



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

205/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco Venier

CUSTODE:

Co.Ve.G. s.r.l. - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Picotti

CF:PCTGNN64C31L483Q

con studio in UDINE (UD) VIALE A. DIAZ 12

telefono: 0432505408

fax: 0432505408

email: studio.picotti@gmail.com

PEC: giovanni.picotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 205/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a PALAZZOLO DELLO STELLA Via Casali Giambreaz 1, della superficie commerciale di **453,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa unifamiliare elevantesi su due piani fuori terra ubicata in posizione isolata in zona di preminente interesse agricolo. L'immobile ha una superficie commerciale di 453,94 metri quadrati e si compone di cucina-pranzo, ampio soggiorno, camera, disimpegno, bagno e ripostiglio al piano terra, oltre a due porticati in fregio ai fronti sud e nord; in posizione contigua e comunicante è inoltre presente un deposito attrezzi agricoli su unico piano fuori terra, di fatto destinato ad autorimessa. Al piano superiore sono presenti quattro camere, due bagni, disimpegno e sottotetto rifinito al grezzo. Il fabbricato è confortato da area scoperta di rilevante estensione destinata a giardino e piantumata con alcune essenze tipiche. La distribuzione dei locali è razionale, le superfici e i rapporti aeroilluminanti sono adeguati; il livello di finitura è buono. Il fondo ove insiste la realtà in esame è recintato lungo il lato sud (a confine con la strada di accesso) e lungo i soli lati est e ovest con siepe sempreverde avente altezza di circa due metri. Sui lati est, ovest e nord l'immobile confina direttamente con il terreno costituente il lotto 2 della presente perizia.

Lo stato generale di manutenzione è buono; nel corso del sopralluogo è emersa la necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, dovuti essenzialmente a usura: tinteggiature delle pareti e interventi di riatto di alcuni serramenti interni.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Coordinate G.P.S.: 45°49'13,50" N; 13°05'55,05" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 73 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 1.110,38 Euro, indirizzo catastale: Via Casali Giambreaz, 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord, est e ovest: Foglio 8 particella n. 67; sud: strada comunale Via Casali Giambreaz.
- foglio 8 particella 73 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 3187
Al Catasto Terreni l'immobile è censito a partita 1, Ente Urbano. La superficie è espressa in metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	453,94 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:	€ 353.373,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 265.000,00
Data di conclusione della relazione:	12/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il soggetto esecutato risiede nell'immobile staggito. Vedere certificazione anagrafica allegata.

Non risultano in essere contratti di locazione, uso o comodato registrati (Fonte: Agenzia delle Entrate di Udine, interrogazione del 13 novembre 2024).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami trascritti/iscritti è aggiornata al 25 febbraio 2025.

N.B.: risulta inoltre in essere posizione debitoria verso Consorzio di Bonifica Pianura Friulana pari a euro 250,84, aggiornata all'anno 2024 e al lordo di eventuali importi inesigibili per intervenuta prescrizione. Vedere documentazione allegata rilasciata dall'Ente creditore.

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:

Tutela paesaggistica e Piano di Gestione del Rischio alluvioni, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DLgs. 42/2004 e D.P.C.M. 1 dicembre 2022.

L'immobile ricade entro la fascia di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004. La particella è assoggettata alle prescrizioni del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, approvato con D.P.C.M. 1 dicembre 2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 7 febbraio 2023, ricadendo la stessa in: area classificata a pericolosità idraulica moderata (P1) – rischio idraulico moderato (R1).

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/04/2009 a firma di notaio G. Rocco ai nn. rep. 19100 racc.

4064 di repertorio, iscritta il 23/04/2009 a Udine ai nn. 11284 R.P. - 1765 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico .

Importo ipoteca: 195.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

1. Risulta annotata la surrogazione ai sensi del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385, art. 120/quater formalizzata con atto notarile pubblico a firma del notaio G. Rocco in data 14 marzo 2018, rep. 26965, racc. 9431, trascritta a Udine il 20 aprile 2018 ai n' 9509 R.G. - 1230 R.P., a favore della Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia, sede di Gorizia. 2. Si evidenzia inoltre che l'originario immobile soggetto a garanzia ipotecaria distinto catastalmente al Foglio 8 particella n. 68 (fabbricato rurale), è stato successivamente oggetto di censimento al Catasto Urbano, acquisendo il numero di particella 73 in luogo dell'originario n. 68. Vedere visure catastali storiche allegate.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2919 rep. di repertorio, trascritta il 30/09/2024 a Udine ai nn. 24088 R.G. - 18745 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine.

Il pignoramento riporta con esattezza gli estremi catastali dei beni colpiti e le generalità dei soggetti coinvolti.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

N.B.: risulta inoltre in essere posizione debitoria verso Consorzio di Bonifica Pianura Friulana pari a euro 250,84, aggiornata all'anno 2024 e al lordo di eventuali importi inesigibili per intervenuta prescrizione. Vedere documentazione allegata rilasciata dall'Ente creditore.

L'immobile e' privo di parti comuni o porzioni soggette a regime condominiale ex art. 1117 e segg. Codice Civile.

Non risulta rilasciata Attestazione di prestazione energetica (Fonte: Catasto Energetico Regione F.V.G.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il principio di continuità storica ventennale delle trascrizioni risulta rispettato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico di compravendita, con atto stipulato il 08/06/1994 a firma di notaio R. Pirolo ai nn. rep. 91160 - racc. 12325 di repertorio, registrato il 20/06/1994 a Cervignano del Friuli ai nn. 246, trascritto il 14/06/1994 a Udine ai nn.

12297 R.G. - 9002 R.P..

L'usufrutto generale vitalizio riservato in capo al venditore nell'atto si è ricongiunto alla nuda proprietà in seguito al decesso del titolare avvenuto il 29 agosto 2005. Vedere certificazione di morte allegata. L'acquisto dell'esecutato è a titolo esclusivo per espressa attestazione resa in atto da parte del coniuge, ai sensi dell'art. 179, 1° comma, lett. f) Codice Civile.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico di compravendita (dal 12/12/1967 fino al 08/06/1994), con atto stipulato il 12/12/1967 a firma di Notaio N. Quarantotto ai nn. rep. 35988 - racc. 11733 di repertorio, registrato il 28/12/1967 a Cervignano del Friuli ai nn. 936 Vol. 32/I, trascritto il 12/01/1968 a Udine ai nn. 972 R.G. - 850 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 52/93** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione abitazione rurale con annesso deposito attrezzi agricoli, presentata il 25/06/1993 con il n. Prot. 4560 di protocollo, rilasciata il 25/06/1994 con il n. 52/93 di protocollo, agibilità del 11/09/1996 con il n. Prot. 5891 di protocollo.

Trattasi del titolo edilizio per la costruzione ex novo del fabbricato oggetto di esecuzione. Risulta inoltre emesso, a corredo della richiesta di agibilità, certificato di collaudo statico in data 18 aprile 1995 a firma dell'ing. F. Fant. Deposito presso Direz. Prov.le SS.TT. di Udine n. 1717/94. Concessione edilizia di variante in c.o. n. 20/96 rilasciata il 15 aprile 1996. Vedere documentazione grafica e amministrativa allegata.

Autorizzazione edilizia **N. 6/95** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione serbatoio G.P.L., presentata il 03/01/1995 con il n. Prot. 40 di protocollo, rilasciata il 09/01/1995 con il n. 6/95 di protocollo.

Titolo edilizio rilasciato per la posa in opera e messa in funzione di serbatoio G.P.L. a servizio del fabbricato oggetto di esecuzione.

Autorizzazione edilizia **N. 30/96** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di recinzione e riempimento parziale fossato lato sud del lotto , presentata il 20/05/1996 con il n. Prot. 3611 di protocollo, rilasciata il 29/05/1996 con il n. 30/96 di protocollo.

Autorizzazione di variante in c.o. n. 67/97 rilasciata il 3 novembre 1997. Vedere documentazione grafica e amministrativa allegata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Omogenea "E5" di preminente interesse agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere Certificato di destinazione urbanistica allegato. L'immobile ricade entro la fascia di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004. La particella è assoggettata alle prescrizioni del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, approvato con D.P.C.M. 1 dicembre 2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 7 febbraio 2023, ricadendo la stessa in: area classificata a pericolosità idraulica moderata (P1) – rischio idraulico moderato (R1).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vano tecnico interrato (normativa di riferimento: legge regionale 11 novembre 2009 n. 19 e ss.mm.ii.)

L'immobile risulta **conforme**.

Trattasi di locale per ispezioni interrato posto in esatta corrispondenza del patio presente in lato nord-est dell'abitazione alla quale è asservito. Il locale non è destinabile a cantina né ad altra pertinenza usufruibile sia per l'insufficiente altezza netta (1,55 m), sia per l'assenza di valido piano di calpestio. Il vano infatti è posto tra le travi di fondazione del fabbricato. In sede di sopralluogo è stata constatata la presenza di acqua al suolo, con ogni probabilità di origine meteorica. L'epoca di realizzazione è quella del fabbricato, posto che le strutture portanti e la conformazione ricalcano fedelmente quelle soprastanti. Nel caso di specie trova applicazione l'art. 40/ter, 1° comma della legge regionale 11 novembre 2009 n. 19.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza in planimetria del sottotetto accessibile e del vano tecnico per ispezioni posto al piano interrato. Per quanto attiene al primo va aggiornata la scheda planimetrica con inserimento del locale sottotetto, con indicazione delle altezze variabili che lo caratterizzano e poligonazione dettagliata per le altezze inferiori a 1,50 m; per quanto attiene al vano tecnico va riportato per mera completezza della scheda planimetrica: trattandosi di vano tecnico infatti questo non rileva ai fini della consistenza e delle superfici imponibili. (normativa di riferimento: Leggi, circolari e direttive tecniche catastali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di nuova planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale al solo Catasto Urbano; importo meramente indicativo: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni circa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PALAZZOLO DELLO STELLA VIA CASALI GIAMBREAZ 1

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a PALAZZOLO DELLO STELLA Via Casali Giambreaz 1, della superficie commerciale di **453,94** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa unifamiliare elevantesi su due piani fuori terra ubicata in posizione isolata in zona di preminente interesse agricolo. L'immobile ha una superficie commerciale di 453,94 metri quadrati e si compone di cucina-pranzo, ampio soggiorno, camera, disimpegno, bagno e ripostiglio al piano terra, oltre a due porticati in fregio ai fronti sud e nord; in posizione contigua e comunicante è inoltre presente un deposito attrezzi agricoli su unico piano fuori terra, di fatto destinato ad autorimessa. Al piano superiore sono presenti quattro camere, due bagni, disimpegno e sottotetto rifinito al grezzo. Il fabbricato è confortato da area scoperta di rilevante estensione destinata a giardino e piantumata con alcune essenze tipiche. La distribuzione dei locali è razionale, le superfici e i rapporti aeroilluminanti sono adeguati; il livello di finitura è buono. Il fondo ove insiste la realtà in esame è recintato lungo il lato sud (a confine con la strada di accesso) e lungo i soli lati est e ovest con siepe sempreverde avente altezza di circa due metri. Sui lati est, ovest e nord l'immobile confina direttamente con il terreno costituente il lotto 2 della presente perizia.

Lo stato generale di manutenzione è buono; nel corso del sopralluogo è emersa la necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, dovuti essenzialmente a usura: tinteggiature delle pareti e interventi di riatto di alcuni serramenti interni.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Coordinate G.P.S.: 45°49'13,50" N; 13°05'55,05" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 73 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 10 vani, rendita 1.110,38 Euro, indirizzo catastale: Via Casali Giambreaz, 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord, est e ovest: Foglio 8 particella n. 67; sud: strada comunale Via Casali Giambreaz.

- foglio 8 particella 73 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 3187
Al Catasto Terreni l'immobile è censito a partita 1, Ente Urbano. La superficie è espressa in metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



Prospetto sud (parte) con ingresso pedonale principale



Prospetto est



Porticato sud



Porticato nord



Prospetto nord



Giardino (porzione) e ingressi pedonale e veicolare

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Latisana (10 km); Cervignano del Friuli (20 km); Udine (35 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Contesto urbano adiacente: incrocio Via Casali Giambrez con Strada Prov.le 43 "Del Torsa", km 15,100



Contesto urbano adiacente: Casali Giambrez



Via Casali Giambreaz



Ingresso pedonale dalla Via Casali Giambreaz



Ingresso veicolare dalla Via Casali Giambreaz



Porzione giardino esclusivo (lato nord-est)

SERVIZI

asilo nido
biblioteca
centro commerciale
farmacie
municipio
scuola elementare
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km
autostrada distante 10 km (Casello di Latisana)
ferrovia distante 12 km (Latisana); 15 km (Cervignano del Friuli)
autobus distante 1 km (S.P. 43 "Del Torsa")



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:



qualità dei servizi:

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione e - per quanto emerso in sede di sopralluogo - necessita di alcuni interventi di manutenzione e riatto. La costruzione risale a circa trent'anni fa e denota un'apprezzabile cura esecutiva e costruttiva con l'utilizzo di elementi e materiali anche di pregio. Sotto il profilo strutturale le condizioni appaiono soddisfacenti: non sono emersi infatti evidenti fenomeni di sofferenza statica, quali cricche, fessurazioni o cedimenti. Da notare che la porzione di recinzione su strada è priva dei cancelli pedonale e carraio. L'immobile risulta immediatamente abitabile.

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in cemento armato.

buono



Fondazioni a travi continue e travi rovescie

strutture verticali: costruite in cemento armato

buono



travi: costruite in cemento armato

buono



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

buono



copertura: a due falde costruita in cemento armato

buono



scale interne: a due rampe contrapposte realizzate in legno ; il servoscala è assente

ottimo



Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in Non rilevabile

buono



rivestimento interno: Intonaco a tre strati con pittura a finire

nella media



rivestimento esterno: Intonaco di tipo graffiato; tinteggiatura a finire abissognante di rifacimento

mediocre



pavimentazione interna: realizzata in Piastrelle e/o legno pregiato

buono



pavimentazione esterna: realizzata in cemento

ottimo



infissi interni: realizzati in legno. Alcuni serramenti necessitano di interventi di manutenzione

nella media



cancello: Cancelli pedonale e carraio su strada assenti



Degli Impianti:

termico: con alimentazione in Gas propano da serbatoio esterno i diffusori sono in radiatori in acciaio

buono



elettrico: , la tensione è di 220V conformità: Non rilevabile. Impianto di tipo civile con condutture sottotraccia

buono



ascensore: impianto assente



antincendio: impianto assente





Soggiorno (particolare)



Scala interna PT-1°P



Bagno piano terra



Deposito-autorimessa



Soggiorno



Una camera primo piano

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vani principali e accessori diretti PT	160,13	x	100 %	=	160,13
Vani principali e accessori diretti 1°P	103,70	x	100 %	=	103,70
Accessori indiretti comunicanti	144,08	x	50 %	=	72,04
Porticati e patii	90,47	x	35 %	=	31,66

Giardino	367,52	x	10 %	=	36,75
Giardino (porzione eccedente la superficie del fabbricato)	2.482,48	x	2 %	=	49,65
Totale:	3.348,38				453,94



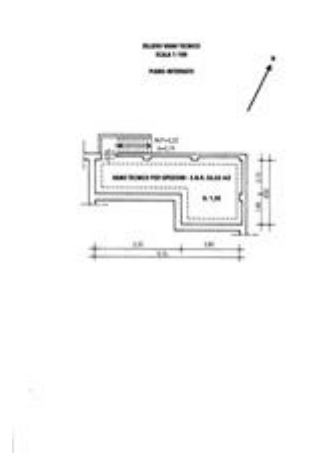
Planimetria catastale agli atti - scheda n. 1



Planimetria catastale agli atti - scheda n. 2



Mappa catastale agli atti (Foglio 8 n. 73)



Rilievo del vano tecnico piano interrato, lato nord-est



Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 45°19'13,50" N;
13°05'55,05"E



Strada di accesso all'immobile (Via Casali
Giambreaz)

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: 14/02/2025

Fonte di informazione: Primario sito specializzato di annunci immobiliari

Descrizione: Villa unifamiliare in zona rurale con giardino esclusivo

Superfici principali e secondarie: 443

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 375.000,00 pari a 846,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 345.000,00 pari a 778,78 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/02/2025

Fonte di informazione: Primario sito specializzato di annunci immobiliari

Descrizione: Villa unifamiliare in zona rurale con giardino esclusivo

Superfici principali e secondarie: 255

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 210.000,00 pari a 823,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 199.500,00 pari a 782,35 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le ricerche e gli accertamenti svolti sono stati estesi a tutto il territorio comunale, focalizzando l'attenzione su immobili simili per tipologia, ubicazione, caratteristiche costruttive ed epoca di realizzazione. Sul territorio comunale sono presenti diverse unità abitative simili ma nessuna di queste è stata oggetto di effettivo trasferimento di proprietà in epoca recente (max. 2 anni anteriori).

In subordine sono stati reperiti gli annunci immobiliari sopra richiamati che - meglio di altri - si attagliano alle caratteristiche tipologiche del fabbricato in esame. Il dato unitario atteso è risultato di fatto coincidente, consentendo quindi di adottare un valore unitario medio pari a 780,00 euro/m², posto a base della valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 453,94 x 780,00 = **354.073,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 354.073,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 354.073,20**

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 Palazzolo dello Stella, agenzie: Primari siti di annunci immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

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	villa singola	453,94	0,00	354.073,20	354.073,20
				354.073,20 €	354.073,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 353.373,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 88.343,30**

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:

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:

€ 29,90

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

€ 265.000,00

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 205/2024

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

A **terreno agricolo** a PALAZZOLO DELLO STELLA Località Casali Giambreaz, della superficie commerciale di **46.752,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno a destinazione agricola sito in località Casali Giambreaz, all'estremo nord-est del territorio comunale di Palazzolo dello Stella, avente forma grossomodo rettangolare, ben definita e con confini evidenti, con lati pari a circa 305 metri x 165 metri. La linearità del fronte sud - posto a confine con la Via Casali Giambreaz - è interrotta parzialmente dalla presenza del fabbricato e dell'area pertinenziale costituenti il lotto 1 della presente perizia. Il terreno ha andamento pianeggiante e ingresso agevole, non presenta discontinuità superficiali e vanta un'estensione pari a 46.752 metri quadrati catastali. Il fondo appare destinato a coltivazioni seminative e non è interrotto da essenze arboree, nè da manufatti quali costruzioni stabili o precarie e strade interpoderali. Il fondo è irrigabile grazie alla presenza di canale situato lungo il lato nord del lotto, che intercetta le acque dal Fiume Stella (Fonte: Consorzio Bonifica Pianura Friulana). Va tuttavia rilevata la presenza di due linee aeree di elettrodotto a BT su tralicci in cemento di modeste dimensioni e minimo ingombro situati nella porzione più orientale del terreno; i cavi insistono a un'altezza da terra pari a circa 6-7 metri e hanno andamento sud-nord.

Per mera completezza informativa e` il caso di rilevare che per il bene periziato non operano le disposizioni di cui alla legge 26 maggio 1965 n° 590, art. 8, secondo comma.

Coordinate G.P.S.: 45°49'16,00" N; 13°05'56,00" E.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2[^], superficie 46752, reddito agrario 241,45 €, reddito dominicale 470,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 8 particelle n. 7 e 46; est: Foglio 21 particella n. 975 (Comune di Pocenia); sud. Foglio 8 particella n. 73 e Strada dei Casali Giambreaz; ovest: Foglio 8 particella n. 96 e 100.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non nota, i seguenti sistemi irrigui: per captazione da canale contiguo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativi ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	46.752,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 186.540,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 158.500,00

trova:

Data di conclusione della relazione:

12/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 3+3 con tacito rinnovo, stipulato il 25/11/2019, con scadenza il 10/11/2025, registrato il 10/12/2019 a Udine ai nn. 11330 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 23.820,00 euro annui.

Il contratto si riferisce all'affittanza di più fondi rustici di proprietà dell'esecutato, per una superficie complessiva pari a 351.389 metri quadrati. L'importo del canone annuo riferibile al solo terreno staggito è quindi pari a: $23.820,00 \times 46.752 : 351.389 = 3.169,23$ euro.

La durata originaria del contratto era pari a tre anni con rinnovo tacito e preavviso di disdetta di quattro mesi, con deroga espressa agli artt. 1 e 4 della legge 3 maggio 1982 n. 203 in forza dell'avvenuta stipula del contratto alla presenza e con sottoscrizione delle rispettive Associazioni di categoria (art. 45, 1° comma legge cit.).

Con contratto di cessione del 31 ottobre 2020, prot. n. 95568 del 16 novembre 2020 Agenzia delle Entrate di Udine, la parte conduttrice ha ceduto il contratto d'affitto * DATO OSCURATO *****

Con successivo atto di proroga stipulato in data 5 novembre 2020, registrato a Udine il 16 novembre 2020 al n. 5402 serie 3, la parte affittante concedeva - tra l'altro - alla parte subentrante:

- a) la proroga della scadenza contrattuale al 10 novembre 2026, in luogo del precedente termine del 10 novembre 2025;
- b) il rinnovo tacito per la durata di sette annate agrarie;
- c) la modifica del termine di preavviso del diniego di rinnovazione, dagli originari tre mesi a sei mesi.

L'importo dell'affitto rimane invariato.

L'importo unitario del canone d'affitto pari a 677,88 euro/ha, può ritenersi congruo, non essendo inferiore di oltre 1/3 ai valori di mercato normalmente applicati per fondi similari per caratteristiche geomorfologiche, ubicazione, irrigabilità e posizione. Nell'anno di stipula del contratto di affittanza in esame venivano mediamente richiesti importi pari a 550,00-600,00 euro/ha (Fonte: C.R.E.A. - Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria).

Vedere documentazione allegata.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami trascritti/iscritti è aggiornata al 25 febbraio 2025.

N.B.: risulta inoltre in essere posizione debitoria verso Consorzio di Bonifica Pianura Friulana pari a euro 1.738,86, aggiornata all'anno 2024 e al lordo di eventuali importi inesigibili per intervenuta prescrizione. Vedere documentazione allegata rilasciata dall'Ente creditore.

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:

Tutela paesaggistica e Piano di Gestione del Rischio alluvioni, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da D.Lgs. 42/2004 e D.P.C.M. 1 dicembre 2022.

L'immobile ricade entro la fascia di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004. La particella è assoggettata alle prescrizioni del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, approvato con D.P.C.M. 1 dicembre 2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 7 febbraio 2023, ricadendo la stessa in: area classificata a pericolosità idraulica moderata (P1) – rischio idraulico moderato (R1).

Servitù aerea passiva di elettrodotto (presumibile linea elettrica di BT).

Non risulta trascritto atto costitutivo del gravame. Vedere andamento approssimativo della linea nella mappa catastale allegata.

Servitù aerea passiva di elettrodotto (presumibile linea elettrica di BT).

Non risulta trascritto atto costitutivo del gravame. Vedere andamento approssimativo della linea nella mappa catastale allegata.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/04/2009 a firma di notaio G. Rocco ai nn. rep. 19100 racc. 4064 di repertorio, iscritta il 23/04/2009 a Udine ai nn. 11284 R.P. - 1765 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico .

Importo ipoteca: 195.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

Risulta annotata la surrogazione ai sensi del Decreto Legislativo 1 settembre 1993 n. 385, art. 120/quarter formalizzata con atto notarile pubblico a firma del notaio G. Rocco in data 14 marzo 2018, rep. 26965, racc. 9431, trascritta a Udine il 20 aprile 2018 ai n' 9509 R.G. - 1230 R.P., a favore della Cassa di Risparmio del Friuli Venezia Giulia, sede di Gorizia.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2919 rep. di repertorio, trascritta il 30/09/2024 a Udine ai nn. 24088 R.G. - 18745 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine.

Il pignoramento riporta con esattezza gli estremi catastali dei beni colpiti e le generalità dei soggetti coinvolti.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

N.B.: risulta inoltre in essere posizione debitoria verso Consorzio di Bonifica Pianura Friulana pari a euro 1.738,86, aggiornata all'anno 2024 e al lordo di eventuali importi inesigibili per intervenuta prescrizione. Vedere documentazione allegata rilasciata dall'Ente creditore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il principio di continuità storica ventennale delle trascrizioni risulta rispettato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico di compravendita, con atto stipulato il 08/06/1994 a firma di notaio R. Pirolo ai nn. rep. 91160 - racc. 12325 di repertorio, registrato il 20/06/1994 a Cervignano del Friuli ai nn. 246, trascritto il 14/06/1994 a Udine ai nn. 12297 R.G. - 9002 R.P..

L'usufrutto generale vitalizio riservato in capo al venditore nell'atto si è ricongiunto alla nuda proprietà in seguito al decesso del titolare avvenuto il 29 agosto 2005. Vedere certificazione di morte allegata. L'acquisto dell'esecutato è a titolo esclusivo per espressa attestazione resa in atto da parte del coniuge, ai sensi dell'art. 179, 1° comma, lett. f) Codice Civile.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto pubblico di compravendita (dal 12/12/1967 fino al 08/06/1994), con atto stipulato il 12/12/1967 a firma di Notaio N. Quarantotto ai nn. rep. 35988 - racc. 11733 di repertorio, registrato il 28/12/1967 a Cervignano del Friuli ai nn. 936 Vol. 32/I, trascritto il 12/01/1968 a Udine ai nn. 972 R.G. - 850 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Omogenea "E5" di preminente interesse agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere certificato di destinazione urbanistica allegato. L'immobile ricade entro la fascia di tutela paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004. La particella è assoggettata alle prescrizioni del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni, approvato con D.P.C.M. 1 dicembre 2022, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il 7 febbraio 2023, ricadendo la stessa in: area classificata a pericolosità idraulica moderata (P1) – rischio idraulico moderato (R1).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Sul fondo non sono presenti fabbricati o manufatti suscettibili di rilascio di permessi o titoli abilitativi per la loro realizzazione.

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 PALAZZOLO DELLO STELLA LOCALITÀ CASALI GIAMBREAZ

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PALAZZOLO DELLO STELLA Località Casali Giambreaz, della superficie commerciale di **46.752,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a destinazione agricola sito in località Casali Giambreaz, all'estremo nord-est del territorio comunale di Palazzolo dello Stella, avente forma grossomodo rettangolare, ben definita e con confini evidenti, con lati pari a circa 305 metri x 165 metri. La linearità del fronte sud - posto a confine con la Via Casali Giambreaz - è interrotta parzialmente dalla presenza del fabbricato e dell'area pertinenziale costituenti il lotto 1 della presente perizia. Il terreno ha andamento pianeggiante e ingresso agevole, non presenta discontinuità superficiali e vanta un'estensione pari a 46.752 metri quadrati catastali. Il fondo appare destinato a coltivazioni seminatave e non è interrotto da essenze arboree, nè da manufatti quali costruzioni stabili o precarie e strade interpoderali. Il fondo è irrigabile grazie alla presenza di canale situato lungo il lato nord del lotto, che intercetta le acque dal Fiume Stella (Fonte: Consorzio Bonifica Pianura Friulana). Va tuttavia rilevata la presenza di due linee aeree di elettrodotto a BT su tralicci in cemento di modeste dimensioni e minimo ingombro situati nella porzione più orientale del terreno; i cavi insistono a un'altezza da terra pari a circa 6-7 metri e hanno andamento sud-nord.

Per mera completezza informativa e` il caso di rilevare che per il bene periziato non operano le disposizioni di cui alla legge 26 maggio 1965 n° 590, art. 8, secondo comma.

Coordinate G.P.S.: 45°49'16,00" N; 13°05'56,00" E.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 2^a, superficie 46752, reddito agrario 241,45 €, reddito dominicale 470,84 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 8 particelle n. 7 e 46; est: Foglio 21 particella n. 975 (Comune di Pocenia); sud. Foglio 8 particella n. 73 e Strada dei Casali Giambreaz; ovest: Foglio 8 particella n. 96 e 100.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente non nota, i seguenti sistemi irrigui: per captazione da canale contiguo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativi ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti



Confine est del terreno (fossato). In evidenza una linea aerea dell'elettrodotto



Linee aeree elettrodotti BT



Vista dal confine sud-ovest



Vista porzione nord; a sinistra stradina interpoderele posta a confine del fondo



Porzione nord-ovest



Vista lungo il lato maggiore, verso est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Latisana (10 km); Cervignano del Friuli (20 km); Udine (35 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 40 km (Ronchi dei Legionari)
 autostrada distante 10 km (Casello di Latisana)
 ferrovia distante 12 km (Latisana); 15 km (Cervignano del Friuli)
 autobus distante 200 m (S.P. 43 "Del Torsa")



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo	46.752,00	x	100 %	=	46.752,00
Totale:	46.752,00				46.752,00



Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 45°19'16,00" N;
13°05'56,00" E



Contesto urbano adiacente: incrocio Via Casali Giambrez
con Strada Prov.le 43 "Del Torsa", km 15,100



Contesto urbano adiacente: Casali Giambrez



Estratto mappa catastale vigente, con indicazione approssimativa dell'andamento delle linee aeree elettriche costituenti servitù passive

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: 10/09/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

Descrizione: Terreni seminativi contigui tra loro Foglio 4 n. 37 e 55 della superficie complessiva di 41.250 metri quadrati

Superfici principali e secondarie: 41250

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.410,00 pari a 4,01 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le ricerche di atti di vendita dell'intera quota di proprietà di terreni simili per estensione, qualità colturale, giacitura e conformazione - estese a buona parte del territorio comunale - hanno rilevato il solo atto sopra evidenziato. Gli accertamenti svolti in subordine nell'ambito degli annunci immobiliari non hanno dato esiti degni di nota. Da ultimo è stata acquisita la rilevazione dei valori agricoli medi pubblicata annualmente dalla Commissione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile, Regione agraria n. 13; per il terreno in esame il valore unitario rilevato è pari a 42.000,00 euro/ha.

Rispetto al terreno staggito il comparabile reperito ha forma meno regolare, con diversi angoli di confine che ovviamente rendono le lavorazioni maggiormente laboriose. Per tale ragione si ritiene di applicare un adeguamento del 5%, portando il valore unitario di riferimento a 4,21 euro/m² = 42.100,00 euro/ha.

Le due fonti hanno quindi dato esiti coerenti. Si assume tuttavia prudenzialmente il valore inferiore pari a 4,20 euro/m² = 42.000,00 euro/ha.

Si precisa inoltre che le servitù di elettrodotto presenti non inficiano in misura significativa la coltivabilità e le lavorazioni del fondo, non incidendo quindi sulla valutazione finale.

Per quanto attiene alla riduzione forfettaria per vendita giudiziaria lo scrivente relatore ha inteso

applicare una percentuale pari al 15%, in virtù delle apprezzabili peculiarità del fondo oggetto di esecuzione già descritte in altra parte del presente elaborato.

Stante lo stato di occupazione del fondo fino al 10 novembre 2026 - in virtù del vincolo di affittanza esposto e descritto nel § 3. che precede - lo scrivente relatore applica una riduzione pari al 5%.

A corredo, precisazione e completamento degli elementi emergenti dalla presente perizia si rileva:

- a) che non sono stati eseguiti rilievi planoaltimetrici strumentali, ne` accertamenti in ordine all'andamento e/o posizionamento delle linee di confine;
- b) che non sono state eseguite verifiche di misurazione diretta con strumenti meccanici o elettronici, prove e saggi su materiali e strutture eventualmente esistenti in sito;
- c) che non sono state eseguite verifiche, saggi, campionature, carotaggi e/o esami di laboratorio su suolo e sottosuolo;
- d) che eventuali altri beni non espressamente descritti e/o valutati non formano oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 46.752,00 x 4,20 = **196.358,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 196.358,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 196.358,40**

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 Palazzolo dello Stella, agenzie: Primari siti di annunci immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

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	46.752,00	0,00	196.358,40	196.358,40
				196.358,40 €	196.358,40 €

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:

€. 9.817,92

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:

€. 186.540,48

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:

€. 27.981,07

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:

€. 59,41

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

€. 158.500,00

data 12/03/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Picotti