



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA GIOVANNA MULLIG

CUSTODE:

Co.Ve.G. S.R.L. - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2025

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 36/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TREPPO CARNICO Via Giovanni XXIII 44, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **199,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di caratura popolare insistente in fabbricato bifamiliare ubicato nella borgata Zenodis, Comune di Treppo Carnico. La superficie commerciale rilevata è pari a 199,42 metri quadrati. Si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è privo di locali interrati. All'unità afferisce un'area scoperta piantumata parte a verde e parte a colture ortive. Il piano terreno è composto da ingresso-disimpegno, scala a rampe sovrapposte, sottoscala, cucina abitabile, cantina e lisciviaia; al primo piano sono presenti due ampie camere, disimpegno, bagno e piccolo poggolo in fregio al fronte sud; al secondo piano sono ubicate due camere, disimpegno e ripostiglio; il terzo piano (sottotetto) è interamente adibito a soffitta caratterizzata da superfici, altezze e luminosità che permettono un'ottima sfruttabilità. La disposizione dei locali appare razionale, al netto dello sviluppo su ben quattro piani dell'immobile. L'orientamento prevalente è est-sud, con facciata ovest in aderenza e fronte nord di minimo sviluppo dotato di due sole aperture ai piani primo e secondo che formano servitù attiva di veduta su fondo di terzi, costituitasi ai sensi dell'art. 1062 Codice Civile. I rapporti aeroilluminanti appaiono adeguati, le altezze nette sono assai modeste, attestandosi su 2,30 metri al piano terra e a 2,40 metri per le camere; si tratta comunque di valori frequenti nella vecchia edilizia residenziale carnica.

Lo stato di manutenzione è apparso discreto, con dotazioni e finiture di livello modesto. Sotto il profilo statico l'immobile vanta buone condizioni generali, frutto delle ingenti opere di ristrutturazione e risanamento compiute in esito agli eventi sismici del 1976 e dei quali si dà conto nel dettaglio. In particolare non si sono evidenziati fenomeni di criticità quali cricche, fessurazioni o altri fenomeni di disagio strutturale.

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.: 46°32'07,05"N; 13°02'12.90"E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,30-2,42. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 209 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 3[^], consistenza 7 vani, rendita 156,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII, 38, piano: T-1-2-3
Coerenze: Nord: unità Foglio 9 particella 209 subalterno 2; est: Foglio 9 particelle 210 e 211; sud: strada comunale Via Giovanni XXIII; ovest: Foglio 9 particella 208.
Numerazione civica corretta: 44.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	199,42 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:	€. 60.454,17
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.300,00
Data di conclusione della relazione:	15/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore che ivi ha la propria residenza anagrafica: sul punto vedere la certificazione anagrafica allegata datata 24 luglio 2025 e confermata in data 14 ottobre 2025. Purtroppo il fabbricato denota un evidente stato di disabitazione, mancando elementi e dotazioni indispensabili per garantire la presenza quotidiana di persone. Non sono peraltro emersi contratti di locazione, uso, comodato o altri atti registrati limitativi del pieno godimento del bene staggito (Fonte: interrogazione Agenzia Entrate di Udine in data 28 luglio 2025).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 13 ottobre 2025.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/07/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 874/2022 di repertorio, iscritta il 14/12/2022 a Udine ai nn. 34685 R.G. - 5316 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 58.975,78.

Importo capitale: 29.487,89

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 317/2023 di

repertorio, iscritta il 11/05/2023 a Udine ai nn. 11676 R.G. - 1406 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 15.000,00.

Importo capitale: 7.619,57

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2011 a firma di notaio E. Garelli ai nn. rep. 40285 racc. 11892 di repertorio, iscritta il 05/01/2012 a Udine ai nn. 508 R.G. - 73 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di residuo prezzo.

Importo ipoteca: 192.500,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Foglio 9 particella n. 209 sub. 1 (lotto 1).

Intervenuta surrogazione ex art. 120/quarter D.lgs. 1 settembre 1993 n. 385, a favore di ***

Detta annotazione è stata trascritta a Udine il 30 ottobre 2018 ai n. 26876 R.G. - 3573 R.P. Atto notaio E. Garelli del 17 ottobre 2018, rep. 48267 racc. 17556.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Uff. Giudiziario Trib. di Udine ai nn. rep. 214/2024 di repertorio, trascritta il 28/02/2024 a Udine ai nn. 4813 R.G. - 3729 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo.

Pignoramento trascritto per la somma di euro 30.735,01, oltre agli interessi e alle successive spese occorrente. Il pignoramento riporta esattamente: a) le generalità dei soggetti coinvolti; b) gli estremi catastali dei beni colpiti.

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:

Non risulta emessa Attestazione di Prestazione Energetica (Fonte: Catasto Energetico Regione F.V.G.). L'immobile non fa parte di un complesso condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il principio di continuità ultraventennale delle trascrizioni risulta rispettato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 28/12/2011), con atto stipulato il 28/12/2011 a firma di notaio E. Garelli ai nn. rep. 40284 - racc. 11891 di repertorio, trascritto il 05/01/2012 a Udine ai nn. 507 R.G.-387 R.P..

La proprietà dell'immobile è esclusiva in capo al soggetto esecutato, non essendo vigente rapporto di coniugio nè alla data dell'acquisto, nè all'attualità. Vedere certificazione di stato civile allegata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/01/2003 fino al 20/06/2003), registrato il 12/05/2003 a Tolmezzo ai nn. 42 Vol. 815, trascritto il 04/03/2005 a Udine ai nn. 7274 R.G.-5152 R.P.

Segue: accettazione tacita eredità trascritta a Udine il 5 gennaio 2012 ai n. 506 R.G.-386 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Divisione ereditaria (dal 20/06/2003 fino al 28/12/2011), con atto stipulato il 20/06/2003 a firma di notaio R. Lepre ai nn. rep. 40057 di repertorio, trascritto il 05/07/2003 a Udine ai nn. 19584 R.G.-13613 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **78/90** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero statico e funzionale ai sensi della legge regionale 20 giugno 1977 n. 30, rilasciata il 02/11/1990 con il n. 78/90 di protocollo.

L'immobile risulta ultimato anteriormente al 1° settembre 1967 e successivamente è stato oggetto degli interventi descritti nel presente paragrafo, in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico Comunale a fronte di puntuale richiesta. In particolare vennero realizzate opere di recupero statico e funzionale quali consolidamento delle fondazioni e delle murature portanti con conglomerato cementizio armato, sostituzione dei solai lignei interpiano con nuovi orizzontamenti in laterocemento, rifacimento integrale della copertura multifalda a struttura lignea, oltre a tutte le opere interne, impiantistiche e di finitura. Risulta emesso certificato di regolare esecuzione in data 8 settembre 1993 a firma del Direttore dei Lavori. La variante in corso d'opera è stata presentata in data 15 dicembre 1994, prat. n. 71/1994 e ha riguardato solamente l'unità immobiliare distinta con il subalterno 2, attualmente di proprietà di terzi e non oggetto di esecuzione immobiliare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona omogenea "B", sottozona "B1" (intensiva di completamento).. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Vedere Norme Tecniche di Attuazione allegate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: legge regionale 11 novembre 2009 n. 19; D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

Si segnala unicamnte che la numerazione civica corretta è 44 e non 38.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TREPPO CARNICO VIA GIOVANNI XXIII 44, FRAZIONE CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TREPPO CARNICO Via Giovanni XXIII 44, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **199,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di caratura popolare insistente in fabbricato bifamiliare ubicato nella borgata Zenodis, Comune di Treppo Carnico. La superficie commerciale rilevata è pari a 199,42 metri quadrati. Si sviluppa su quattro piani fuori terra ed è privo di locali interrati. All'unità afferisce un'area scoperta piantumata parte a verde e parte a colture ortive. Il piano terreno è composto da ingresso-disimpegno, scala a rampe sovrapposte, sottoscala, cucina abitabile, cantina e liscivaia; al primo piano sono presenti due ampie camere, disimpegno, bagno e piccolo poggiolo in fregio al fronte sud; al secondo piano sono ubicate due camere, disimpegno e ripostiglio; il terzo piano (sottotetto) è interamente adibito a soffitta caratterizzata da superfici, altezze e luminosità che permettono un'ottima sfruttabilità. La disposizioni dei locali appare razionale, al netto dello sviluppo su ben quattro piani dell'immobile. L'orientamento prevalente è est-sud, con facciata ovest in aderenza e fronte nord di minimo sviluppo dotato di due sole aperture ai piani primo e secondo che formano servitù attiva di veduta su fondo di terzi, costituitasi ai sensi dell'art. 1062 Codice Civile. I rapporti aeroilluminanti appaiono adeguati, le altezze nette sono assai modeste, attestandosi su 2,30 metri al piano terra e a 2,40 metri per le camere; si tratta comunque di valori frequenti nella vecchia edilizia residenziale carnica.

Lo stato di manutenzione è apparso discreto, con dotazioni e finiture di livello modesto. Sotto il profilo statico l'immobile vanta buone condizioni generali, frutto delle ingenti opere di ristrutturazione e risanamento compiute in esito agli eventi sismici del 1976 e dei quali si dà conto nel dettaglio. In particolare non si sono evidenziati fenomeni di criticità quali cricche, fessurazioni o altri fenomeni di disagio strutturale.

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.: 46°32'07,05"N; 13°02'12.90"E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,30-2,42. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 209 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 3^a, consistenza 7 vani, rendita 156,90 Euro, indirizzo catastale: Via Giovanni XXIII, 38, piano: T-1-2-3

Coerenze: Nord: unità Foglio 9 particella 209 subalterno 2; est: Foglio 9 particelle 210 e 211;
sud: strada comunale Via Giovanni XXIII; ovest: Foglio 9 particella 208.
Numerazione civica corretta: 44.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1990.



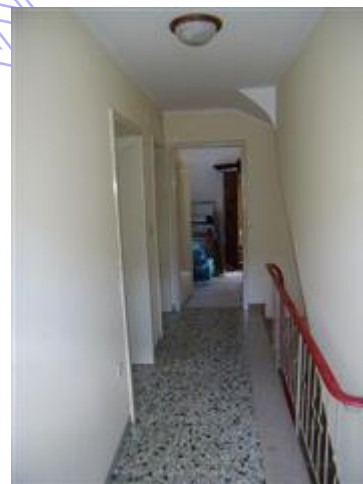
Camera 2P lato sud



Camera 1P lato nord



Poggiolo 1P



Corridoio-disimpegno 2P



Sottoscala PT

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tolmezzo (20 km), Gemona del Friuli (40 km), Udine (70 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Contesto urbano adiacente; area di parcheggio tra le Vie Giovanni XXIII e Naunine



Contesto urbano adiacente: Via Giovanni XXIII, con area pubblica di parcheggio



Fronti est e sud del fabbricato



Fronte sud, con cancello pedonale su strada e portoncino d'ingresso



Fronte nord, con le due aperture su fondo di terzi (servitù attiva di veduta)

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m
autostrada distante 25 km (Carnia)
ferrovia distante 40 km (Gemona del Friuli)



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



qualità degli impianti:

mediocre



qualità dei servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare si presenta in discrete condizioni di manutenzione; necessita di alcuni interventi di riatto quali la manutenzione e/o la sostituzione delle finestre in legno e degli oscuri, il ritinteggiamento dei locali, il rifacimento del bagno e il completamento del vano posto al secondo piano, lato sud, privo di pavimentazione.

Delle Strutture:

fondazioni: costruite in Laterizio con iniezioni di calcestruzzo armato



strutture verticali: costruite in Pilastri in cemento armato



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

buono



scale interne: a rampe sovrapposte realizzate in cemento armato

buono



copertura: a due falde con linea di colmo centrale costruita in legno

ottimo



Degli Impianti:

termico: con alimentazione in a legna i diffusori sono in non presenti conformità: Non rilevabile. Presenti stufe a legna; non è presente impianto di riscaldamento di tipo tradizionale



idrico: con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: Non rilevabile



fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in rete pubblica comunale con recapito in vasca di preraccolta conformità: Non rilevabile



energia solare: Impianto assente



elettrico: di tipo civile, la tensione è di 220V conformità: Non rilevabile

buono



ascensore: Impianto assente



condizionamento: Impianto assente



Delle Componenti Edilizie:

scale: laterale in adiacenza al perimetrale est con rivestimento in marmo PT-P1-P2; in cemento P3. La scala di accesso al sottotetto è priva di corrimano

ottimo



rivestimento interno: realizzato in intonaco di tipo civile a tre strati; minime porzioni in piastrelle di qualità dozzinale nella cucina e nel bagno

nella media



rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

buono



protezioni infissi esterni: oscuri ad ante realizzate in legno. Necessitano di interventi di carteggiatura e ritinteggiamento

mediocre



portone di ingresso: a due ante realizzato in

nella media



alluminio e vetro. Serratura di tipo normale

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in scaglie di marmo, parquet o solo cemento

pavimentazione esterna: realizzata in cemento lisciato a frattazzo

manto di copertura: realizzato in Lamiera grata preverniciata

infissi interni: ad anta con controcassa realizzati in legno massello

infissi esterni: a due ante realizzati in legno con vetratura semplice. Serramento di bassa qualità e minimo isolamento termoacustico

cancello: realizzato in ferro verniciato con apertura ad anta con azionamento manuale, serratura di tipo normale. Ringhiera di recinzione in analogo materiale e disegno fissata su muretto



Cucina



Cantina



Rampa scala PT-P1



Camera P1 lato sud



Bagno



Camera 2P lato nord

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	33,95	x	100 %	=	33,95
Vani principali e accessori diretti 1P	57,24	x	100 %	=	57,24
Vani principali e accessori diretti 2P	57,24	x	100 %	=	57,24
Vani accessori indiretti comunicanti PT	26,32	x	50 %	=	13,16
Terrazzino 1P	1,80	x	30 %	=	0,54
Vani accessori indiretti comunicanti 3P	57,24	x	50 %	=	28,62
Corte scoperta esclusiva	57,80	x	15 %	=	8,67
Totale:	291,59				199,42



Planimetria catastale agli atti



Estratto mappa catastale vigente



Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 46°32'07,05" N; 13°02'12,90"E;



Area scoperta pertinenziale



Sottotetto (particolare)



Rampa 2P-3P

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: 08/10/2025

Fonte di informazione: Primario sito di annunci immobiliari

Descrizione: Casa indipendente di caratura economica su due piani più sottotetto

Indirizzo: Via Giovanni XXIII, 22 - Treppo Carnico

Superfici principali e secondarie: 181

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 59.000,00 pari a 325,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 7 %

Prezzo: 54.870,00 pari a 303,15 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2025

Fonte di informazione: Primario sito di annunci immobiliari

Descrizione: Appartamento di caratura economica composto da cucina, cantina, soggiorno, quattro camere, bagno

Indirizzo: Via Dante Alighieri - Treppo Carnico

Superfici principali e secondarie: 184

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 353,26 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 59.800,00 pari a 325,00 Euro/mq

Distanza: 1,000.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/10/2025

Fonte di informazione: Primario sito di annunci immobiliari

Descrizione: Casa indipendente composta da ingresso, cantina, tavernetta, cucina, tre camere, bagno

Indirizzo: Via Dante Alighieri, 111 - Treppo Carnico

Superfici principali e secondarie: 240

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 329,17 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 75.050,00 pari a 312,71 Euro/mq

Distanza: 1,000.00 m

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Gli accertamenti eseguiti volti alla ricerca di atti di compravendita di immobili simili per tipologia, ubicazione, caratura e consistenza non hanno fornito elementi degni di nota, vuoi per passaggi di

proprietà eccessivamente risalenti, vuoi per tipologia non sufficientemente assimilabile al compendio in esame. In subordine sono stati reperiti tre annunci immobiliari di realtà che si contraddistinguono per la loro somiglianza all'immobile oggetto di stima. A conforto di questa ricerca si evidenziano valori unitari coerenti, il minore dei quali è prudenzialmente assunto a base del valore unitario di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 199,42 x 303,15 = **60.454,17**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.454,17**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.454,17**

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 Treppo Carnico-Ligosullo, ed inoltre: 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	appartamento	199,42	0,00	60.454,17	60.454,17
				60.454,17 €	60.454,17 €

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: **€. 60.454,17**

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:

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:

€. 40,63

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

€. 45.300,00

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TREPPO CARNICO, della superficie commerciale di **61.085,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni a destinazione agricola o assimilabile siti in Comune di Treppo Carnico-Ligosullo, sezione A (Treppo Carnico), non attivamente coltivati e di scarsa caratura.

Foglio 2 particella 53: coltura effettiva: bosco; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1550 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 62: coltura effettiva: bosco; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1550 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 66: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1550 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 69: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 78: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 103: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 105: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 107: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 109: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 148: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 5 particella 25: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1000 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 9: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: estremamente difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1100 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 297: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 1000 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 350: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 1000 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 601: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 900 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 603: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 900 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 604: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: normale; giacitura: acclive;

qualità colturale: scadente; quota altimetrica 900 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 606: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 900 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 611: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 900 m s.l.m. circa;

Foglio 8 particella 131: coltura effettiva: bosco; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: normale; quota altimetrica 750 m s.l.m. circa;

Foglio 9 particella 643: coltura effettiva: prato; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: normale; quota altimetrica 700 m s.l.m. circa;

Foglio 11 particella 29: coltura effettiva: bosco; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 700 m s.l.m. circa;

Foglio 11 particella 31: coltura effettiva: bosco; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 700 m s.l.m. circa;

Foglio 11 particella 234: coltura effettiva: prato; accessibilità: normale; giacitura: pianeggiante; qualità colturale: normale; quota altimetrica 650 m s.l.m. circa;

Foglio 11 particella 390: coltura effettiva: prato; accessibilità: normale; giacitura: pianeggiante; qualità colturale: normale; quota altimetrica 650 m s.l.m. circa;

Foglio 11 particella 391: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 650 m s.l.m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 53 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe incolto produttivo 1[^], superficie 340, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,07 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 54; est: strada comunale; sud: Foglio 2 particella 103; ovest: Foglio 2 particelle 88 e 90.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 2 particella 62 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe incolto produttivo 1[^], superficie 4960, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,02 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 61; est: Foglio 2 particella 66; sud: Foglio 2 particella 63 e 75; ovest: Foglio 1 particella 101.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 2 particella 66 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe bosco alto 3[^], superficie 4220, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 1,31 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 65; est: Foglio 2 particella 68; sud: Foglio 2 particella 67; ovest: Foglio 2 particella 62.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 2 particella 69 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe bosco alto cl. 3[^], superficie 5930, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 1,84 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 59; est: Foglio 2 particella 71; sud: Foglio 2 particella 70; ovest: Foglio 2 particelle 58 e 68.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 2 particella 78 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe incolto produttivo 1[^], superficie 4770, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,99 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 77; est: Foglio 2 particella 76; sud: strada detta Portute; ovest: Foglio 2 particella 79 e Foglio 1 particella 74.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 2 particella 103 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe incolto

produttivo 1[^], superficie 160, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €

Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 53; est e sud: strada comunale; ovest: Foglio 2 particella 88, 90 e 92

Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

- foglio 2 particella 105 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato 2[^], superficie 2450, reddito agrario 1,77 €, reddito dominicale 2,40 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 106; est: Foglio 2 particelle 107 e 110; sud: Foglio 9 particella 109; ovest: strada comunale.

Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

- foglio 2 particella 107 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 3[^], superficie 7230, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 2,24 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 73; est: Foglio 2 particella 172, 175 e 178; sud: Foglio 2 particella 110; ovest: Foglio 2 particelle 68, 105 e 106.

Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

- foglio 2 particella 109 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 3[^], superficie 2350, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,73 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 105; est: Foglio 2 particelle 110 e 116; sud: Foglio 2 particella 114; ovest: strada comunale.

Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

- foglio 2 particella 148 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2[^], superficie 5005, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 4,91 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 146; est: Foglio 2 particella 149; sud: Foglio 2 particella 150; ovest: Foglio 2 particelle 117 e 120.

Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

- foglio 5 particella 25 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato 3[^], superficie 100, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,06 €
Coerenze: Nord: Foglio 5 particella 24; est: Foglio 5 particella 26; sud: Foglio 5 particella 157; ovest: Foglio 5 particella 20.

Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

- foglio 6 particella 9 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco misto U, superficie 4370, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 2,26 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 11 e Foglio 1 particella 169; est: Foglio 6 particelle 11 e 20; sud: Foglio 6 particelle 10 e 20; ovest: Foglio 6 particella 48.

Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

- foglio 6 particella 297 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2[^], superficie 3120, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 3,06 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 26; est: Foglio 6 particella 350; sud: Foglio 6 particella 52; ovest: Foglio 6 particella 28.

Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

- foglio 6 particella 350 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2[^], superficie 2840, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 2,79 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 26; est: Foglio 6 particella 351; sud: Foglio 6 particella 52 e strada comunale detta di Portute; ovest: Foglio 6 particella 297.

Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

- foglio 6 particella 601 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2[^], superficie 2560, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 2,51 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 604; est: Foglio 6 particella 602; sud: Foglio 6 particella 598; ovest: Foglio 6 particella 59.

- Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 6 particella 603 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2[^], superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 602; est: Foglio 6 particella 606; sud: Foglio 6 particella 600; ovest: Foglio 6 particella 602.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
 - foglio 6 particella 604 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2[^], superficie 1530, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,50 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 607; est: Foglio 6 particella 605; sud: Foglio 6 particella 601; ovest: Foglio 6 particella 59.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
 - foglio 6 particella 606 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2[^], superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €
Coerenze: Est: Foglio 6 particella 561; ovest: Foglio 6 particella 605; gli altri confini non sono identificabili in mappa.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
 - foglio 6 particella 611 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2[^], superficie 4081, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 4,00 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 57; est: Foglio 6 particella 592; sud: Foglio 6 particelle 404 e 612; ovest: Foglio 6 particella 530.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
 - foglio 8 particella 131 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato arborato 2[^], superficie 1180, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,22 €
Coerenze: Nord: Foglio 8 particelle 98 e 166; est: Foglio 8 particella 132; sud: Foglio 9 particelle 122 e 123; ovest: Foglio 8 particella 130.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E3" Ambiti silvo-zootecnici
 - foglio 9 particella 643 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato 1[^], superficie 49, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,09 €
Coerenze: Nord: Foglio 9 particella 644; est, sud e ovest: Foglio 9 particella 601.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E4" (Ambiti di interesse agricolo e paesaggistico)
 - foglio 11 particella 29 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco misto U, superficie 210, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,11 €
Coerenze: Nord: Foglio 11 particella 28; est: Foglio 11 particella 32; sud: Foglio 11 particella 30; ovest: strada comunale Costamezzana.
Ricade per 155 metri quadrati in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi) e per 55 metri quadrati in Zona Omogenea "E", Area "E2.2" (Ambiti boschivi - stato di fatto per motivi geologici)
 - foglio 11 particella 31 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato 2[^], superficie 270, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,26 €
Coerenze: Nord: Foglio 11 particella 30; est: Foglio 11 particella 32; sud e ovest: strada comunale Costamezzana.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
 - foglio 11 particella 234 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato 2[^], superficie 1780, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,75 €
Coerenze: Nord: strada provinciale (tratto urbano di Via Roma) e Foglio 11 particelle 278, 280 e 282; est: Foglio 11 particelle 278 e 282; sud: strada vicinale e Foglio 11 particelle 393 e 395.
Ricade per 1.318 metri quadrati in Zona Omogenea "E", Area "E4.2" (Ambiti di interesse

agricolo e paesaggistico - stato di fatto per motivi geologici) e per 462 metri quadrati in Zona Omogenea "R", Area "R1" (Inedificabili - di rispetto stradale)

- foglio 11 particella 390 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato 2^a, superficie 220, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,22 €
Coerenze: Nord: strada provinciale (tratto urbano di Via Roma); est: strada vicinale; sud: Foglio 11 particella 391; ovest: Foglio 11 particelle 386 e 388.
Ricade in Zona Omogenea "R", Area "R1" (Inedificabili - di rispetto stradale)
- foglio 11 particella 391 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato 2^a, superficie 1320, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,30 €
Coerenze: Nord: Foglio 11 particella 390 e strada vicinale; est: strada vicinale; sud: Torrente Pontaiba e Foglio 11 particella 389; ovest: Foglio 11 particella 386.
Ricade per 1.130 metri quadrati in Zona Omogenea "E", Area "E4.2" (Ambiti di interesse agricolo e paesaggistico - stato di fatto per motivi geologici) e per 190 metri quadrati in Zona Omogenea "R", Area "R1" (Inedificabili - di rispetto stradale)

B terreno agricolo a TREPPO CARNICO, della superficie commerciale di **3.926,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a destinazione agricola o assimilabile siti in Comune di Treppo Carnico-Ligosullo, sezione A (Treppo Carnico), non attivamente coltivato e di scarsa caratura.

Foglio 15 particella 46: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: estremamente difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: normale; quota altimetrica 800 m s.l.m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 46 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 3^a, superficie 3926, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,22 €
Coerenze: Nord e ovest: Foglio 15 particella 61; est: Foglio 15 particella 47; sud: Foglio 15 particella 32.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

C terreno agricolo a TREPPO CARNICO, della superficie commerciale di **2.490,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a destinazione agricola o assimilabile sito in Comune di Treppo Carnico-Ligosullo, sezione A (Treppo Carnico), non attivamente coltivato e di scarsa caratura.

Foglio 2 particella 114: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 114 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2^a, superficie 2490, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 2,44 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 109; est: Foglio 2 particella 116; sud: Foglio 2 particella 115; ovest: strada comunale.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

D terreno agricolo a TREPPO CARNICO, della superficie commerciale di **5.040,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a destinazione agricola o assimilabile sito in Comune di Treppo Carnico-Ligosullo, sezione

A (Treppo Carnico), non attivamente coltivato e di scarsa caratura.

Foglio 2 particella 116: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 116 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe bosco alto 2[^], superficie 5040, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 4,95 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 110; est: Foglio 2 particelle 139 e 143; sud: Foglio 2 particella 117; ovest: Foglio 2 particelle 109, 114 e 115.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

E terreno agricolo a TREPPO CARNICO, della superficie commerciale di **10.010,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a destinazione agricola o assimilabile sito in Comune di Treppo Carnico-Ligosullo, sezione A (Treppo Carnico), non attivamente coltivato e di scarsa caratura.

Foglio 1 particella 82: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: estremamente difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1600 m s.l.m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 82 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe incolto produttivo 2[^], superficie 10010, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 1,55 €
Coerenze: Nord: Foglio 1 particella 81; Est: Foglio 36 particella 27 (Comune di Paluzza); sud: Foglio 1 particelle 83 e ; ovest: Foglio 1 particelle 162 e 163.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E1" (Ambiti di alta montagna)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82.551,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 22.995,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.500,00
Data di conclusione della relazione:	15/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Tutti i terreni costituenti il lotto risultano liberi e nella disponibilità del debitore. Non sono emersi infatti atti di affittanza, uso, comodato a altre pattuizioni registrate limitative del pieno godimento dei beni. Fonte: Agenzia delle Entrate di Udine, interrogazione del 28 luglio 2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 13 ottobre 2025.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 28/07/2022 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 874/2022 di repertorio, iscritta il 14/12/2022 a Udine ai nn. 34685 R.G. - 5316 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 58.975,78.

Importo capitale: 29.487,89

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/02/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 317/2023 di repertorio, iscritta il 11/05/2023 a Udine ai nn. 11676 R.G. - 1406 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 15.000,00.

Importo capitale: 7.619,57.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Foglio 9 particella 209 subalterno 1; Catasto Terreni: Foglio 2 particelle: 53, 62, 66, 69, 78, 103, 105, 107, 109, 148; Foglio 6 particelle: 9, 297, 350, 601, 603, 604, 606, 611; Foglio 8 particella 131; Foglio 11 particelle: 29, 31, 234, 390, 391; Foglio 15 particella 46. Restano escluse: Catasto Terreni: Foglio 1 particella 82; Foglio 2 particelle 114, 116; Foglio 5 particella 25; Foglio 9 particella 643.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Uff. Giudiziario Trib. di Udine ai nn. rep. 214/2024 di repertorio, trascritta il 28/02/2024 a Udine ai nn. 4813 R.G. - 3729 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo.

Pignoramento trascritto per la somma di euro 30.735,01, oltre agli interessi e alle successive spese occorrente. Il pignoramento riporta esattamente: a) le generalità dei soggetti coinvolti; b) gli estremi catastali dei beni colpiti.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:

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
Per mera completezza informativa è il caso di rilevare che per questi beni non operano le disposizioni di cui alla legge 26 maggio 1965 n. 590, art. 8, secondo comma, in tema di prelazione agraria.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La proprietà di tutti i fondi costituenti il lotto n. 2 è esclusiva in capo al soggetto esecutato, non essendo vigente rapporto di coniugio nè alla data dell'acquisto, nè all'attualità. Vedere certificazione di stato civile allegata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (scrittura privata autenticata), con atto stipulato il 07/08/1999 a firma di notaio P. Moro ai nn. rep. 118210 - racc. 38456 di repertorio, trascritto il 18/08/1999 a Udine ai nn. 21330 R.G. - 14962 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particella Foglio 15 n. 46

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 23/04/2015), con atto stipulato il 23/04/2015 a firma di notaio G. Tremonti ai nn. rep. 5281 - racc. 3455 di repertorio, trascritto il 04/05/2015 a Udine ai nn. 9333 R.G.-6857 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 1 n. 82, Foglio 2 n. 78 e 116, Foglio 6 n. 297, 601 e 603, Foglio 11 particelle 29 e 391

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 09/11/2015), con atto stipulato il 09/11/2015 a firma di notaio R. Lepre ai nn. rep. 54594 - racc. 28467 di repertorio, trascritto il 04/12/2015 a Udine ai nn. 27989 R.G.- 19992 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 2 n. 62, 66, 69, 107 e 148, Foglio 6 n. 350, 604 e 606. Compravendita multipla. Altre trascrizioni: 27990 R.G.-19993 R.P.; 27991 R.G.-19994 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 25/11/2015), con atto stipulato il 25/11/2015 a firma di notaio G. Tremonti ai nn. rep. 5599 racc. 3686 di repertorio, trascritto il 03/12/2015 a Udine ai nn. 27877 R.G.-19914 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 8 n. 131 e Foglio 9 n. 643

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 30/05/2019), con atto stipulato il 30/05/2019 a firma di notaio G. tremonti ai nn. rep. 7402 - racc. 5016 di repertorio, trascritto il 25/06/2019 a Udine ai nn. 16969 R.G. - 12283 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 5 n. 25, Foglio 6 n. 9 e 611, Foglio 11 n. 31.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 05/06/2019), con atto stipulato il 05/06/2019 a firma di notaio G. Tremonti ai nn. rep. 7417 - racc. 5028 di repertorio, trascritto il 04/07/2019 a Udine ai nn. 17958 R.G.-12968 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 2 n. 53, 103, 105, 109 e 114, Foglio 11 n. 234 e 390. Compravendita multipla. Altra trascrizione: 17960 R.G.-12970 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 24/09/1938).

Il titolo è riferito solamente a Particella Foglio 2 n. 116.

Proprietario dall'impianto del N.C.T.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 20/08/1968).

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 6 n. 601 e 603; Foglio 11 n. 29 e 391.

Proprietaria dall'impianto del N.C.T.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 06/07/1972).

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 8 n. 131 e Foglio 9 n. 643.

Proprietario dall'impianto del N.C.T.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/09/1938 fino al 17/09/1966), trascritto il 16/04/1939 a Udine ai nn. 6275 R.G.-5275 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particella Foglio 2 n. 116.

Successione di Cusina Ferdinando

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 16/12/1955 fino al 03/12/2007), con atto stipulato il 16/12/1955 a firma di notaio E. Recla ai nn. rep. 17753 - racc. 11626 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 2 n. 53, 103, 105, 109 e 114

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 22/01/1958 fino al 21/04/1968), con atto stipulato il 22/01/1958 a firma di notaio P. Moro ai nn. rep. 1287 - racc. 554 di repertorio, trascritto il 10/03/1958 a Udine ai nn. 5107 R.G.-4791 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 5 n. 25, Foglio 6 n. 9 e 611, Foglio 11 n. 31

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita e divisione (dal 13/03/1961 fino al 07/02/2009), con atto stipulato il 13/03/1961 a firma di notaio P. Moro ai nn. rep. 6028 di repertorio, trascritto il 12/04/1961 a Udine ai nn. 7876 R.G.-7109 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 2 n. 107 e 148

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Ricongiungimento di usufrutto (dal 17/09/1966 fino al 12/03/1988).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 2 particella 116.

Ricongiungimento usufrutto di

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 02/10/1967 fino al 12/03/1988), con atto stipulato il 02/10/1967 a firma di notaio B. Lepre ai nn. rep. 28723 racc. 9680 di repertorio, trascritto il 16/10/1967 a Udine ai nn. 22241 R.G.-20022 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particella Foglio 1 n. 82

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 21/04/1968 fino al 02/08/1978).

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 5 n. 25, Foglio 6 n. 9 e 611, Foglio 11 n. 31.

Successione di *** DATO OSCURATO *** Successione integrativa reg. a Tolmezzo al n. 9 Vol. 9990, trascritta a Udine il 6 giugno 2023 ai n. 13856 R.G.-10829 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 20/08/1968 fino al 23/04/2015), trascritto il 16/04/1969 a Udine ai nn. 9305 R.G.-8219 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 6 n. 601 e 603; Foglio 11 n. 29 e 391.

Successione di *** DATO OSCURATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/07/1972 fino al 22/07/1993), trascritto il 17/11/1983 a Udine ai nn. 23655 R.G.-19416 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 8 n. 131 e Foglio 9 n. 643.

Successione di *** DATO OSCURATO Successioni integrative: 1^ registrata a Tolmezzo n. 728 Vol.

9990 trascritta a Udine il 14 dicembre 2016 ai n. 31116 R.G.-22254 R.P.; 2^a registrata a Tolmezzo n. 412 Vol. 9990 trascritta a Udine il 24 marzo 2017 ai n. 6723 R.G.-4595 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 02/08/1978 fino al 17/01/2001), trascritto il 23/10/1985 a Udine ai nn. 20787 R.G.-16661 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 5 n. 25, Foglio 6 n. 9 e 611, Foglio 11 n. 31.

Successione in morte di *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Vendite e cessione di quote (dal 29/12/1980 fino al 13/09/2002), con atto stipulato il 29/12/1980 a firma di notaio P. Moro ai nn. rep. 40210 di repertorio, trascritto il 28/01/1981 a Udine ai nn. 2376 R.G.-2087 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particella Foglio 2 n. 78

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 12/03/1988 fino al 13/09/2002), trascritto il 26/01/1989 a Udine ai nn. 2112 R.G.-1660 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particella Foglio 2 n. 116.

Successione di *** DATO Successione rettificativa registrata al Tolmezzo n. 100 Vol. 688 e trascritta a Udine il 26 gennaio 1989 ai n. 2111 R.G.-1659 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 12/03/1988 fino al 13/09/2002), trascritto il 26/01/1989 a Udine ai nn. 2112 R.G.-1660 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particella Foglio 1 n. 82.

Successione di *** DATO Successione rettificativa registrata al Tolmezzo n. 100 Vol. 688 e trascritta a Udine il 26 gennaio 1989 ai n. 2111 R.G.-1659 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita e divisione (dal 04/06/1988 fino al 09/11/2015), con atto stipulato il 04/06/1988 a firma di notaio P. Moro ai nn. rep. 68005 di repertorio, trascritto il 29/06/1988 a Udine ai nn. 15215 R.G.-11790 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 2 n. 62 e 66; Foglio 6 n. 350

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 26/02/1991 fino al 06/10/2011), con atto stipulato il 06/02/1991 a firma di notaio P. Moro ai nn. rep. 80852 di repertorio, trascritto il 25/03/1991 a Udine ai nn. 6852 R.G.-5114 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 2 n. 69 e Foglio 6 n. 604 e 606

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Ricongiungimento di usufrutto (dal 22/07/1993 fino al 25/11/2015).

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 8 n. 131 e Foglio 9 n. 643.

Ricongiungimento di usufrutto di *** DATO deceduta il 22 luglio 1993

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 25/01/1997 fino al 05/06/2019), con atto stipulato il 25/01/1997 a firma di notaio P. Moro ai nn. rep. 107815 di repertorio, trascritto il 20/02/1997 a Udine ai nn. 3627 R.G.-2866 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 11 n. 234 e 390

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 17/01/2001 fino al 28/03/2003), trascritto il 04/05/2009 a Udine ai nn. 12204 R.G.-8474 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 5 n. 25, Foglio 6 n. 9 e 611, Foglio 11 n. 31.

Successione di *** DATO OSCURATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 22/05/2002 fino al 23/04/2015), con atto stipulato il 22/05/2015 a firma di notaio E. Garelli ai nn. rep. 11367 di repertorio, trascritto il 24/05/2002 a Udine ai nn. 15341 R.G.-11434 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particella Foglio 6 n. 297

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/09/2002 fino al 12/03/2008), trascritto il 13/10/2003 a Udine ai nn. 29621 R.G.-20512 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particella Foglio 2 n. 78.

Successione di *** DATO OSCURATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/09/2002 fino al 12/03/2008), trascritto il 13/10/2003 a Udine ai nn. 29621 R.G.-20512 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particella Foglio 2 n. 116.

Successione di *** DATO OSCURATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/09/2002 fino al 12/03/2008), trascritto il 13/10/2003 a Udine ai nn. 29621 R.G.-20512 R.P..

Successione di *** DATO OSCURATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 28/03/2003 fino al 18/03/2004), trascritto il 02/04/2019 a Udine ai nn. 8871 R.G.-6463 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 5 n. 25, Foglio 6 n. 9 e 611, Foglio 11 n. 31.

Successione di *** DATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Ricongiungimento usufrutto (dal 18/03/2004 fino al 22/05/2005).

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 5 n. 25, Foglio 6 n. 9 e 611, Foglio 11 n. 31.

Ricongiungimento usufrutto *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** (dal 22/05/2005 fino al 22/05/2009), trascritto il 11/01/2011 a Udine ai nn. 566 R.G.-428 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 5 n. 25, Foglio 6 n. 9 e 611, Foglio 11 n. 31.

Successione di *** DATO OSCURATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 03/12/2007 fino al 05/06/2019), trascritto il 12/05/2008 a Udine ai nn. 13334 R.G.-9050 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 2 n. 53, 103, 105, 109 e 114.

Successione di *** DATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 12/03/2008 fino al 23/04/2015), trascritto il 22/05/2014 a Udine ai nn. 10975 R.G.-8413 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 1 n. 82 e Foglio 2 n. 78.

Successione di *** DATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 12/03/2008 fino al 23/04/2015), trascritto il 22/05/2014 a Udine ai nn. 10975 R.G.-8413 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particella Foglio 2 n. 116.

Successione di *** DATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 07/02/2009 fino al 09/11/2015), trascritto il 04/11/2015 a Udine ai nn. 25407 R.G.-18182 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 2 n. 107 e 148.

Successione di *** DATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 22/05/2009 fino al 13/09/2013), trascritto il 28/06/2010 a Udine ai nn. 17607 R.G.-11858 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 5 n. 25, Foglio 6 n. 9 e 611, Foglio 11 n. 31.

Successione di *** DATO OSCURATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/10/2011

fino al 02/01/2015), trascritto il 13/02/2012 a Udine ai nn. 3757 R.G.-2958 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 2 n. 69 e Foglio 6 n. 604 e 606.

Successione di *** DATO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 13/09/2013 fino al 30/05/2019), trascritto il 12/08/2014 a Udine ai nn. 17570 R.G.-13335 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 5 n. 25, Foglio 6 n. 9 e 611, Foglio 11 n. 31 (Corpo A).

Successione di *** DATO Accettazione espressa con b.i. giusta atto rep. 4830 - racc. 3150 notaio G. Tremonti, trascritto a Udine il 27 maggio 2014 ai n. 11302 R.G.-8657 R.P.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 02/01/2015 fino al 09/11/2015), trascritto il 10/06/2015 a Udine ai nn. 12808 R.G.-9259 R.P..

Il titolo è riferito solamente a Particelle Foglio 2 n. 69 e Foglio 6 n. 604 e 606.

Successione di *** DATO OSCURATO

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

Su tutti i fondi, per quanto è risultato visibile, 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:

(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 TREPPO CARNICO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TREPPO CARNICO, della superficie commerciale di **61.085,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni a destinazione agricola o assimilabile siti in Comune di Treppo Carnico-Ligosullo, sezione A (Treppo Carnico), non attivamente coltivati e di scarsa caratura.

Foglio 2 particella 53: coltura effettiva: bosco; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1550 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 62: coltura effettiva: bosco; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1550 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 66: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1550 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 69: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 78: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 103: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 105: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 107: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 109: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 2 particella 148: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa;

Foglio 5 particella 25: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1000 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 9: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: estremamente difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1100 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 297: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 1000 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 350: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 1000 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 601: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 900 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 603: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 900 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 604: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 900 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 606: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 900 m s.l.m. circa;

Foglio 6 particella 611: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 900 m s.l.m. circa;

Foglio 8 particella 131: coltura effettiva: bosco; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: normale; quota altimetrica 750 m s.l.m. circa;

Foglio 9 particella 643: coltura effettiva: prato; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: normale; quota altimetrica 700 m s.l.m. circa;

Foglio 11 particella 29: coltura effettiva: bosco; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 700 m s.l.m. circa;

Foglio 11 particella 31: coltura effettiva: bosco; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 700 m s.l.m. circa;

Foglio 11 particella 234: coltura effettiva: prato; accessibilità: normale; giacitura: pianeggiante; qualità colturale: normale; quota altimetrica 650 m s.l.m. circa;

Foglio 11 particella 390: coltura effettiva: prato; accessibilità: normale; giacitura: pianeggiante; qualità colturale: normale; quota altimetrica 650 m s.l.m. circa;

Foglio 11 particella 391: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: normale; giacitura: acclive; qualità colturale: scadente; quota altimetrica 650 m s.l.m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 53 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe incolto produttivo 1[^], superficie 340, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,07 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 54; est: strada comunale; sud: Foglio 2 particella 103; ovest: Foglio 2 particelle 88 e 90.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 2 particella 62 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe incolto produttivo 1[^], superficie 4960, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 1,02 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 61; est: Foglio 2 particella 66; sud: Foglio 2 particella 63 e 75; ovest: Foglio 1 particella 101.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 2 particella 66 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe bosco alto 3[^], superficie 4220, reddito agrario 0,44 €, reddito dominicale 1,31 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 65; est: Foglio 2 particella 68; sud: Foglio 2 particella 67; ovest: Foglio 2 particella 62.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 2 particella 69 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe bosco alto cl. 3[^], superficie 5930, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 1,84 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 59; est: Foglio 2 particella 71; sud: Foglio 2 particella 70; ovest: Foglio 2 particelle 58 e 68.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 2 particella 78 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe incolto produttivo 1[^], superficie 4770, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,99 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 77; est: Foglio 2 particella 76; sud: strada detta Portute; ovest: Foglio 2 particella 79 e Foglio 1 particella 74.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 2 particella 103 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe incolto produttivo 1[^], superficie 160, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 53; est e sud: strada comunale; ovest: Foglio 2 particella 88, 90 e 92
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 2 particella 105 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe prato 2[^], superficie 2450, reddito agrario 1,77 €, reddito dominicale 2,40 €

- Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 106; est: Foglio 2 particelle 107 e 110; sud: Foglio 9 particella 109; ovest: strada comunale.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 2 particella 107 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 3[^], superficie 7230, reddito agrario 0,75 €, reddito dominicale 2,24 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 73; est: Foglio 2 particella 172, 175 e 178; sud: Foglio 2 particella 110; ovest: Foglio 2 particelle 68, 105 e 106.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
 - foglio 2 particella 109 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 3[^], superficie 2350, reddito agrario 0,24 €, reddito dominicale 0,73 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 105; est: Foglio 2 particelle 110 e 116; sud: Foglio 2 particella 114; ovest: strada comunale.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
 - foglio 2 particella 148 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2[^], superficie 5005, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 4,91 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 146; est: Foglio 2 particella 149; sud: Foglio 2 particella 150; ovest: Foglio 2 particelle 117 e 120.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
 - foglio 5 particella 25 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato 3[^], superficie 100, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,06 €
Coerenze: Nord: Foglio 5 particella 24; est: Foglio 5 particella 26; sud: Foglio 5 particella 157; ovest: Foglio 5 particella 20.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
 - foglio 6 particella 9 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco misto U, superficie 4370, reddito agrario 0,68 €, reddito dominicale 2,26 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 11 e Foglio 1 particella 169; est: Foglio 6 particelle 11 e 20; sud: Foglio 6 particelle 10 e 20; ovest: Foglio 6 particella 48.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
 - foglio 6 particella 297 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2[^], superficie 3120, reddito agrario 0,64 €, reddito dominicale 3,06 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 26; est: Foglio 6 particella 350; sud: Foglio 6 particella 52; ovest: Foglio 6 particella 28.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
 - foglio 6 particella 350 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2[^], superficie 2840, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 2,79 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 26; est: Foglio 6 particella 351; sud: Foglio 6 particella 52 e strada comunale detta di Portute; ovest: Foglio 6 particella 297.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
 - foglio 6 particella 601 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2[^], superficie 2560, reddito agrario 0,53 €, reddito dominicale 2,51 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 604; est: Foglio 6 particella 602; sud: Foglio 6 particella 598; ovest: Foglio 6 particella 59.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
 - foglio 6 particella 603 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2[^], superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 602; est: Foglio 6 particella 606; sud: Foglio 6 particella 600; ovest: Foglio 6 particella 602.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

- foglio 6 particella 604 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2^, superficie 1530, reddito agrario 0,32 €, reddito dominicale 1,50 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 607; est: Foglio 6 particella 605; sud: Foglio 6 particella 601; ovest: Foglio 6 particella 59.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 6 particella 606 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2^, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €
Coerenze: Est: Foglio 6 particella 561; ovest: Foglio 6 particella 605; gli altri confini non sono identificabili in mappa.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 6 particella 611 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2^, superficie 4081, reddito agrario 0,84 €, reddito dominicale 4,00 €
Coerenze: Nord: Foglio 6 particella 57; est: Foglio 6 particella 592; sud: Foglio 6 particelle 404 e 612; ovest: Foglio 6 particella 530.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 8 particella 131 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato arborato 2^, superficie 1180, reddito agrario 0,98 €, reddito dominicale 1,22 €
Coerenze: Nord: Foglio 8 particelle 98 e 166; est: Foglio 8 particella 132; sud: Foglio 9 particelle 122 e 123; ovest: Foglio 8 particella 130.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E3" Ambiti silvo-zootecnici
- foglio 9 particella 643 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato 1^, superficie 49, reddito agrario 0,06 €, reddito dominicale 0,09 €
Coerenze: Nord: Foglio 9 particella 644; est, sud e ovest: Foglio 9 particella 601.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E4" (Ambiti di interesse agricolo e paesaggistico)
- foglio 11 particella 29 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco misto U, superficie 210, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,11 €
Coerenze: Nord: Foglio 11 particella 28; est: Foglio 11 particella 32; sud: Foglio 11 particella 30; ovest: strada comunale Costamezzana.
Ricade per 155 metri quadrati in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi) e per 55 metri quadrati in Zona Omogenea "E", Area "E2.2" (Ambiti boschivi - stato di fatto per motivi geologici)
- foglio 11 particella 31 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato 2^, superficie 270, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,26 €
Coerenze: Nord: Foglio 11 particella 30; est: Foglio 11 particella 32; sud e ovest: strada comunale Costamezzana.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)
- foglio 11 particella 234 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato 2^, superficie 1780, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 1,75 €
Coerenze: Nord: strada provinciale (tratto urbano di Via Roma) e Foglio 11 particelle 278, 280 e 282; est: Foglio 11 particelle 278 e 282; sud: strada vicinale e Foglio 11 particelle 393 e 395.
Ricade per 1.318 metri quadrati in Zona Omogenea "E", Area "E4.2" (Ambiti di interesse agricolo e paesaggistico - stato di fatto per motivi geologici) e per 462 metri quadrati in Zona Omogenea "R", Area "R1" (Inedificabili - di rispetto stradale)
- foglio 11 particella 390 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato 2^, superficie 220, reddito agrario 0,16 €, reddito dominicale 0,22 €
Coerenze: Nord: strada provinciale (tratto urbano di Via Roma); est: strada vicinale; sud: Foglio 11 particella 391; ovest: Foglio 11 particelle 386 e 388.

Ricade in Zona Omogenea "R", Area "R1" (Inedificabili - di rispetto stradale)

- foglio 11 particella 391 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe prato 2^a, superficie 1320, reddito agrario 0,95 €, reddito dominicale 1,30 €

Coerenze: Nord: Foglio 11 particella 390 e strada vicinale; est: strada vicinale; sud: Torrente Pontaiba e Foglio 11 particella 389; ovest: Foglio 11 particella 386.

Ricade per 1.130 metri quadrati in Zona Omogenea "E", Area "E4.2" (Ambiti di interesse agricolo e paesaggistico - stato di fatto per motivi geologici) e per 190 metri quadrati in Zona Omogenea "R", Area "R1" (Inedificabili - di rispetto stradale)



Terreno Foglio 9 particella 643 - immagine satellitare



Terreni Foglio 11 particelle 29-31-234-390-391 - immagine satellitare



Terreno Foglio 9 particella 643



Terreni Foglio 11 particelle 234-390-391

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Estratto di mappa Foglio 11 particelle 234-390-391



Terreni Foglio 2 particelle 53-62-66,69-78-103-105-107-109-148
- immagine satellitare



Terreno Foglio 5 particella 25 - immagine satellitare



Terreno Foglio 6 particella 9 - immagine satellitare



Terreni Foglio 6 particelle 297-350-601-603-604-606-611 -
immagine satellitare



Terreno Foglio 8 particella 131 - immagine satellitare

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
Terreni agricoli	61.085,00	x	100 %	=	61.085,00
Totale:	61.085,00				61.085,00



Estratto di mappa Foglio 2 particelle
53-62-66-69-78-103-105-107-109-148



Estratto di mappa Foglio 5 particella 25



Estratto di mappa Foglio 6 particelle 9-297-350



Estratto di mappa Foglio 8 particella 131



Estratto di mappa Foglio 9 particella 643



Estratto di mappa Foglio 11 particelle 29-31

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di appezzamenti di terreno di caratura complessivamente assai modesta, non accorpati e spesso ubicati in zone impervie o comunque di difficile sfruttamento. Per tali ragioni lo scrivente relatore ha fatto propri i report dei Valori Agricoli Medi pubblicati periodicamente a cura dell'Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile (2023). A detti valori unitari, espressi in euro/ettaro, sono stati applicati specifici correttivi:

Accessibilità: normale (1,00); difficoltosa (0,70); estremamente difficoltosa (0,20);

Giacitura: pianeggiante (1,00), acclive (0,80);

Qualità colturale: normale (1,00); sufficiente (0,80); scadente (0,70).

I Valori Agricoli Medi di cui sopra, riferiti alle colture effettivamente in essere per ciascun terreno, sono i seguenti: bosco: 6.000,00 euro/Ha; incolto produttivo: 6.000,00 euro/Ha; prato: 11.500,00 euro/Ha. Con riferimento alle caratteristiche proprie di ciascun appezzamento e riportante nelle note descrittive si avrà:

Terreno Foglio 2 particella 53: valore lordo: $0,0340 \times 6000,00 = 204,00$ euro; valore corretto: $204,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 = 91,39$ euro;

Terreno Foglio 2 particella 62: valore lordo: $0,4960 \times 6000,00 = 2976,00$ euro; valore corretto: $2976,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 = 1333,25$ euro;

Terreno Foglio 2 particella 66: valore lordo: $0,4220 \times 9500,00 = 4009,00$ euro; valore corretto: $4009,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 = 1796,03$ euro;

Terreno Foglio 2 particella 69: valore lordo: $0,5930 \times 9500,00 = 5633,50$ euro; valore corretto: $5633,50 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 = 2523,81$ euro;

Terreno Foglio 2 particella 78: valore lordo: $0,4770 \times 9500,00 = 4531,50$ euro; valore corretto: $4531,50 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,70 = 1776,35$ euro;

Terreno Foglio 2 particella 103: valore lordo: $0,0160 \times 9500,00 = 152,00$ euro; valore corretto: $152,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 = 68,10$ euro;

Terreno Foglio 2 particella 105: valore lordo: $0,2450 \times 9500,00 = 2327,50$ euro; valore corretto: $2327,50 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 = 1042,72$ euro;

Terreno Foglio 2 particella 107: valore lordo: $0,7230 \times 6000,00 = 4338,00$ euro; valore corretto: $4338,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,70 = 1700,50$ euro;

Terreno Foglio 2 particella 109: valore lordo: $0,2350 \times 9500,00 = 2232,50$ euro; valore corretto: $2232,50 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 = 1000,16$ euro;

Terreno Foglio 2 particella 148: valore lordo: $0,5005 \times 9500,00 = 4754,75$ euro; valore corretto: $4754,75 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 = 2130,13$ euro;

Terreno Foglio 5 particella 25: valore lordo: $0,0100 \times 9500,00 = 95,00$ euro; valore corretto: $95,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 = 42,56$ euro;

Terreno Foglio 6 particella 9: valore lordo: $0,4370 \times 9500,00 = 4151,50$ euro; valore corretto: $4151,50 \times 0,20 \times 0,80 \times 0,80 = 531,39$ euro;

Terreno Foglio 6 particella 297: valore lordo: $0,3120 \times 9500,00 = 2964,00$ euro; valore corretto: $2964,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,70 = 1327,87$ euro;

Terreno Foglio 6 particella 350: valore lordo: $0,2840 \times 9500,00 = 2698,00$ euro; valore corretto: $2698,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,70 = 1208,70$ euro;

Terreno Foglio 6 particella 601: valore lordo: $0,2560 \times 6000,00 = 1536,00$ euro; valore corretto: $1536,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,70 = 602,11$ euro;

Terreno Foglio 6 particella 603: valore lordo: $0,0030 \times 6000,00 = 18,00$ euro; valore corretto: $18,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,70 = 7,06$ euro;

Terreno Foglio 6 particella 604: valore lordo: $0,1530 \times 6000,00 = 918,00$ euro; valore corretto: $918,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,70 = 359,86$ euro;

Terreno Foglio 6 particella 606: valore lordo: $0,0010 \times 6000,00 = 6,00$ euro; valore corretto: $6,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,70 = 2,35$ euro;

Terreno Foglio 6 particella 611: valore lordo: $0,4081 \times 6000,00 = 2448,60$ euro; valore corretto: $2448,60 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,70 = 959,85$ euro;

Terreno Foglio 8 particella 131: valore lordo: $0,1180 \times 6000,00 = 708,00$ euro; valore corretto: $708,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 1,00 = 396,48$ euro;

Terreno Foglio 9 particella 643: valore lordo: $0,0049 \times 11500,00 = 56,35$ euro; valore corretto: $56,35 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,00 = 45,08$ euro;

Terreno Foglio 11 particella 29: valore lordo: $0,0210 \times 6000,00 = 126,00$ euro; valore corretto: $126,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 = 56,45$ euro;

Terreno Foglio 11 particella 31: valore lordo: $0,0270 \times 6000,00 = 162,00$ euro; valore corretto: $162,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 = 72,58$ euro;

Terreno Foglio 11 particella 234: valore lordo: $0,1780 \times 11500,00 = 2047,00$ euro; valore corretto: $2047,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 2047,00$ euro;

Terreno Foglio 11 particella 390: valore lordo: $0,0220 \times 11500,00 = 253,00$ euro; valore corretto: $253,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 = 253,00$ euro;

Terreno Foglio 11 particella 391: valore lordo: $0,1320 \times 6000,00 = 792,00$ euro; valore corretto: $792,00 \times 1,00 \times 0,80 \times 0,70 = 443,52$ euro.

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

- a) che non sono stati eseguiti rilievi planoaltimetrici strumentali, né 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 a corpo: **21.818,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.818,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.818,30**

BENI IN TREPPO CARNICO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TREPPO CARNICO, della superficie commerciale di **3.926,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a destinazione agricola o assimilabile siti in Comune di Treppo Carnico-Ligosullo, sezione A (Treppo Carnico), non attivamente coltivato e di scarsa caratura.

Foglio 15 particella 46: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: estremamente difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: normale; quota altimetrica 800 m s.l.m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 46 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe bosco alto 3^a, superficie 3926, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,22 €
- Coerenze: Nord e ovest: Foglio 15 particella 61; est: Foglio 15 particella 47; sud: Foglio 15 particella 32.
- Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

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	3.926,00	x	100 %	=	3.926,00
Totale:	3.926,00				3.926,00



Estratto di mappa Foglio 15 particella 46



Terreno Foglio 15 particella 46 - immagine satellitare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di appezzamento di terreno di caratura complessivamente assai modesta, non accorpato e ubicato in zona impervia e comunque di difficile sfruttamento. Per tali ragioni lo scrivente relatore ha fatto propri i report dei Valori Agricoli Medi pubblicati periodicamente a cura dell'Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile (2023). A detti valori unitari, espressi in euro/ettaro, sono stati applicati specifici correttivi:

Accessibilità: normale (1,00); difficoltosa (0,70); estremamente difficoltosa (0,20);

Giacitura: pianeggiante (1,00), acclive (0,80);

Qualità culturale: normale (1,00); sufficiente (0,80); scadente (0,70).

I Valori Agricoli Medi di cui sopra, riferiti alle colture effettivamente in essere per ciascun terreno, sono i seguenti: bosco: 6.000,00 euro/Ha; prato arborato: 11.500,00 euro/Ha; incolto produttivo: 6.000,00 euro/Ha; prato: 11.500,00 euro/Ha. Con riferimento alle caratteristiche proprie dell'appezzamento e riportate nelle note descrittive, si avrà:

Terreno Foglio 15 particella 46: valore lordo: $0,3926 \times 9500,00 = 3729,70$ euro; valore corretto: $3729,70 \times 0,20 \times 0,80 \times 1,00 = 596,76$ euro.

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

- a) che non sono stati eseguiti rilievi planoaltimetrici strumentali, nè 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 a corpo:	596,76
-----------------	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 596,76
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 298,38
---	------------------

BENI IN TREPPO CARNICO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TREPPO CARNICO, della superficie commerciale di **2.490,00** mq per la quota di 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a destinazione agricola o assimilabile sito in Comune di Treppo Carnico-Ligosullo, sezione A (Treppo Carnico), non attivamente coltivato e di scarsa caratura.

Foglio 2 particella 114: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 114 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualita/classe bosco alto 2^a, superficie 2490, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 2,44 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 109; est: Foglio 2 particella 116; sud: Foglio 2 particella 115; ovest: strada comunale.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

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	2.490,00	x	100 %	=	2.490,00
Totale:	2.490,00				2.490,00



Estratto di mappa Foglio 2 particella 114



Terreno Foglio 2 particella 114 - immagine satellitare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di appezzamento di terreno di caratura complessivamente assai modesta, non accorpato e ubicato in zona impervia e comunque di difficile sfruttamento. Per tali ragioni lo scrivente relatore ha fatto propri i report dei Valori Agricoli Medi pubblicati periodicamente a cura dell'Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile (2023). A detti valori unitari, espressi in euro/ettaro, sono stati applicati specifici correttivi:

Accessibilità: normale (1,00); difficoltosa (0,70); estremamente difficoltosa (0,20);

Giacitura: pianeggiante (1,00), acclive (0,80);

Qualità colturale: normale (1,00); sufficiente (0,80); scadente (0,70).

I Valori Agricoli Medi di cui sopra, riferiti alle colture effettivamente in essere per ciascun terreno, sono i seguenti: bosco: 6.000,00 euro/Ha; prato arborato: 11.500,00 euro/Ha; incolto produttivo: 6.000,00 euro/Ha; prato: 11.500,00 euro/Ha. Con riferimento alle caratteristiche proprie dell'appezzamento e riportate nelle note descrittive, si avrà:

Terreno Foglio 2 particella 114: valore lordo: $0,2490 \times 9500,00 = 2365,50$ euro; valore corretto: $2365,50 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 = 1059,74$ euro.

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

- a) che non sono stati eseguiti rilievi planoaltimetrici strumentali, nè 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 a corpo:

1.059,74

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 1.059,74

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 353,25

BENI IN TREPPO CARNICO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a TREPPO CARNICO, della superficie commerciale di **5.040,00** mq per la quota di 1/5 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a destinazione agricola o assimilabile sito in Comune di Treppo Carnico-Ligosullo, sezione A (Treppo Carnico), non attivamente coltivato e di scarsa caratura.

Foglio 2 particella 116: coltura effettiva: bosco alto; accessibilità: difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1500 m s.l.m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 116 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe bosco alto 2^a, superficie 5040, reddito agrario 1,04 €, reddito dominicale 4,95 €
Coerenze: Nord: Foglio 2 particella 110; est: Foglio 2 particelle 139 e 143; sud: Foglio 2 particella 117; ovest: Foglio 2 particelle 109, 114 e 115.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E2" (Ambiti boschivi)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

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	5.040,00	x	100 %	=	5.040,00

Totale:	5.040,00	5.040,00
----------------	-----------------	-----------------



Estratto di mappa Foglio 2 particella 116



Terreno Foglio 2 particella 116 - immagine satellitare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di appezzamento di terreno di caratura complessivamente assai modesta, non accorpato e ubicato in zona impervia e comunque di difficile sfruttamento. Per tali ragioni lo scrivente relatore ha fatto propri i report dei Valori Agricoli Medi pubblicati periodicamente a cura dell'Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile (2023). A detti valori unitari, espressi in euro/ettaro, sono stati applicati specifici correttivi:

Accessibilità: normale (1,00); difficoltosa (0,70); estremamente difficoltosa (0,20);

Giacitura: pianeggiante (1,00), acclive (0,80);

Qualità colturale: normale (1,00); sufficiente (0,80); scadente (0,70).

I Valori Agricoli Medi di cui sopra, riferiti alle colture effettivamente in essere per ciascun terreno, sono i seguenti: bosco: 6.000,00 euro/Ha; prato arborato: 11.500,00 euro/Ha; incolto produttivo: 6.000,00 euro/Ha; prato: 11.500,00 euro/Ha. Con riferimento alle caratteristiche proprie dell'appezzamento e riportate nelle note descrittive, si avrà:

Terreno Foglio 2 particella 116: valore lordo: $0,5040 \times 9500,00 = 4788,00$ euro; valore corretto: $4788,00 \times 0,70 \times 0,80 \times 0,80 = 2145,02$ euro.

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

- che non sono stati eseguiti rilievi planoaltimetrici strumentali, nè accertamenti in ordine all'andamento e/o posizionamento delle linee di confine;
- 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;
- che non sono state eseguite verifiche, saggi, campionature, carotaggi e/o esami di laboratorio su suolo e sottosuolo;
- che eventuali altri beni non espressamente descritti e/o valutati non formano oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

2.145,02

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.145,02

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 429,00

BENI IN TREPPO CARNICO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a TREPPO CARNICO, della superficie commerciale di **10.010,00** mq per la quota di 1/8 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno a destinazione agricola o assimilabile sito in Comune di Treppo Carnico-Ligosullo, sezione A (Treppo Carnico), non attivamente coltivato e di scarsa caratura.

Foglio 1 particella 82: coltura effettiva: incolto produttivo; accessibilità: estremamente difficoltosa; giacitura: acclive; qualità colturale: sufficiente; quota altimetrica 1600 m s.l.m. circa.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 82 (catasto terreni), sezione urbana Treppo Carnico, qualità/classe incolto produttivo 2[^], superficie 10010, reddito agrario 0,52 €, reddito dominicale 1,55 €
Coerenze: Nord: Foglio 1 particella 81; Est: Foglio 36 particella 27 (Comune di Paluzza); sud: Foglio 1 particelle 83 e ; ovest: Foglio 1 particelle 162 e 163.
Ricade in Zona Omogenea "E", Area "E1" (Ambiti di alta montagna)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola.

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	10.010,00	x	100 %	=	10.010,00
Totale:	10.010,00				10.010,00



Estratto di mappa Foglio 1 particella 82



Terreno Foglio 1 particella 82 - immagine satellitare

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattasi di appezzamento di terreno di caratura complessivamente assai modesta, non accorpato e ubicato in zona impervia e comunque di difficile sfruttamento. Per tali ragioni lo scrivente relatore ha fatto propri i report dei Valori Agricoli Medi pubblicati periodicamente a cura dell'Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile (2023). A detti valori unitari, espressi in euro/ettaro, sono stati applicati specifici correttivi:

Accessibilità: normale (1,00); difficoltosa (0,70); estremamente difficoltosa (0,20);

Giacitura: pianeggiante (1,00), acclive (0,80);

Qualità colturale: normale (1,00); sufficiente (0,80); scadente (0,70).

I Valori Agricoli Medi di cui sopra, riferiti alle colture effettivamente in essere per ciascun terreno, sono i seguenti: bosco: 6.000,00 euro/Ha; prato arborato: 11.500,00 euro/Ha; incolto produttivo: 6.000,00 euro/Ha; prato: 11.500,00 euro/Ha. Con riferimento alle caratteristiche proprie dell'appezzamento e riportate nelle note descrittive, si avrà:

Terreno Foglio 1 particella 82: valore lordo: $1,0010 \times 6000,00 = 6.006,00$ euro; valore corretto: $6006,00 \times 0,20 \times 0,80 \times 0,80 = 768,77$ euro.

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

- a) che non sono stati eseguiti rilievi planoaltimetrici strumentali, nè 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 a corpo:

768,77

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 768,77

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 96,10

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 Treppo Carnico-Ligosullo, ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Pubblicazioni 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	61.085,00	0,00	21.818,30	21.818,30
B	terreno agricolo	3.926,00	0,00	596,76	298,38
C	terreno agricolo	2.490,00	0,00	1.059,74	353,25
D	terreno agricolo	5.040,00	0,00	2.145,02	429,00
E	terreno agricolo	10.010,00	0,00	768,77	96,10
				26.388,59 €	22.995,03 €

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:

€. 22.995,03

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

€. 3.449,25

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:

€ 45,77

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

€ 19.500,00

data 15/10/2025

il tecnico incaricato
Giovanni Picotti