerenze: A Ovest con la pc. 82; ad Est con le pc. 18 e 20; a Nord con le pc. 86 e 82;
  - **foglio 10 particella 81** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 100595 mq., reddito agrario 31,17 €, reddito dominicale 103,91 €,  
Coerenze: A Ovest con la strada comunale Cergneu di Sopra; A Nord con le pc. 138-84-82-e la strada Cergneu di Sopra; A Sud con il Rio Musil, e la pc. 100;
  - **foglio 10 particella 18** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 2890 mq. reddito agrario 0,90 €, reddito dominicale 2,54 €,  
Coerenze: Nord con la pc. 17; Sud con la pc. 20; Est con la pc. 19;
  - **foglio 10 particella 65** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 860 mq. reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,89 €,  
Coerenze: Ovest e Sud con la strada comunale Cergneu di Sopra; Est con le pc. 64;
  - Beni tutti ubicati sul monte "Felettis", in capo a : \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

I terreni hanno forma irregolare; un'orografia Collinare, degradante dalla sommità verso il fondovalle; Esbosco attraverso viabilità secondaria comunale prima e forestale poi in direzione del borgo Matteus; nessun miglioramento fondiario; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: sterpaglie, agrifoglio, rose selvatiche; Colture arboree, Carpino bianco, castagno, frassino, rovere, faggio; più componente arbustiva; Nel taglio vanno conservate predeterminate n° e tipologia di piante per ettaro, e ciò per favorire la ricrescita;



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati i fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. sono inesistent

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

\* Con Il primo taglio utilizzato nel corso del 2018, è stato autorizzato il prelievo di complessivi mc. 4.250;

\* Con il 2° taglio (completamento del primo) autorizzato nel corso del 2020, è stato autorizzato il prelievo di complessivi mc. 3.650;

\* Sono quindi stati prelevati in media 305 mc. di legname per ettaro (quantità molto elevata), stando ciò a significare che ben poco è rimasto, e per i prossimi 10/15 anni circa, non si potrà più nulla prelevare;

\* Sono state realizzate due viabilità forestali;

- La prima autorizzata con il progetto di taglio UDPRFA20001, la seconda su presentazione di dichiarazione presso la SF di Attimis; Entrambe erano state presentate come "piste forestali di Esbosco" con minimi movimenti di terra ; In realtà in corso di esecuzione sono stati realizzati due tracciati "**difformi**" per caratteristiche e dimensioni, rispetto ai progetti iniziali, conseguentemente sono state inquadrate "Non più come semplici piste di esbosco, ma come strade permanenti" che necessitavano però di essere autorizzate per la trasformazione del Bosco, per il Vincolo idrogeologico ed il vincolo Paesaggistico; Giusti verbali di accertamento del 19.10.2020 n° 15 e 16 e di data 15.10.2020 n° 17;

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Fg. 10 pc.				
4-5-18-65-81-83-84-86-138-140 di complessivi mq.	258.860,00	x	100 %	= 258.860,00
<b>Totale:</b>	<b>258.860,00</b>			<b>258.860,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/01/2009

Fonte di informazione: Contratto di acquisto delle aree interessate

Descrizione: quelli oggetto del presente lotto

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,15 pari a 0,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: V.A.M.- Valori agricoli medi individuati dalla R.F.V.G.

Descrizione: Bosco ceduo - sezione agraria n° 9

Indirizzo: comune di Attimis

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,60 pari a 0,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione, tiene conto dell'ubicazione delle pc.; dell'esistenza di strada comunale e pista forestale di penetrazione, della data e soprattutto dell'intensità dell'ultimo prelievo ed utilizzo, della natura ed intensità del soprassuolo rimasto (è rimasto ben poco), della scarsa richiesta del mercato per beni simili;

Lo scrivente ritiene che alle superfici catastali delle pc. possa essere applicato un valore unitario di Euro/mq. 0,15 (Il VAM della RGFV attribuisce all'incolto produttivo Euro 0,12/mq., nel ns. caso, visto che sono stati obbligatoriamente conservati "Tot" elementi per ettaro e che la destinazione è a

Bosco Ceduo, ho ritenuto di individuare un valore leggermente superiore a quello dell'incolto produttivo);

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 258.860,00 x 0,15 = **38.829,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.829,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.829,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene utilizzato il criterio di attribuzione valore unitario all'unità di misura (superficie) "rapportata allo stato dei luoghi", valore unitario, desunto dai valori tabellari (valori agricoli medi ed osservatori), dai valori anche dal valore di provenienza, stante il fatto che entità così composte e la particolarità dei beni -boschi cedui- non trova riferimenti in trasferimenti analoghi recenti;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Attimis, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare F.I.M.M.A. - V.A.M. delle R.F.V.G. , ed inoltre: Valori di acquisto aggiudicati con asta pubblica;

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	Varie particelle di " BOSCHI Cedui "	258.860,00	0,00	38.829,00	38.829,00
				<b>38.829,00 €</b>	<b>38.829,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Le pc. così come catastalmente individuate e censite,- nonostante le corpose dimensioni- NON sono frazionabili, e ciò al fine di non depauperare il valore dei fondi stessi, ed evitare inutili costi;

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: €. 38.829,00

**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: €. 9.707,25

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: €. 121,75

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 29.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 199/2024

## LOTTO 2

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

**A**

**terreno agricolo** sulla Zona collinare di Attimis, sul versante di Nimis; della superficie commerciale di **133.870,00** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Consta di un fondo A Bosco Ceduo, in sito collinare, a confine con il comune di Nimis;

Il Bosco ceduo, generalmente, è un terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di anni 15, sia di ceppaia che di piante a capitozza, con rilascio di specie individuate e previste nel progetto di taglio (progetto obbligatorio);

Evidenzio che il taglio del soprassuolo per la pc. interessata, eseguito dall'esecutato, è stato autorizzato il 25.03.2000, e ne è certificata l'ultimazione al 30.03.2024 (massa lorda assegnata mc. 3.500, massa netta assegnata 3.325 mc.);

Con il progetto di taglio, è stato contestualmente autorizzato l'allargamento della pista di esbosco, così come previsto nel progetto di taglio;

Evidenzio che per dette piste - a carattere provvisorio e temporaneo - non è necessaria l'autorizzazione Urbanistica (SCIA - CILA od altro), essendo la loro realizzazione - ove richiesta - autorizzata dal corpo forestale contestualmente all'autorizzazione all'utilizzazione boschiva; Trattasi in genere di piste provvisorie, che vengono ripristinate del tutto o quasi a lavori ultimati, e non necessitano quindi di pareri ambientali, paesaggistici od idraulici;

Identificazione catastale:

- **foglio 9 particella 9** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 133870 mq., reddito agrario 41,48 €, reddito dominicale 138,28 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita  
CoerENZE: A Nord con il comune di Nimis; Ad Est con la pc. 11 e Rio; A Sud con le pc. 5-6-7-8-29;

Il terreno ha una forma irregolare, un'orografia Collinare, degradante dalla sommità verso il pianoro e la periferia di Nimis; L'esbosco è stato possibile parte da viabilità forestale a monte con idonei piazzali di stoccaggio, e parte mediante gru a cavo; Nessun sistema irriguo, o sistemazione agraria; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: sterpaglie, agrifoglio, rose selvatiche; Colture arboree: carpino bianco e nero, frassino, castagno, Tiglio, l'Acerò di monte, e campestre, la Robinia e sporadicamente qualche faggio, oltre ad arbusti di vario genere; Nel taglio, vanno conservate un predeterminato n° e tipologia di piante per ettaro di intervento;

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**133.870,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.080,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 15.000,00
Data di conclusione della relazione:	10/06/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto della durata di anni 5, stipulato il 27/07/2020, con scadenza il 01/08/2025, registrato il 01/08/2020 a Ufficio del territorio di Udine ai nn. 6112 Serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento ), con l'importo dichiarato di 6.600 annue; complessivamente Euro 33.000,00; Canone più che congruo;

Con comunicazione dd. 25.01.2025, le parti hanno convenuto di "Disdire" il summenzionato contratto di affitto fondo rustico, che pertanto **alla data del 02.08.2025**, tornerà nella libera disponibilità del proprietario, qui esecutato; Nulla Osta quindi alla vendita del bene;

Evidenzio come per 5 anni di locazione, per il bene in questione erano stati pattuiti Euro 33.000, corrisposti in unica anticipata soluzione (Euro 0,246/mq);

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Evidenzio, essere Trascritta Domanda Giudiziale a favore dell'esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*., Domanda specifica a concludere ex art. 2932. Problematica superata con l'avvenuta stipula del trasferimento dei beni oggetto della domanda; Va fatto l'annotamento di cancellazione del gravame;

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/01/2009 a firma del notaio Comisso Roberto ai nn. 100131/12173 di repertorio, iscritta il 02/02/2009 all' Agenzia del territorio di Udine ai nn. 2974/450, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni e 6 mesi.

L'Ipoteca si riferisce al bene di cui al presente lotto, oltre ai beni inclusi in altri lotti

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

pignoramento, dd. 10/09/2024 a firma di ufficiale giudiziario nn. 3098/2024 di repertorio, trascritto il 01/10/2024 all' Agenzia del territorio di Udine ai nn. 24230/18850, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Il Pignoramento si riferisce al bene di cui al presente lotto, oltre ai beni inclusi in altri lotti.

Il Pignoramento è stato eseguito per un credito di Euro 82.987,71 + spese ed accessori

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno a conoscenza dello scrivente

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente, dagli accertamenti effettuati non ha riscontrato cause in corso che interessino le aree oggetto della presente;

Lo scrivente non è a conoscenza di atti ablativi, da parte della civica amministrazione;

Lo scrivente non è a conoscenza di speciali vincoli storici ed artistici (vedasi al riguardom il CDU);

Si evidenzia che l'acquisto da parte del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , è avvenuto quale Titolare dell'Impresa Agricola omonima; lo stesso ha dichiarato in atto di essere coniugato, ed in regime di separazione dei beni, giusta convenzione matrimoniale del 9.1.2009 rep. 100129 notaio Comisso;

Non risulta trascritto " Fondo Patrimoniale "

Non si rilevano atti, estremi, riferimenti, notizie e quant'altro che possano far presupporre ad una correlazione dei beni in questione, con i gravami di Censo, Livello od uso Civico;

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A Miglior precisazione, si segnala che i beni alla Regione Friuli Venezia Giulia, erano pervenuti per atto del notaio Missio da Tricesimo il 02.12.1974, atto rep. 26480 regolarmente trascritto;

**\* Si attesta la regolare e conforme continuità delle Trascrizioni c/o la Conservatoria ed Agenzia del Territorio di Udine, da oltre in ventennio; ( data provenienza a PRMA 8.4.2004, TR il 23.04.2004; Pignoramento TR il 01.10.2024;**

**\* Si attesta la sostanziale rispondenza tra quanto colpito con l'atto di Pignoramento e quanto in possesso del debitore;**

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 09/01/2009 a firma del notaio Roberto Comisso nn. 100130/12172 di repertorio, trascritto il 02/02/2009 all' Agenzia del Territorio di Udine ai nn. 2973/2030.

Il titolo è riferito Al bene oggetto del presente lotto, più i beni inclusi nei restanti lotti;  
Evidenzio come l'acquisto è stato fatto dal \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di imprenditore  
agricolo professionale (I.A.P.) titolare dell'omonima ditta individuale, domiciliata in \*\*\* DATO  
OSCURATO \*\*\*

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di trasferimento in proprietà e verbale di consegna (dal  
08/04/2004 fino al 01/02/2009), con atto stipulato il 08/04/2004 a firma del dottore Paolo Delfabro  
nn. 8254 di repertorio, trascritto il 23/04/2004 all' Agenzia del territorio di Udine ai nn. 12621/8805.

Il titolo Alla particella oggetto del presente Lotto, oltre ad altre incluse negli altri lotto;

L'atto è annotato di cancellazione risolutiva in data 11.01.2005, c/o conservatoria di Udine ai n°  
691/55;

Con l'atto suindicato la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia trasferiva il diritto di intera e piena  
proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con sede in Trieste che ebbe poi a cedere la proprietà al \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Da accertamento c/o il comune, non si sono riscontrate pratiche edilizie riguardante il bene del  
presente lotto;

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, Approvato con D.P.G.R. n° 0130/Pres. del 26.04.1999 e  
successive Varianti, l'immobile ricade in zona E2 - Ambiti Boschivi , beni di natura esclusivamente  
agricola, senza fabbricati sovraeretti;. Il titolo è riferito alla pc. oggetto del presente lotto.

Vedi certificato di destinazione Urbanistica

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ATTIMIS, QUARTIERE ZONA COLLINARE SUL VERSANTE DI NIMIS

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** sulla Zona collinare di Attimis, sul versante di Nimis; della superficie commerciale di **133.870,00** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Consta di un fondo A Bosco Ceduo, in sito collinare, a confine con il comune di Nimis;

Il Bosco ceduo, generalmente, è un terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di anni 15, sia di ceppaia che di piante a capitozza, con rilascio di specie individuate e previste nel progetto di taglio (progetto obbligatorio);

Evidenzio che il taglio del soprassuolo per la pc. interessata, eseguito dall'esecutato, è stato autorizzato il 25.03.2000, e ne è certificata l'ultimazione al 30.03.2024 (massa lorda assegnata mc. 3.500, massa netta assegnata 3.325 mc.);

Con il progetto di taglio, è stato contestualmente autorizzato l'allargamento della pista di esbosco, così come previsto nel progetto di taglio;

Evidenzio che per dette piste - a carattere provvisorio e temporaneo - non è necessaria l'autorizzazione Urbanistica (SCIA - CILA od altro), essendo la loro realizzazione - ove richiesta - autorizzata dal corpo forestale contestualmente all'autorizzazione all'utilizzazione boschiva; Trattasi in genere di piste provvisorie, che vengono ripristinate del tutto o quasi a lavori ultimati, e non necessitano quindi di pareri ambientali, paesaggistici od idraulici;

Identificazione catastale:

- **folio 9 particella 9** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 133870 mq., reddito agrario 41,48 €, reddito dominicale 138,28 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita

Coerenze: A Nord con il comune di Nimis; Ad Est con la pc. 11 e Rio; A Sud con le pc. 5-6-7-8-29;

Il terreno ha una forma irregolare, un'orografia Collinare, degradante dalla sommità verso il pianoro e la periferia di Nimis; L'esbosco è stato possibile parte da viabilità forestale a monte con idonei piazzali di stoccaggio, e parte mediante gru a cavo; Nessun sistema irriguo, o sistemazione agraria; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: sterspoglie, agrifoglio, rose selvatiche; Colture arboree: carpino bianco e nero, frassino, castagno, Tiglio, l'Acero di monte, e campestre, la Robinia e sporadicamente qualche faggio, oltre ad arbusti di vario genere; Nel taglio, vanno conservate un predeterminato n° e tipologia di piante per ettaro di intervento;



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati fuori dal centro abitato in Zona agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il lotto è lambito a monte da viabilità forestale camionabile, provvista di idonei piazzali di stoccaggio.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un fondo a Bosco Ceduo, nelle vicinanze del Monte Beazziut, a confine con il comune di Nimis;

Consta di una particella di 13,40 Ha, ubicata ad un'altitudine di ml. 350 slm; Il fondo è lambito a monte da viabilità forestale camionabile, provvista di idonei piazzali di stoccaggio;

Evidenzio come della pc. sia stato autorizzato e realizzato il taglio (prima del pignoramento) di complessivi mc. 2.900, nel corso del 2020/2021, verifica finale e collaudo del 07.02.2025;

Sono stati quindi prelevati circa 217 mc. di legname ad Ettaro, stando ciò a significare che ben poco è rimasto, e per i prossimi 15 anni circa, nulla o poco si potrà di nuovo prelevare;

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie fondiaria mq. 133.870	133.870,00	x	100 %	=	133.870,00

<b>Totale:</b>	<b>133.870,00</b>	<b>133.870,00</b>
----------------	-------------------	-------------------

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/01/2009

Fonte di informazione: Contratto di acquisto delle aree interessate

Descrizione: quelli oggetto del presente lotto

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,15 pari a 0,15 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: V.A.M. - Valori agricoli medi individuati dalla R.F.V.G.

Descrizione: Bosco ceduo - sezione agraria n° 9

Indirizzo: comune di Attimis

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,60 pari a 0,60 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione, tiene conto dell'ubicazione della pc. della dimensione, dell'esistenza di strada forestale solo nella parte alta, della data ed intensità di ultimo utilizzo, della natura ed intensità del soprassuolo, della scarsa richiesta del mercato;

Non posso qui evidenziare, che con il contratto di locazione (e quindi di utilizzazione boschiva) della durata di 5 anni, l'esecutato ha percepito 0,246 Euro/mq.;

Lo scrivente, ritiene che alla superficie catastale, visti i parametri come sopra individuati, possa essere applicato un valore unitario di 0,15 Euro/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 133.870,00 x 0,15 = **20.080,50**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.080,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.080,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene utilizzato il criterio di attribuzione del valore unitario all'unità di misura (superficie), valore desunto da valori tabellari (VAM-Valori agricoli medi ed osservatori) vuoi anche dal valore di provenienza e di locazione, stante il fatto che entità e particolarità del bene - bosco ceduo - non trova riscontro in trasferimenti analoghi recenti;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Attimis, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare F.I.M.M.A e V.A.M.(Valori agricoli medi);

### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

#### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	133.870,00	0,00	20.080,50	20.080,50
				<b>20.080,50 €</b>	<b>20.080,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La pc.va ceduta nella sua interezza;

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: **€ 20.080,50**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 5.020,13**

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:

€. 60,38

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

€. 15.000,00

COVEG S.r.l. - WWW.IV9UCLINE.IT

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 199/2024

## LOTTO 3

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

**A**

**terreno agricolo** in ATTIMIS, Bosco " DICLAR " contiguo a Valle all'abitato di Minins, della superficie commerciale di **244.890,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fondo " Boscato Ceduo", ubicato poco sopra il capuogo di Attimis, a fianco della borgata "Minins", delimitato a valle dal torrente Malins, e denominato Bosco "Diclar"

Il Bosco ceduo, generalmente, è un terreno occupato da Alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di anni 15, sia di ceppaia che di piante a capitozza, con rilascio di specie individuate e previste nel progetto di taglio (progetto obbligatorio);;

Evidenzio che il taglio del soprassuolo, per ultimo realizzato dall'esecutato e prima ancora dalla comunità Montana, è stato autorizzato, previa presentazione di "progetto di utilizzo ed esbosco del legname retraibile";

Per l'esbosco -che ha interessato solo la parte bassa/centrale della pc.- è stato autorizzato l'allargamento delle piste (mulattiere) esistenti contestualmente all'approvazione del progetto di taglio;

Evidenzio che per dette piste, - generalmente a carattere provvisorio e temporaneo - non è necessaria l'autorizzazione ai fini urbanistici (SCIA-CILÀ od altro),essendo la loro realizzazione - ove richiesta - autorizzata dal corpo forestale contestualmente all'autorizzazione all'utilizzo del Bosco; Trattasi in genere di piste provvisorie, che vengono ripristinate del tutto o quasi a lavori ultimati, e non necessitano quindi di pareri ambientali, paesaggisti od idraulici;

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 290** (catasto terreni), Bosco ceduo, superficie 244890 mq. reddito agrario 75,89 €, reddito dominicale 252,95 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita  
Coerenze: A Nord con le pc. 94-95-96-484-150; ad Est con le pc. 150-156-158-159-160-161-191-249-250-251-253-254-292-291-; a Sud con il torrente Malins;

Il terreno presenta una forma irregolare, più bombata al centro; un'orografia Collinare, degradante dalla sommità fino al fondovalle; Parziale esbosco nella mulattiera esistente, la parte alta non è servita da piste o strade forestali; nessun miglioramento fondiario; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Sterpaglie, agrifoglio,, rose selvatiche; colture arboree : Carpino bianco e nero, Frassino, Castagno, Rovere, Acero di Monte e campestre, qualche sporadica pianta di faggio, oltre ad arbusti di vario genere; , Nel taglio, vanno conservate predeterminate n° e tipologia di piante per ettaro;

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	244.890,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.529,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.800,00
Data di conclusione della relazione:	10/06/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Il fondo Boschivo, è nella libera disponibilità dell'Esecutato;**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Evidenzio, come vi sia trascritta una domanda giudiziale a favore dell'esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .- Domanda specifica a concludere ex art. 2932;- Problematica di fatto superata con l'avvenuta stipula dell'atto di trasferimento dei beni oggetto della domanda ( la RFGV ha perso tempo per far esercitare il diritto di prelazione); Va fatto l'annotamento di cancellazione del gravame che il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* si era impegnato a fare ad avvenuto perfezionamento dell'acquisto;

\* Riterrei che la procedura debba farsi carico delle spese di detto annotamento;

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Inscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/01/2009 a firma del notaio Comisso Roberto nn. 100131/12173 di repertorio, iscritta il 02/02/2009 all' Agenzia del territorio di Udine ai nn. 2974/450, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni e 6 mesi.

L'Ipoteca si riferisce al bene di cui al presente lotto, oltre ai beni inclusi in altri lotti

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

pignoramento, dd.10/09/2024 a firma di ufficiale giudiziario nn. 3098/2024 di repertorio, trascritto il 01/10/2024 all' Agenzia del territorio di Udine ai nn. 24230/18850, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Il Pignoramento si riferisce al bene di cui al presente lotto, oltre ai beni inclusi in altri lotti.

Il Pignoramento è stato eseguito per un credito di Euro 82.987,71 + spese ed accessori

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessun vincolo per quanto a conoscenza dello scrivente

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente, dagli accertamenti effettuati, non ha riscontrato cause in corso che interessino il bene oggetto della presente;

Lo scrivente non è a conoscenza di atti ablativi (nè il comune nelle certificazioni vi ha fatto riferimento) da parte della pubblica amministrazione;

Lo scrivente non è a conoscenza di speciali vincoli storici ed artistici (ed al riguardo vedasi il certificato di destinazione e di commerciabilità);

Si evidenzia che l'acquisto da parte del sig. Campestrini, è avvenuto quale Titolare dell'Impresa Agricola Omonima, e comunque lo stesso ha dichiarato in atto di essere coniugato, ed in regime di separazione dei beni, giusta convenzione matrimoniale del 9.1.2009 rep. 100129 notaio Comisso;

Non si rilevano atti, estremi, riferimenti, notizie e quant'altro che possano far presupporre ad una correlazione del bene in questione, con i gravami di Censo, Livello od uso civico;

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione, si segnala che i beni alla Regione Friuli Venezia Giulia erano pervenuti per atto del notaio Missio da Tricesimo il 01.12.1974, atto rep. 26480 regolarmente trascritto;

**\* Si attesta la regolare e conforme continuità delle Trascrizioni c/o la Conservatoria ed Agenzia delle Entrate di Udine, da oltre un Ventennio; (data provenienza PRIMA 08.04.2004, TR il 23.04.2004; Pignoramento TR il 01.10.2024);**

**\* Si attesta la sostanziale rispondenza tra quanto colpito con l'atto di Pignoramento e quanto in possesso del debitore;**

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 09/01/2009 a firma del notaio Roberto Comisso nn. 100130/12172 di repertorio, trascritto il 02/02/2009 all' Agenzia del Territorio di Udine ai nn. 2973/2030.

Il titolo è riferito Al bene oggetto del presente lotto, più i beni inclusi nei restanti lotti;

Evidenzio come l'acquisto è stato fatto dal \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di imprenditore

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di trasferimento in proprietà e verbale di consegna (dal 08/04/2004 fino al 01/02/2009), con atto stipulato il 08/04/2004 a firma del dottore Paolo Delfabro nn. 8254 di repertorio, trascritto il 23/04/2004 all' Agenzia del territorio di Udine ai nn. 12621/8805. Il titolo è riferito Alla particella oggetto del presente Lotto, oltre ad altre incluse negli altri lotto;. L'atto è annotato di cancellazione risolutiva in data 11.01.2005, c/o conservatoria di Udine ai n° 691/55; Con l'atto suindicato la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia trasferiva il diritto di intera e piena proprietà alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Trattasi di un bosco ceduo, intersecato nella parte bassa (contigua al rio) da strada bianca;

Da accertamento c/o il comune, non si sono riscontrate pratiche edilizie, riguardanti il bene del presente lotto;

Per quanto è stato possibile accertare, sull'area in questione NON insistono fabbricati;

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, Approvato con D.P.G.R. n° 0130/Pres. del 26.04.1999 e successive Varianti, l'immobile ricade in zona E2 - Ambiti Boschivi , bene di natura esclusivamente agricola, senza fabbricati sovraeretti;. Il titolo è riferito alla pc. oggetto del presente lotto.

Vedi certificato di destinazione Urbanistica

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ATTIMIS, QUARTIERE BOSCO " DICLAR " CONTIGUO A VALLE  
ALL'ABITATO DI MININS

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** in ATTIMIS, Bosco " DICLAR " contiguo a Valle all'abitato di Minins, della superficie commerciale di **244.890,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fondo " Boscato Ceduo", ubicato poco sopra il capuogo di Attimis, a fianco della borgata "Minins", delimitato a valle dal torrente Malins, e denominato Bosco "Diclar"

Il Bosco ceduo, generalmente, è un terreno occupato da Alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di anni 15, sia di ceppaia che di piante a capitozza, con rilascio di specie individuate e previste nel progetto di taglio (progetto obbligatorio);

Evidenzio che il taglio del soprassuolo, per ultimo realizzato dall'esecutato e prima ancora dalla comunità Montana, è stato autorizzato, previa presentazione di "progetto di utilizzo ed esbosco del legname retraibile";

Per l'esbosco -che ha interessato solo la parte bassa/centrale della pc.- è stato autorizzato l'allargamento delle piste (mulattiere) esistenti contestualmente all'approvazione del progetto di taglio;

Evidenzio che per dette piste, - generalmente a carattere provvisorio e temporaneo - non è necessaria l'autorizzazione ai fini urbanistici (SCIA-CILA od altro),essendo la loro realizzazione - ove richiesta - autorizzata dal corpo forestale contestualmente all'autorizzazione all'utilizzo del Bosco; Trattasi in genere di piste provvisorie, che vengono ripristinate del tutto o quasi a lavori ultimati, e non necessitano quindi di pareri ambientali, paesaggisti od idraulici;

Identificazione catastale:

- **foglio 11 particella 290** (catasto terreni), Bosco ceduo, superficie 244890 mq. reddito agrario 75,89 €, reddito dominicale 252,95 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita

Coerenze: A Nord con le pc. 94-95-96-484-150; ad Est con le pc. 150-156-158-159-160-161-191-249-250-251-253-254-292-291-; a Sud con il torrente Malins;

Il terreno presenta una forma irregolare, più bombata al centro; un'orografia Collinare, degradante dalla sommità fino al fondovalle; Parziale esbosco nella mulattiera esistente, la parte alta non è servita da piste o strade forestali; nessun miglioramento fondiario; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Sterpaglie, agrifoglio,, rose selvatiche; colture arboree : Carpino bianco e nero, Frassino, Castagno, Rovere, Acero di Monte e campestre, qualche sporadica pianta di faggio, oltre ad arbusti di vario genere; , Nel taglio, vanno conservate predeterminate n° e tipologia di piante per ettaro;



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in Zona agricola, le zone limitrofe si trovano in Zona agricola.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

E' un fondo a pianta rettangolare, dipartentesi da 236 msm e fino ad un'altitudine di 520 msm, ;

Dal Piano di taglio del 2011, è interessato/intersecato da una Mulattiera;

Da quanto si è potuto accertare, vi è stata un'utilizzazione parziale (nella parte bassa) nel 2000 con asporto di circa 500 mc. di legname; e per una superficie di Ha 2,08 (intervento realizzato dalla comunità montana);

Nel corso del 2011, vi è stata un'ulteriore autorizzata utilizzazione di circa mc. 2381, e per una superficie di Ha 10,04, realizzata dall'esecutato;

Non è stata quindi oggetto di utilizzazione la parte alta (anche perchè non facilmente raggiungibile, e non facilmente utilizzabile)

Il soprassuolo a fustaia, è prevalentemente costituito da : Rovereti, castagneti, acero e frassino;

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie fondiaria mq. 244.890	244.890,00	x	100 %	=	244.890,00
<b>Totale:</b>	<b>244.890,00</b>				<b>244.890,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/01/2009

Fonte di informazione: Contratto di acquisto delle aree interessate

Descrizione: quelli oggetto del presente lotto

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,15 pari a 0,15 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: V.A.M.- Valori agricoli medi individuati dalla R.F.V.G.

Descrizione: Bosco ceduo - sezione agraria n° 9

Indirizzo: comune di Attimis

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,60 pari a 0,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione, tiene conto dell'ubicazione della pc. della dimensione, dell'esistenza o meno di piste forestali o di penetrazione, o piste di esbosco, della data ed intensità di ultimo utilizzo, della natura ed intensità del soprassuolo, della scarsa richiesta del mercato, ;

Lo scrivente ritiene che alla superficie catastalmente individuata, possa essere applicato un valore unitario di Euro/mq. 0,19;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 244.890,00 x 0,19 = **46.529,10**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 46.529,10  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 46.529,10

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene utilizzato il criterio di attribuzione del valore unitario all'unità di misura catastale (superficie), valore unitario desunto vuoi dai valori tabellari (valori agricoli medi ed osservatori), vuoi anche dal valore di provenienza, stante il fatto che non si sono riscontrati atti recenti di trasferimento di beni simili;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Attimis, agenzie del luogo, osservatori del mercato immobiliare VAM ( FVG) - F.I.M.M.A.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	244.890,00	0,00	46.529,10	46.529,10
				<b>46.529,10 €</b>	<b>46.529,10 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La particella catastale costituisce un bel lotto boschivo di buone dimensioni;  
NON è divisibile o frazionabile per non deprezzarne il già scarso valore;

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: €. 46.529,10

### 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 €. 11.632,28

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 96,82

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 34.800,00

COVEG S.r.l. -

www.ivgudino.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 199/2024

## LOTTO 4

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

**A**

**Terreni agricoli ad utilizzazione boschiva** nel comune di ATTIMIS , ubicati in varie località in Collina, a Nord/Est dell'abitato di Attimis , della superficie commerciale di **214.058,50** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fondi a Bosco ceduo, variamente ubicati nel circondario dell'abitato di Attimis;

Il Bosco Ceduo, generalmente, è un terreno occupato da Alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza, con rilascio di specie individuate e previste nel progetto di taglio (progetto obbligatorio);;

Evidenzio che i tagli del soprassuolo eseguiti dall'esecutato sono stati autorizzati, previo presentazione di "progetto di utilizzo ed esbosco del legname retraibile";

In alcune particelle, sono state realizzate delle piste di esbosco, che evidenzio, ove realizzate sono state "Autorizzate" con il progetto di taglio;

Evidenzio, che per dette piste,- a carattere provvisorio e temporaneo- non è necessaria l'autorizzazione ai fini urbanistici (SCIA-CILA od altro), essendo la loro realizzazione - ove richiesta- autorizzata dal corpo forestale contestualmente all'autorizzazione all'utilizzo del Bosco; Trattasi in genere di piste provvisorie, che vengono ripristinate del tutto o quasi a lavori ultimati, e non necessitano quindi di pareri ambientali, paesaggistici od idraulici;

Identificazione catastale:

- **foglio 27 particella 94** (catasto terreni), Bosco ceduo, superficie 12610, mq. reddito agrario 3,91 €, reddito dominicale 13,03 €, 1  
Coerenze: A Nord con la pc. 93; A Est con la pc. 1160; A Est con il Rio Bioico;
- **foglio 27 particella 95** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 730, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,75 €, 1  
Coerenze: A Nord con la strada Racchiuso/canalutto; A Est con Rio; A Dus con le pc. 161-162;
- **foglio 41 particella 533** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 48420 mq., reddito agrario 15,00 €, reddito dominicale 42,51 €,  
Coerenze: A Nord con pista forestale (pc. 534) e pc. 551-27-29-28; A Est con le pc. 551-361-98-345; A Sud con le pc. 492-409-490-488-486-502-484-77-76-474-60-48-47-46-
- **foglio 41 particella 535** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 11904 mq., reddito agrario 3,69 €, reddito dominicale 10,45 €,  
Coerenze: A Sud con pista forestale pc. 534; Ad Est con le pc. 553-550-547-544541; Ad Ovest con le pc. 580-526-529-532;
- **foglio 37 particella 233** (catasto terreni), bosco ceduo, superficie 31032 mq., reddito agrario 9,62 €, reddito dominicale 27,25 €,  
Coerenze: Ad Est con Rio; a Sud con la pc. 234 (pista forestale); ad Ovest con le pc.26-27-196-28-30;

- **foglio 37 particella 235** (catasto terreni), bosco ceduo, superficie 66149 mq., reddito agrario 20,50 €, reddito dominicale 58,08 €,  
Coerenze: A Nord con la pc. 234 (pista forestale); A Est con il Rio Landri e le pc. 5-8-9-10-11-148; Ad Ovest con le pc. 305-302-273-270-267-264-261-326-258-255-252-249-246-323;
- **foglio 20 particella 9** (catasto terreni), bosco ceduo, superficie 710, mq. reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,62 €,
- **foglio 20 particella 10** (catasto terreni), bosco ceduo, superficie 76330 mq., reddito agrario 23,65 €, reddito dominicale 67,02 €, a  
Coerenze: A Est e Nord con il Rio Fontana; A Ovest con le pc. 25-26-22-20-19-18-64-13-12-11-90-8-77;
- Beni tutti intestati al dott. CAmpestrini Stefano n. il 27.10.1965 prop. per 1/1, cf. CMPSFN65R27E098O, provenienti tutti da compravendita;

I terreni presentano una forma irregolare, un'orografia Collinare, degradante dalla sommità verso il fondovalle; Esbosco a mezzo piste se esistenti, e parte con "Blonder"; nessun miglioramento fondiario; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: sterpaglie, agrifoglio, rose selvatiche; colture arboree: Carpino bianco e nero, Frassino, Castagno, Rovere, Acero di monte e campestre, qualche pianta di faggio, oltre ad arbusti di vario genere; Nel taglio, vanno conservate predeterminate n° e tipologia di piante per ettaro;

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>214.058,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 53.514,62</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 40.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Le pc. oggetto del presente lotto, sono tutte nella libera disponibilità dell'esecutato;**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Evidenzio, come vi sia Trascritta una domanda giudiziale a favore dell'esecutato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - Domanda specifica a concludere ex art. 2932 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per consentire di esercitare il diritto di prelazione, il trasferimento si è protratto nel tempo); Problematica superata con l'avvenuta stipula dell'atto di trasferimento dei beni oggetto della domanda; Va fatto l'annotamento di cancellazione del gravame;

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/01/2009 a firma del notaio Comisso Roberto nn. 100131/12173 di repertorio, iscritta il 02/02/2009 all' Agenzia del territorio di Udine ai nn. 2974/450, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a Garanzia di Finanziamento.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 150.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni e 6 mesi.

L'Ipoteca si riferisce al bene di cui al presente lotto, oltre ai beni inclusi in altri lotti

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, dd. 10/09/2024 a firma di ufficiale giudiziario nn. 3098/2024 di repertorio, trascritto il 01/10/2024 all' Agenzia del territorio di Udine ai nn. 24230/18850, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Il Pignoramento si riferisce ai beni di cui al presente lotto, oltre ai beni inclusi in altri lotti.

Il Pignoramento è stato eseguito per un credito di Euro 82.987,71 + spese ed accessori

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: lo scrivente non è conoscenza di Vincoli ;

Ulteriori avvertenze:

\* Lo scrivente, dagli accertamenti effettuati, non ha riscontrato cause in corso che interessino le aree oggetto del presente lotto;

\* Lo scrivente non è a conoscenza di atti ablativi- nè il comune nelle certificazioni vi ha fatto riferimento- da parte della pubblica Amministrazione;

\* Lo scrivente non è a conoscenza di speciali vincoli storici ed artistici (ed al riguardo vedasi il certificato di Destinazione Urbanistica e di Commercialità);

\* Si evidenzia che l'acquisto da parte del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , è avvenuto quale Titolare dell'Impresa

Agricola omonima, e comunque lo stesso ha dichiarato in atto di essere coniugato ed in regime di separazione dei beni, giusta convenzione matrimoniale del 09.01.2009, rep. 100129 notaio Comisso;

\* Non risulta trascritto " Fondo Patrimoniale"

\* Non si rilevano atti, estremi, riferimenti, notizie e quant'altro che possano far presupporre ad una correlazione dei beni in questione, con i gravami di Censo, Livello od uso Civico;

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

A miglior precisazione, si segnala che i beni alla R.F.V.G., erano pervenuti per atto del notaio Missio da Tricesimo il 02.12.1974, atto rep. 26480 regolarmente trascritto;

\* Si attesta la regolare e conforme continuità delle trascrizioni c/o la Conservatoria ed Agenzia del territorio di Udine, da oltre un Ventennio; ( data provenienza a PRIMA 08.04.2004, Tr il 23.04.2009; Pignoramento TR il 01.10.2024);

\* Si attesta la sostanziale rispondenza tra quanto colpito con l'atto di Pignoramento, e quanto in possesso del debitore, ed oggetto del presente Lotto;

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

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

per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (dal 09/01/2009), con atto stipulato il 09/01/2009 a firma del notaio Roberto Comisso nn. 100130/12172 di repertorio, trascritto il 02/02/2009 all' Agenzia del Territorio di Udine ai nn. 2973/2030.

Il titolo è riferito ai beni oggetto del presente lotto, più i beni inclusi nei restanti lotti.;

Evidenzio come l'acquisto è stato fatto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di imprenditore agricolo professionale (I.A.P.) titolare dell'omonima ditta individuale\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di trasferimento in proprietà e verbale di consegna (dal 08/04/2004 fino al 01/02/2009), con atto stipulato il 08/04/2004 a firma del dottore Paolo Delfabro nn. 8254 di repertorio, trascritto il 23/04/2004 all' Agenzia del territorio di Udine ai nn. 12621/8805.

Il titolo è riferito solamente Alleparticelle oggetto del presente Lotto, oltre ad altre incluse negli altri lotto.;

L'atto è annotato di cancellazione risolutiva in data 11.01.2005, c/o conservatoria di Udine ai n° 691/55; Con l'atto suindicato la Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia trasferiva il diritto di intera e piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*. con sede in Trieste che ebbe poi a cedere la proprietà al sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, Approvato con D.P.G.R. n° 0130/Pres. del 26.04.1999 e

successive Varianti, l'immobile ricade in zona E2 - Ambiti Boschivi , bene di natura esclusivamente agricola, relativamente alle pc. 233 e 235 Fg. 37; 533 e 535 Fg. 41; 94 Fg. 27; 10 Fg. 20; Le pc. 9 Fg. 20 e 95 Fg. 27, ricadono in Zona "E/4" - Ambiti di interesse Agricolo Paesaggistico di Collina.

Sulle pc. interessate, per quanto è stato possibile accertare, NON insistono fabbricati;

. Il titolo è riferito alle pc. oggetto del presente lotto.

Vedi certificato di destinazione Urbanistica

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ATTIMIS VARIE LOCALITÀ, QUARTIERE VARIE LOCALITÀ IN COLLINA,  
A NORD/EST DELL'ABITATO DI ATTIMIS

## TERRENI AGRICOLI AD UTILIZZAZIONE BOSCHIVA

DI CUI AL PUNTO A

**Terreni agricoli ad utilizzazione boschiva** nel comune di ATTIMIS , ubicati in varie località in Collina, a Nord/Est dell'abitato di Attimis , della superficie commerciale di **214.058,50** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di fondi a Bosco ceduo, variamente ubicati nel ciondario dell'abitato di Attinis;

Il Bosco Ceduo, generalmente, è un terreno occupato da Alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza, con rilascio di specie individuate e previste nel progetto di taglio (progetto obbligatorio);

Evidenzio che i tagli del soprassuolo eseguiti dall'esecutato sono stati autorizzati, previo presentazione di "progetto di utilizzo ed esbosco del legname retraibile";

In alcune particelle, sono state realizzate delle piste di esbosco, che evidenzio, ove realizzate sono

state "Autorizzate" con il progetto di taglio;

Evidenzio, che per dette piste,- a carattere provvisorio e temporaneo- non è necessaria l'autorizzazione ai fini urbanistici (SCIA-CILA od altro), essendo la loro realizzazione - ove richiesta- autorizzata dal corpo forestale contestualmente all'autorizzazione all'utilizzo del Bosco; Trattasi in genere di piste provvisorie, che vengono ripristinate del tutto o quasi a lavori ultimati, e non necessitano quindi di pareri ambientali, paesaggistici od idraulici;

Identificazione catastale:

- **foglio 27 particella 94** (catasto terreni), Bosco ceduo, superficie 12610, mq. reddito agrario 3,91 €, reddito dominicale 13,03 €, i  
Coerenze: A Nord con la pc. 93; A Est con la pc. 1160; A Est con il Rio Bioico;
- **foglio 27 particella 95** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 730, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,75 €, i  
Coerenze: A Nord con la strada Racchiuso/canalutto; A Est con Rio; A Dus con le pc. 161-162;
- **foglio 41 particella 533** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 48420 mq., reddito agrario 15,00 €, reddito dominicale 42,51 €,  
Coerenze: A Nord con pista forestale (pc. 534) e pc. 551-27-29-28; A Est con le pc. 551-361-98-345; A Sud con le pc. 492-409-490-488-486-502-484-77-76-474-60-48-47-46-
- **foglio 41 particella 535** (catasto terreni), Bosco Ceduo, superficie 11904 mq., reddito agrario 3,69 €, reddito dominicale 10,45 €,  
Coerenze: A Sud con pista forestale pc. 534; Ad Est con le pc. 553-550-547-544541; Ad Ovest con le pc. 580-526-529-532;
- **foglio 37 particella 233** (catasto terreni), bosco ceduo, superficie 31032 mq., reddito agrario 9,62 €, reddito dominicale 27,25 €,  
Coerenze: Ad Est con Rio; a Sud con la pc. 234 (pista forestale); ad Ovest con le pc.26-27-196-28-30;
- **foglio 37 particella 235** (catasto terreni), bosco ceduo, superficie 66149 mq., reddito agrario 20,50 €, reddito dominicale 58,08 €,  
Coerenze: A Nord con la pc. 234 (pista forestale); A Est con il Rio Landri e le pc. 5-8-9-10-11-148; Ad Ovest con le pc. 305-302-273-270-267-264-261-326-258-255-252-249-246-323;
- **foglio 20 particella 9** (catasto terreni), bosco ceduo, superficie 710, mq. reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,62 €,
- **foglio 20 particella 10** (catasto terreni), bosco ceduo, superficie 76330 mq., reddito agrario 23,65 €, reddito dominicale 67,02 €, a  
Coerenze: A Est e Nord con il Rio Fontana; A Ovest con le pc. 25-26-22-20-19-18-64-13-12-11-90-8-77;
- Beni tutti intestati al dott. CAMpestrini Stefano n. il 27.10.1965 prop. per 1/1, cf. CMPSFN65R27E098O, provenienti tutti da compravendita;

I terreni presentano una forma irregolare, un'orografia Collinare, degradante dalla sommità verso il fondovalle; Esbosco a mezzo piste se esistenti, e parte con "Blonder"; nessun miglioramento fondiario; sono state rilevate le seguenti colture erbacee: sterpaglie, agrifoglio, rose selvatiche; colture arboree: Carpino bianco e nero, Frassino, Castagno, Rovere, Acero di monte e campestre, qualche pianta di faggio, oltre ad arbusti di vario genere; Nel taglio, vanno conservate predeterminate n° e tipologia di piante per ettaro;



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in "Zona" agricola, le zone limitrofe si trovano in Zona agricola.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

\* Le pc. 533-535 Fg. 41, ubicate sul Monte "Poiana", località "Musil" sono state oggetto di Taglio nel 2011 (mc. 740), taglio completato nel 2018 (mc. 80);

E' stata realizzata Pista di esbosco "autorizzata" nel mappale 535; Nel 2020, realizzata pista di esbosco nella parte bassa della pc. 533;

\* Sulle pc. 9 e 10 Fg. 20 ; pc. 235 Fg. 37 ; pc. 94 - 95 Fg. 27; NON è stato eseguito nessun taglio dall'esecutato;

\* La pc. 233 Fg. 37, è stata oggetto di taglio autorizzato (mc. 300) nel corso del 2016, Località "canalutto";

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Pc. 533 e 535 sup. complessiva catastale mq. 60.324	60.324,00	x	90 %	=	54.291,60
pc. 233 e 235 sup. catastale complessiva mq. 97.181	97.181,00	x	90 %	=	87.462,90
pc. 9 -10 Fg. 20 superficie catastale complessiva mq. 77.040	77.040,00	x	80 %	=	61.632,00
pc. Fg. 27 mapp. 94 e 95, superficie catastale complessiva mq. 13.340	13.340,00	x	80 %	=	10.672,00
<b>Totale:</b>	<b>247.885,00</b>				<b>214.058,50</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 09/01/2009

Fonte di informazione: Contratto di acquisto delle aree interessate

Descrizione: quelli oggetto del presente lotto

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,15 pari a 0,15 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: V.A.M.- Valori agricoli medi individuati dalla R.F.V.G.

Descrizione: Bosco ceduo - sezione agraria n° 9

Indirizzo: comune di Attimis

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,60 pari a 0,60 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione, tiene conto dell'ubicazione delle pc., dell'esistenza o meno di piste forestali di penetrazione, o piste di esbosco, della data ed intensità di ultimo utilizzo, della natura ed intensità del soprassuolo, della scarsa richiesta del mercato, della lontananza di strada camionabili;

Lo scrivente ritiene che alle sup. riportate in base ai parametri suindicati, possa essere applicato un valore unitario di Euro/mq. 0,25;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 214.058,50 x 0,25 = **53.514,62**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 53.514,62**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.514,62**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Viene utilizzato il criterio di attribuzione di Valore Unitario, alle sup. catastali "Rapportate allo stato dei luoghi", unità di misura desunta vuoi da valori tabellari (valori agricoli medi ed osservatori), vuoi anche dal valore di provenienza, stante il fatto che entità così corpose e la particolarità dei beni - boschi cedui - non trova riferimenti attendibili in trasferimenti recenti. -

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Attimis, agenzie; del luogo, osservatori del mercato immobiliare VAM - FIMMA

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	Terreni agricoli ad utilizzazione boschiva	214.058,50	0,00	53.514,62	53.514,62
				<b>53.514,62 €</b>	<b>53.514,62 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Le pc. non vanno divise o frazionate, ma cedute per la loro intera superficie, pc. raggruppate come nel presente lotto, da vendersi per intero e piena proprietà;

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: **€ 53.514,62**

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

Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€. 13.378,66</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 135,97</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.000,00</b>

data 10/06/2025

il tecnico incaricato  
Luciano Candido