



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

271/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

IVG - COVEG UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/07/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

geom. ALBERTINO CAINERO

CF: CNRLRT55R24L483G

con studio in REMANZACCO (UD) VIA SCROSOPPI 31

telefono: 003904321512736

email: geometra.cainero@icloud.com

PEC: albertino.cainero@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 271/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Terreno ricadente in zona di tutela ambientale** a PAGNACCO via Divisione Julia, frazione capoluogo, della superficie commerciale di **3.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe sem 3, superficie 2080, reddito agrario 9,13 € reddito dominicale 16,11 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: fg. 13, n. 124; EST: fg.13 n. 124; SUD: fg. 13, n. 1343; OVEST: fg. 13 n. 122
- foglio 13 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1220, reddito agrario 0,32 € reddito dominicale 1,26 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: rio Doidis; Est: rio Doidis; Sud: fg. 12 nn. 1342 e 123; Ovest: fg. 12 n. 121

Presenta una forma trapezoidale a contorni tondeggianti, un'orografia quasi pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo ,arboree: bosco ceduo ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.300,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.409,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.800,00
Data della valutazione:	15/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si da atto che **i terreni ipotecati e pignorati cui agli atti sottoriportati siti in comune di Pagnacco, in mappa al fg. 13, nn. 1342 e 1343 NON risultano di proprietà della parte Esecutata** in quanto alienati al Comune di Pagnacco con atto in data 12/04/1999, rep. 1679 Segretario comunale, trascritto in data 04/05/1999 ai nn. 11372/8164, quindi anzitempo rispetto a ipoteca e pignoramento.

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 29/09/2021 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 1057 di repertorio, iscritta il 22/10/2021 a UDINE ai nn. 28860/4202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di uff. giudiziario Udine ai nn. 3242 di repertorio, trascritta il 15/12/2021 a Udine ai nn. 34535/25817, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:

Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Ogni onere derivante e connesso allo stato di fatto dei beni in relazione a patti, condizioni, dipendenze, adiacenze, pertinenze, diritti, azioni, uso, ragioni e servitù e quant'altro esistente seppur qui non elencato.

Limiti del mandato

Il sottoscritto redattore della presente perizia rende noto che la valutazione economica del bene è fatta sulla base dell'aspetto palese dello stesso e di una due diligence ordinaria, al di fuori di perizie tecniche e/o approfondimenti su aspetti specifici. Pertanto rende noto che non ha: dato corso a sondaggi e indagini sugli immobili volti alla verifica della presenza di elementi nocivi e/o inquinanti (es. amianto); eseguito misurazioni per stabilire posizioni, superfici, volumi, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha approfondito specifici aspetti solo quando gli stessi si sono palesati tali.

Al di sopra di tutto ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che le trascrizioni degli atti più remoti (ante 1943) presentano talvolta minute incoerenze rispetto agli atti stessi (fors'anche perchè manoscritti, sia gli uni che gl'altri, di difficile lettura / interpretazione); considerato che comunque i vari passaggi susseguiti sono tutti nell'ambito dell'asse familiare da quasi un secolo, si ritiene che la continuità nelle trascrizioni conservatorie possa ritenersi verificata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 12/06/1998), con atto stipulato il 12/06/1998 a firma di notaio Cutrupia Roberto ai nn. 78976 di repertorio, trascritto il 25/06/1998 a Udine ai nn. 14511/10590

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (fino al 31/03/1939), con atto stipulato il 11/11/1922 a firma di notaio Conti ai nn. 1655/4484 di repertorio, registrato il 15/11/1922 a Codroipo ai nn. 915/100

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione (fino al 28/10/1941), con atto stipulato il 11/11/1922 a firma di notaio Conti ai nn. 1655/4484 di repertorio, registrato il 15/11/1922 a Codroipo ai nn. 915/100

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di SUCCESSIONE TESTATA (dal 31/03/1939 fino al 10/04/1941), trascritto il 18/09/1939 a UDINE ai nn. 13694/11509. Testamento pubblicato il 12/05/1939 rep. 1314/1511 notaio Pividori reg. Tarcento 22/05/1939 al n. 777, trascritto Udine il 23/05/1939 ai nn, 8121/6834.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di CESSIONE DI QUOTE DA (dal 10/04/1941 fino al 25/12/1942), con atto stipulato il 10/04/1941 a firma di NOTAIO RINALDI ALBERTO UDINE ai nn. 6839/4251 di repertorio, trascritto il 12/04/1941 a UDINE ai nn. 4484/3932

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE DI QUOTE DA (dal 28/10/1941 fino al 25/12/1942), con atto stipulato il 28/10/1941 a firma di NOTAIO RINALDI ALBERTO ai nn. 7493/4566 di repertorio, registrato il 04/11/1941 a UDINE ai nn. 1251, trascritto il 06/11/1941 a Udine ai nn. 12821/11305

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita della quota di (dal 25/12/1942 fino al 13/04/1987), con atto stipulato il 25/12/1942 a firma di notaio Rinaldi Udine ai nn. 8848/5307 di repertorio, trascritto il 31/12/1942 a Udine ai nn. 16283/14490

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita della quota di (dal 25/12/1942 fino al 04/11/1987), con atto stipulato il 25/12/1942 a firma di notaio Rinaldi Udine ai nn. 8848/5307 di repertorio, trascritto il 31/12/1942 a Udine ai nn. 16282/14489

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE TESTATA (dal 13/04/1987 fino al 04/11/1987), trascritto il 11/11/1988 a Udine ai nn. 25065/19257. Testamento olografo rep. 91507/25167 del 12/05/1987 notaio Menazzi Alberto Udine, reg. Udine 01/06/1987 al n. 5493, trascritto Udine 01/07/1987 ai nn. 14459/11323.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione di (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1987

fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/11/1988 fino al 12/06/1998), con atto stipulato il 05/11/1998, trascritto il 07/12/1990 a Udine ai nn. 26275/19272

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/11/1988 fino al 12/06/1998), con atto stipulato il 04/11/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/11/1988 fino al 12/06/1998), con atto stipulato il 04/11/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/11/1988 fino al 12/06/1998), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/12/1990 a Udine ai nn. 26275/19272

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera variante 35, l'immobile ricade in zona Zona Agricola - Sottozona F4 di tutela ambientale; parte in fascia di rispetto cimiteriale.. Il titolo è riferito solamente al fg. 13 n. 123

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera variante 35, l'immobile ricade in zona Zona Agricola - Sottozona F4 di tutela ambientale.. Il titolo è riferito solamente al fg. 13 n. 124

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN PAGNACCO VIA DIVISIONE JULIA, FRAZIONE CAPOLUOGO
**TERRENO RICADENTE IN ZONA DI TUTELA
AMBIENTALE**

DI CUI AL PUNTO A

Terreno ricadente in zona di tutela ambientale a PAGNACCO via Divisione Julia, frazione capoluogo, della superficie commerciale di **3.300,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe sem 3, superficie 2080, reddito agrario 9,13 € reddito dominicale 16,11 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: fg. 13, n. 124; EST: fg.13 n. 124; SUD: fg. 13, n. 1343; OVEST: fg. 13 n. 122
- foglio 13 particella 124 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1220, reddito agrario 0,32 € reddito dominicale 1,26 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: rio Doidis; Est: rio Doidis; Sud: fg. 12 nn. 1342 e 123; Ovest: fg. 12 n. 121

Presenta una forma trapezoidale a contorni tondeggianti, un'orografia quasi pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: nessuna, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: seminativo ,arboree: bosco ceduo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno della superficie catastale complessiva di mq 3.300,00 (due mappali adiacenti) a pianta poligonale complessa (perimetro parte tondeggiante, parte rettilineo); ricompreso tra una strada pubblica rettilinea e asfaltata a Sud (via Divisione Julia -zona parco della Resistenza- nel centro urbano di Pagnacco) e all'interno dell'ansa formata dal "Rio Doidis" che lo perimetra a Nord ed ad Est; la giacitura quasi piana in adiacenza alla strada pubblica scende poi decisamente verso il riolo; in stato di abbandono presenta parecchia superficie ricoperta da vegetazione arborea (circa mq 2.300 lungo il perimetro del riolo) mentre la restante è a prato.



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	3.300,00	x	100 %	=	3.300,00
Totale:	3.300,00				3.300,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Fonte di informazione: Comm. prov.le Udine
Superfici principali e secondarie: 10000
Superfici accessorie:
Prezzo: 28.000,00 pari a 2,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: terreno seminativo
Indirizzo: Moruzzo
Superfici principali e secondarie: 21000
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 2,86 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 54.000,00 pari a 2,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: terreno seminativo
Indirizzo: Tavagnacco
Superfici principali e secondarie: 5430
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 2,76 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 13.500,00 pari a 2,49 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Quore
Valore minimo: 2,00
Valore massimo: 2,80

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Osservazione di mercato Moruzzo: € 2,570; Osservazione di mercato Tavagnacco: € 2,490;
Osservazione Comm. Prov.le: € 2,800; Intervista 1: € 2,400; Media 2,565 € mq per seminativo.
Secondo tabella Commissione prov.le: Seminativo € 2,80mq; bosco ceduo € 0,60mq; prato € 1,25mq.

Valore ricalcolato delle specifiche colture sulla base del rapporto tra valore calcolato e valore comm. prov.le ($2,565/2,800=0,916$)

Bosco ceduo: $0,60 \cdot 0,916 = \text{€ } 0,55$; Prato: $1,25 \cdot 0,916 = \text{€ } 1,145$.

Stima del bene nelle sue specifiche condizioni di coltivazione:

Prato mq $1.000,00 \times 1,145 = \text{€ } 1.145,09$;

Bosco ceduo mq $2.300,00 \times 0,55 = \text{€ } 1.264,18$.

Per un totale di $\text{€ } 2.409,27$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.300,00	x	0,73	=	2.409,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.409,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.409,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio estimativo

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare in zona, si ritiene che il criterio di stima da adottarsi al fine di individuare il più probabile valore del bene in questione sia quello del "più probabile valore di mercato" per beni simili a quelli oggetto di stima.

Pertanto in base ad informazioni assunte in loco circa i prezzi praticati nella zona per immobili simili a quelli oggetto di stima, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, effettuati gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, accessi, servitù attive e passive, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quant'altro possa influire sul giudizio di stima si è valutato come di seguito esposto.

Si ritiene stimare il bene con metodo mono parametrico in base al prezzo medio e a tal fine si procede come segue:

Individuazione del prezzo medio di mercato per terreni seminativi di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di conformazione, di posizione simili a quello di stima;

ricalcolo del prezzo medio per ciascun tipo di coltivazione in base al rapporto esistente tra i prezzi tabellari pronunciati dalla commissione provinciale di Udine dell'agenzia delle Entrate; stima del bene applicando i prezzi calcolati a ciascuna condizione di coltivazione del terreno.

Il bene in questione -di fatto inedificabile- visto il luogo in cui si trova (in centro urbano), per le caratteristiche orografiche, per la piccola dimensione mal si presta alla coltivazione agricola; l'unica sua vocazione può essere individuata quale polmone/area verde per il centro urbano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Pagnacco, agenzie: Abitudine Quore, osservatori del mercato immobiliare Commissione prov.le valori agricoli Udine, ed inoltre: Immobiliare.it; Subito.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	Terreno				

	ricadente in				
A	zona di	3.300,00	0,00	2.409,00	2.409,00
	tutela				
	ambientale				
				2.409,00 €	2.409,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 2.409,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 602,25**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 6,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 1.800,00**

Coveg S.r.l. - www.coveg.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 271/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MORUZZO via Quattro Venti, della superficie commerciale di **7.760,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 7760, reddito agrario 18,03 € reddito dominicale 32,06 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: fg. 3 n. 85; Est: fg. 3 n. 135, 86, 88; Sud: strada pubblica; Ovest: fg. 3 n. 138, 77, 137, 78, 121, 79.

Presenta una forma prossima al rettangolo, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: arativo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: soia, mais, seminativi in generale ,arboree: bosco ceduo ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.760,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.066,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00
Data della valutazione:	15/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/09/2021 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 1057 di repertorio, iscritta il 22/10/2021 a UDINE ai nn. 28860/4202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di uff. giudiziario Udine ai nn. 3242 di repertorio, trascritta il 15/12/2021 a Udine ai nn. 34535/25817, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Ogni onere derivante e connesso allo stato di fatto dei beni in relazione a patti, condizioni, dipendenze, adiacenze, pertinenze, diritti, azioni, uso, ragioni e servitù e quant'altro esistente seppur qui non elencato.

Da indagine eseguita presso il Consorzio di Bonifica Pianura Friulana è emerso che l'ultima rata di € 17,85, scaduta il 28/02/2022, non è stata ancora pagata. Sarà richiesta al nuovo proprietario.

Limiti del mandato

Il sottoscritto redattore della presente perizia rende noto che la valutazione economica del bene è fatta sulla base dell'aspetto palese dello stesso e di una due diligence ordinaria, al di fuori di perizie tecniche e/o approfondimenti su aspetti specifici. Pertanto rende noto che non ha: dato corso a sondaggi e indagini sugli immobili volti alla verifica della presenza di elementi nocivi e/o inquinanti (es. amianto); eseguito misurazioni per stabilire posizioni, superfici, volumi, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha approfondito specifici aspetti solo quando gli stessi si sono palesati tali.

Al di sopra di tutto ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che le trascrizioni degli atti più remoti (ante 1943) presentano talvolta minute incoerenze rispetto agli atti stessi (anche perchè manoscritti, di difficile lettura / interpretazione); considerato che comunque i vari passaggi susseguiti sono tutti nell'ambito dell'asse familiare da quasi un secolo, si ritiene che la continuità nelle trascrizioni conservatorie possa ritenersi verificata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 12/06/1998), con atto stipulato il 12/06/1998 a firma di notaio Cutrupia Roberto ai nn. 78976 di repertorio, trascritto il 25/06/1998 a Udine ai nn. 14511/10590

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 16/02/1926)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE TESTATA (dal 16/07/1926 fino al 31/03/1939), trascritto il 14/04/1934 a UDINE ai nn. 7941/5962.
Non si rileva traccia di trascrizione del testamento (all'epoca non sempre venivano trascritti).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di RIUNIONE D'USUFRUTTO IN MORTE (dal 31/03/1939 fino al 10/04/1941)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE DI QUOTE (dal 10/04/1941 fino al 25/12/1942), con atto stipulato il 10/04/1941 a firma di NOTAIO RINALDI ALBERTO UDINE ai nn. 6839/4251 di repertorio, trascritto il 12/04/1941 a UDINE ai nn. 4484/3932

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita della quota (dal 25/12/1942 fino al 13/04/1987), con atto stipulato il 25/12/1942 a firma di notaio Rinaldi Udine ai nn. 8848/5307 di repertorio, trascritto il 31/12/1942 a Udine ai nn. 16283/14490

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di atto di compravendita della quota (dal 25/12/1942 fino al 13/04/1987), con atto stipulato il 25/12/1942 a firma di notaio Rinaldi Udine ai nn. 8847/5306 di repertorio, trascritto il 31/12/1942 a Udine ai nn. 16282/14489

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione testata (dal 13/04/1987 fino al 04/11/1987), trascritto il 11/11/1988 a Udine ai nn. 25065/19257.
Testamento olografo rep. 91507/25167 del 12/05/1987 notaio Menazzi Alberto Udine, reg. Udine 01/06/1987 al n. 5493, trascritto Udine 01/07/1987 ai nn. 14459/11323.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/11/1988 fino al 12/06/1998), con atto stipulato il 05/11/1988, trascritto il 07/12/1990 a Udine ai nn. 26275/19272

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/11/1988 fino al 12/06/1998), con atto stipulato il 04/11/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/11/1988 fino al 12/06/1998), con atto stipulato il 04/11/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/11/1988 fino al 12/06/1998), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/12/1990 a Udine ai nn. 26275/19272

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E - sottozona E4.1 "ambito preminente di interesse naturalistico". Norme tecniche di attuazione ed indici: bene interessato da: Prescrizioni idrogeologiche - pericolosità idraulica bassa (PAIR), PI; aree a rischio idrogeologico, vincolo di edificabilità condizionata; Fascia di rispetto corsi d'acqua (150 mt) rio Liolo (parte); Aree boscate ex art. 72 LR 34/97 (parte); Misure di conservazione art. 4 LR 9/2005 - prati stabili. Si da atto che il bene risulta lavorato a seminativo.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il suolo che risulta vincolato a prato stabile di fatto è lavorato ad arativo. (normativa di riferimento: LR 9/2005 art. 4 e art. 11)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Riduzione in pristino del bene

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

Costi di regolarizzazione:

- semina a prato polifita: acquisto seme e lavorazioni di semina: €2.900,00

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

BENI IN MORUZZO VIA QUATTRO VENTI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MORUZZO via Quattro Venti, della superficie commerciale di **7.760,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe prato 2, superficie 7760, reddito agrario 18,03 € reddito dominicale 32,06 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: fg. 3 n. 85; Est: fg. 3 n. 135, 86, 88; Sud: strada pubblica; Ovest: fg. 3 n. 138, 77, 137, 78, 121, 79.

Presenta una forma prossima al rettangolo, un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, le seguenti sistemazioni agrarie: arativo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee:

soia, mais, seminativi in generale ,arboree: bosco ceduo ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno della superficie catastale di mq 7.760,00 a forma prossima al rettangolo, a giacitura piana, lavorato per circa 4.500 mq ad arativo, per il resto, lati Nord ed Ovest, risulta ricoperto da arborature cedue; presenta una cortina di alberatura anche sul confine Sud. La zona in cui si trova è di aperta campagna, caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella a seminativi o a prati; disposto con l'asse maggiore in direzione Nord Sud confina a Sud con la strada asfaltata denominata Strada dei 4 Venti dalla quale prende accesso e rispetto alla quale è lievemente più alto. Alla vista il suolo agrario si presenta limoso, profondo, privo di elementi grossolani; la presenza frequente di fossi di sgrondo denota che trattasi di terreni tendenti a trattenere l'acqua.



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	7.760,00	x	100 %	=	7.760,00
Totale:	7.760,00				7.760,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Fonte di informazione: *Comm. prov.le Udine*

Superfici principali e secondarie: *10000*

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 2,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: terreno seminativo

Indirizzo: Moruzzo

Superfici principali e secondarie: 21000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 2,86 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 54.000,00 pari a 2,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: terreno seminativo

Indirizzo: Tavagnacco

Superfici principali e secondarie: 5430

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 2,76 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 13.500,00 pari a 2,49 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Quore

Valore minimo: 2,00

Valore massimo: 2,80

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Osservazione di mercato Moruzzo: € 2,570; Osservazione di mercato Tavagnacco: € 2,490;
Osservazione Comm. Prov.le: € 2,800; Intervista 1: € 2,400; Media 2,565 € mq per seminativo.

Secondo tabella Commissione prov.le: Seminativo € 2,80mq; bosco ceduo € 0,60mq; prato € 1,25mq.

Valore ricalcolato delle specifiche colture sulla base del rapporto tra valore calcolato e valore comm. prov.le ($2,565/2,800=0,916$)

Bosco ceduo: $0,60*0,916= € 0,55$; Prato: $1,25*0,916= € 1,145$.

Ne consegue:

Superficie a prato mq 4.500 x € 1,15= € 5.152,90;

Superficie a bosco ceduo mq 3.260 x € 0,55= € 1.791,84;

per un totale di € 6.944,74.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 7.760,00 x 0,90 = **6.984,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Rata Consorzio di bonifica ancora non pagata	-17,85

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.966,15**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.966,15**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:*Criterio estimativo*

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare in zona, si ritiene che il criterio di stima da adottarsi al fine di individuare il più probabile valore del bene in questione sia quello del "più probabile valore di mercato" per beni simili a quelli oggetto di stima.

Pertanto in base ad informazioni assunte in loco circa i prezzi praticati nella zona per immobili simili a quelli oggetto di stima, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, effettuati gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, accessi, servitù attive e passive, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quant'altro possa influire sul giudizio di stima si é valutato come di seguito esposto.

Si ritiene stimare il bene con metodo mono parametrico in base al prezzo medio e a tal fine si procede come segue:

Individuazione del prezzo medio di mercato per terreni seminativi di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di conformazione, di posizione simili a quello di stima;
 ricalcolo del prezzo medio per ciascun tipo di coltivazione in base al rapporto esistente tra i prezzi tabellari pronunciati dalla commissione provinciale di Udine dell'agenzia delle Entrate; stima del bene applicando i prezzi calcolati a ciascuna condizione del terreno.

In relazione alle condizioni giuridiche del bene (vincolato a prato stabile) si ritiene che la stima debba prendere in considerazione ciò che sarà in futuro la coltivazione del fondo e cioè: prato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Moruzzo, agenzie: Abitudine Quore, osservatori del mercato immobiliare Commissione prov.le valori agricoli Udine, ed inoltre: Immobiliare. it, subito.it.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	7.760,00	0,00	6.966,15	6.966,15
				6.966,15 €	6.966,15 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.900,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.066,15
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:	€ 1.016,54
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 49,61
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.000,00

Coveg S.r.l. - www.ivguadine.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 271/2021

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MORUZZO via Borgo Maran, frazione Plaino, della superficie commerciale di **2.400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 1, superficie 2400, reddito agrario 8,68 € reddito dominicale 16,11 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: fg. 18 n. 84; Est: fg. 18 n. 82; Sud: fg. 18 n. 223; Ovest: fg. 18 n. 85.

Presenta una forma prossima al rettangolo, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato / erbaio ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.400,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.144,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.600,00
Data della valutazione:	15/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/09/2021 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 1057 di repertorio, iscritta il 22/10/2021 a UDINE ai nn. 28860/4202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di uff. giudiziario Udine ai nn. 3242 di repertorio, trascritta il 15/12/2021 a Udine ai nn. 34535/25817, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:

Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Ogni onere derivante e connesso allo stato di fatto dei beni in relazione a patti, condizioni, dipendenze, adiacenze, pertinenze, diritti, azioni, uso, ragioni e servitù e quant'altro esistente seppur qui non elencato.

Limiti del mandato

Il sottoscritto redattore della presente perizia rende noto che la valutazione economica del bene è fatta sulla base dell'aspetto palese dello stesso e di una due diligence ordinaria, al di fuori di perizie tecniche e/o approfondimenti su aspetti specifici. Pertanto rende noto che non ha: dato corso a sondaggi e indagini sugli immobili volti alla verifica della presenza di elementi nocivi e/o inquinanti (es. amianto); eseguito misurazioni per stabilire posizioni, superfici, volumi, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha approfondito specifici aspetti solo quando gli stessi si sono palesati tali.

Al di sopra di tutto ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che le trascrizioni degli atti più remoti (ante 1943) presentano talvolta minute incoerenze rispetto agli atti stessi (fors'anche perchè manoscritti, sia gli uni che gl'altri, di difficile lettura / interpretazione); considerato che comunque i vari passaggi susseguiti sono tutti nell'ambito dell'asse familiare da quasi un secolo, si ritiene che la continuità nelle trascrizioni conservatorie possa ritenersi verificata.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 12/06/1998), con

atto stipulato il 12/06/1998 a firma di notaio Cutrupia Roberto ai nn. 78976 di repertorio, trascritto il 25/06/1998 a Udine ai nn. 14511/10590

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 16/02/1926)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE TESTATA (dal 16/07/1926 fino al 31/03/1939), trascritto il 14/04/1934 a UDINE ai nn. 7941/5962.
Non si rileva traccia di trascrizione del testamento (all'epoca non sempre venivano trascritti).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di RIUNIONE D'USUFRUTTO IN MORTE DI (dal 31/03/1939 fino al 10/04/1941)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE DI QUOTE (dal 10/04/1941 fino al 25/12/1942), con atto stipulato il 10/04/1941 a firma di NOTAIO RINALDI ALBERTO UDINE ai nn. 6839/4251 di repertorio, trascritto il 12/04/1941 a UDINE ai nn. 4484/3932

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita della quota (dal 25/12/1942 fino al 13/04/1987), con atto stipulato il 25/12/1942 a firma di notaio Rinaldi Udine ai nn. 8848/5307 di repertorio, trascritto il 31/12/1942 a Udine ai nn. 16283/14490

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di atto di compravendita della quota (dal 25/12/1942 fino al 13/04/1987), con atto stipulato il 25/12/1942 a firma di notaio Rinaldi Udine ai nn. 8847/5306 di repertorio, trascritto il 31/12/1942 a Udine ai nn. 16282/14489

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione testata (dal 13/04/1987 fino al 04/11/1987), trascritto il 11/11/1988 a Udine ai nn. 25065/19257.
Testamento olografo rep. 91507/25167 del 12/05/1987 notaio Menazzi Alberto Udine, reg. Udine 01/06/1987 al n. 5493, trascritto Udine 01/07/1987 ai nn. 14459/11323.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 04/11/1987 fino al 05/11/1988), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/06/1989 a Udine ai nn. 12395/9363

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 15/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/11/1988 fino al 12/06/1998), con atto stipulato il 05/11/1998, trascritto il 07/12/1990 a Udine ai nn. 26275/19272

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/11/1988 fino al 12/06/1998), con atto stipulato il 04/11/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/11/1988 fino al 12/06/1998), con atto stipulato il 04/11/1987

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 7/36, in forza di denuncia di successione (dal 05/11/1988 fino al 12/06/1998), con atto stipulato il 04/11/1987, trascritto il 07/12/1990 a Udine ai nn. 26275/19272

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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN MORUZZO VIA BORGO MARAN, FRAZIONE PLAINO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MORUZZO via Borgo Maran, frazione Plaino, della superficie commerciale di **2.400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 83 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 1, superficie 2400, reddito agrario 8,68 € reddito dominicale 16,11 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: fg. 18 n. 84; Est: fg. 18 n. 82; Sud: fg. 18 n. 223; Ovest: fg. 18 n. 85.

Presenta una forma prossima al rettangolo, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato / erbaio ,Il terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno della superficie catastale di mq 2.400,00 a forma prossima al rettangolo, a giacitura piana, destinato a seminativo, al momento del sopralluogo coltivato ad erbaio. La zona in cui si trova è di campagna, subito a Nord dell'abitato di Borgo Marano vicino alla frazione di Plaino (comune di Pagnacco), zona caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella a seminativo; disposto con l'asse maggiore in direzione Nord Sud è accessibile da Sud da un transito agricolo che è connesso alla strada asfaltata denominata via Borgo Maran alla distanza di poco meno di 200 mt.

**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 seminativo	2.400,00	x	100 %	=	2.400,00
Totale:	2.400,00				2.400,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
 Fonte di informazione: Comm. prov.le Udine
 Superfici principali e secondarie: 10000
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 28.000,00 pari a 2,80 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Terreno seminativo
 Indirizzo: Moruzzo
 Superfici principali e secondarie: 21000
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 2,86 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 54.000,00 pari a 2,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Terreno seminativo
 Indirizzo: Tavagnacco
 Superfici principali e secondarie: 5430
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 15.000,00 pari a 2,76 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 13.500,00 pari a 2,49 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Quore
 Valore minimo: 2,00
 Valore massimo: 2,80

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Osservazione di mercato Moruzzo: € 2,570; Osservazione di mercato Tavagnacco: € 2,490;
 Osservazione Comm. Prov.le: € 2,800; Intervista 1: € 2,400; Media 2,565 € mq per seminativo.

Stima del bene ne sue specifiche condizioni di coltivazione:

Seminativo mq 2.400,00 * 2,565= € 6.156,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.400,00	x	2,56	=	6.144,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 6.144,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 6.144,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio estimativo

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare in zona, si ritiene che il criterio di stima da adottarsi al fine di individuare il più probabile valore del bene in questione sia quello del "più probabile valore di mercato" per beni simili a quelli oggetto di stima.

Pertanto in base ad informazioni assunte in loco circa i prezzi praticati nella zona per immobili simili a quelli oggetto di stima, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, effettuati gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, accessi, servitù attive e passive, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quant'altro possa influire sul giudizio di stima si è valutato come di seguito esposto.

Si ritiene stimare il bene con metodo mono parametrico in base al prezzo medio e a tal fine si procede come segue:

Individuazione del prezzo medio di mercato per terreni seminativi di caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di conformazione, di posizione simili a quello di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine,

conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Moruzzo, agenzie: Abitudine Quore, osservatori del mercato immobiliare Commissione prov.le valori agricoli Udine, ed inoltre: Immobiliare.it; subito.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.400,00	0,00	6.144,00	6.144,00
				6.144,00 €	6.144,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 6.144,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 1.536,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 8,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.600,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 271/2021

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a FAGAGNA VIA DELLA PIEVE 16, della superficie commerciale di **768,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Villetta unifamiliare con ampie pertinenze scoperte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, terra, primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 2200, reddito agrario 2,84 € reddito dominicale 5,68 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: fg. 12 n. 250 e 251; Est: fg. 12 n. 219; Sud: fg. 12 n. 227; Ovest: fg. 12 n. 225 e 226.
- foglio 12 particella 251 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 3, superficie 5250, reddito agrario 18,98 € reddito dominicale 32,54 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: strada pubblica; Est: fg. 12 n. 82; Sud: fg. 12 n. 229; Ovest: fg. 12 n. 250.
- foglio 12 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 5970, reddito agrario 7,71 € reddito dominicale 15,42 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: fg. 12 strada pubblica e n. 84; Est: fg. 12 n. 213, 90; Sud: fg. 12 n. strada pubblica e 219; Ovest: fg. 12 n. 219 e 251.
- foglio 12 particella 219 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PIEVE 16, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Le unità fg. 12 n. 219 sub 1, 219 sub 2 formano corpo unico confinante secondo mappa terreni a Nord: fg. 12 n. 82; Est: fg. 12 n. 82; Sud: fg. 12 n. strada pubblica e n. 227; Ovest: fg. 12 n. 229.
- foglio 12 particella 219 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PIEVE, 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Le unità fg. 12 n. 219 sub 1, 219 sub 2 formano corpo unico confinante secondo mappa terreni a Nord: fg. 12 n. 82; Est: fg. 12 n. 82; Sud: fg. 12 n. strada pubblica e n. 227; Ovest: fg. 12 n. 229.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	768,00 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:	€ 132.428,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 99.000,00
Data della valutazione:	15/07/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. da entrambi i debitori e dai familiari conviventi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In relazione al diritto spettante al debitore (nudo proprietario per la quota di un mezzo) si precisa che la trascrizione dell'ipoteca è conforme; **la trascrizione del pignoramento come l'atto stesso non sono conformi**: colpiscono l'intero della nuda proprietà.

Si precisa altresì che **il bene è gravato da diritto di abitazione** acquisito ex Lege dal coniuge superstite, e ciò dal 13/11/2012 quindi ante pignoramento.

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:

spostamento del transito di accesso e della tubazione di adduzione dell'acqua su terreno di proprietà, stipulata il 31/05/2012 a firma di notaio Mareschi Italo ai nn. 104541/36341 di repertorio, registrata il 11/06/2012 a Udine ai nn. 7003/1T, trascritta il 12/06/2012 a Udine ai nn. 13298/10150, contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da patto divisionale

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/09/2021 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 1057 di repertorio, iscritta il 22/10/2021 a UDINE ai nn. 28860/4202, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 40.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di uff. giudiziario Udine ai nn. 3242 di repertorio, trascritta il 15/12/2021 a Udine ai nn. 34535/25817, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:

Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Ogni onere derivante e connesso allo stato di fatto dei beni in relazione a patti, condizioni, dipendenze, adiacenze, pertinenze, diritti, azioni, uso, ragioni e servitù e quant'altro esistente seppur qui non elencato.

Si precisa che il bene così come stimato comprende:

- **la nuda proprietà per la quota di un mezzo;**
- **il diritto di usufrutto sull'intera proprietà: quest'ultimo si estingue al decesso dell'usufruttuario originario.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si attesta la regolare continuità delle trascrizioni conservatorie da oltre un ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione testata (dal 13/11/2012), registrato il 23/01/2013 a Udine ai nn. 228/9990, trascritto il 18/04/2013 a Udine ai nn. 8743/6639

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione testata (dal 13/11/2012), registrato il 23/01/2013 a Udine ai nn. 228/9990, trascritto il 18/04/2013 a Udine ai nn. 8743/6639

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione testata (dal 13/11/2012), registrato il 23/01/2013 a Udine ai nn. 228/9990, trascritto il 18/04/2013 a Udine ai nn. 8743/6639

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 07/05/1951).
 Il titolo è riferito solamente a FG. 12, N. 79, 82 e 150

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/1951 fino al 20/11/1979), con atto stipulato il 07/05/1951 a firma di notaio Mareschi Nicolò San Daniele del Friuli ai nn. 8558 di repertorio, trascritto il 15/05/1951 a Udine ai nn. 9475/9211.
 Il titolo è riferito solamente a fg. 12 n 79, 82 e 150

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/1972 fino al 13/11/2012), con atto stipulato il 09/05/1972 a firma di notaio Mareschi Nicolò San Daniele ai nn. 18992/33143 di repertorio, registrato il 16/05/1972 a San Daniele del Fr. ai nn. 236, trascritto il 16/05/1972 a Udine ai nn. 11838/10421.
 Il titolo è riferito solamente a Fig. 12 n. 82 e 219 e 229 (ex 82 e 150)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 20/11/1979 fino al 31/05/2012), trascritto il 18/11/1981 a Udine ai nn. 24986/20671.
 Il titolo è riferito solamente a Fig. 12 n. 250 e 251 (ex 79a e 79b)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 31/05/2012 fino al 13/11/2012), con atto stipulato il 31/05/2012 a firma di notaio Mareschi Italico ai nn. 105541/36341 di repertorio, trascritto il 12/06/2012 a Udine ai nn. 13298/10150.

Il titolo è riferito solamente a Fig. 12 n. 251

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In relazione alla Licenza Edilizia n 2936 sotto riportata si rende noto che non è stato possibile reperire alcun elaborato grafico afferente la pratica municipale al fine di poter evincere la conformità della costruzione a quanto assentito; **la pratica municipale risulta mancante degli elaborati grafici e all'upò gl'uffici preposti hanno rilasciato debita attestazione** che si allega; anche a seguito di plurime richieste verbali rivolte alla proprietà non è sortito alcunchè; pertanto lo scrivente non è stato in grado di verificare tangibilmente la conformità delle opere presenti agli atti progettuali.

Pertanto lo scrivente facendo ricorso alla disposizione dell'art. 40ter della LR-19/09 e in base alla quale, visto:

- le planimetrie catastali depositate in data 23/12/1986,

visto altresì:

- il progetto strutturale e annesso collaudo statico;

- la documentazione e corrispondenza municipale tenuta a seguito di istanza per rilascio abitabilità assieme alle risultanze dei sopralluoghi dell'ufficiale sanitario dai quali si evince il numero di vani allora presenti e la consistenza degli stessi;

attesta che debba ritenersi legittima la condizione edilizia dell'edificio rappresentata dalle planimetrie catastali di primo impianto depositate il 23/12/1986. Salvo sopravveniente diversa dimostrazione.

Ne consegue quindi che il corpo seminterrato posto a Ovest del fabbricato, quello ad Est e l'unità abitativa presente al primo piano non sono legittimati.

Parimenti dicasi per le tettoie poste a SO del fabbricato; tettoie costituite da box prefabbricati in lamiera di ferro e da pali, tavolati e lamierame vario, destinate al ricovero di animali da cortile e ripostigli vari, prive di impianti, quindi da asportarsi/demolirsi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia prat. n. 2936**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato di abitazione rurale, presentata il 29/03/1976 con il n. 1710 di protocollo, rilasciata il 14/09/1976 con il n. 2936 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La pratica municipale risulta mancante degli elaborati grafici e all'upò gl'uffici preposti hanno rilasciato debita attestazione che si allega; parimenti a seguito di plurime richieste verbali alla proprietà non è sortito alcunchè; pertanto lo scrivente non è in grado di verificare tangibilmente la conformità delle opere presenti agli atti progettuali.

Denuncia di inizio attività edile N. **DIA del 20/11/2001 prot. 17574**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria - Installazione pannelli solari, presentata il 20/11/2001 con il n. 17574 di protocollo.

Fine lavori in data 28/02/2003; certificato di regolare esecuzione del 28/02/2003.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 12/02/2021 CC, l'immobile ricade in zona E4- zone collinari di interesse agricolo e paesaggistico, zona di rispetto cimiteriale, in parte zona boscata, in parte zona pericolosità idraulica.. Il titolo è riferito solamente al mappale n. 219 del fg. 12

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 12/02/2021 CC, l'immobile ricade in zona E4 - zone collinari di interesse agricolo e paesaggistico, zona di rispetto cimiteriale, in parte zona boscata, in parte vincolo D.Lsg 42/2004, in parte zona pericolosità idraulica.. Il titolo è riferito solamente al mappale n. 82 del fg. 12

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 12/02/2021 CC, l'immobile ricade in zona E4- zone collinari di interesse agricolo e paesaggistico, zona di rispetto cimiteriale, in parte zona

boscata, in parte vincolo D.Lsg 42/2004, in parte zona pericolosità idraulica.. Il titolo è riferito solamente al mappale n. 251 del fg. 12

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 12/02/2021 CC, l'immobile ricade in zona E4- zone collinari di interesse agricolo e paesaggistico, zona di rispetto cimiteriale, in parte zona boscata, in parte zona pericolosità idraulica.. Il titolo è riferito solamente al mappale n. 229 del fg. 12

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione in assenza di titolo di un corpo seminterrato posto ad Ovest e di uno posto ad Est del corpo principale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica municipale di sanatoria, previo esperimento positivo di procedura di sanatoria strutturale e di tutte le altre incombenze di settore. Ai fini di sanatoria è necessario accertare la data di esecuzione delle opere, al momento sconosciuta; in via presuntiva si stima che le stesse possano essere state eseguite tra gli anni 1977 e 1991.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria strutturale: spese tecniche e annessi: €2.500,00
- pratica di sanatoria edilizio urbanistica: spese tecniche: €3.000,00
- pratica di sanatoria edilizio urbanistico: oneri concessori: €14.000,00
- pratica di sanatoria edilizio urbanistico: adeguamento e certificazioni impiantistiche: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 360 gg.

I corpi di cui sopra, in base alle disposizioni legislative attuali e di PRGC risultano assentibili sotto l'aspetto dell'incremento di volume: quello da sanarsi risulta rientrante nel 10% rispetto all'esistente.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ricavo di una nuova unità abitativa al primo piano in luogo dell'assentita soffitta: eseguita la partizione interna della soffitta con tramezzature è stato dato corso all'installazione degli impianti ed alla realizzazione delle finiture edili atte ad ottenere una unità abitativa autonoma.

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

Un intento di sanatoria, seppur perseguibile, risulterebbe antieconomico per le seguenti motivazioni: necessità di adeguamento fisico alle norme di contenimento termico, sanitarie (rispetto rapporti areoilluminanti), barriere architettoniche (installazione ascensore o costruzione nuove scale esterne), ecc. I locali dovranno essere usati a soffitta; il relativo aggiornamento catastale si intende ricompreso in quello già previsto.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata conformità in caso di positivo esperimento delle pratica di sanatoria per il piano seminterrato

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti per aggiornamento catastale terreni e urbano: €2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: post sanatori edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente l'attuale transito per accesso al fabbricato di abitazione insiste sul mappale n. 250 che è di altrui proprietà, per poi proseguire sul mappale n. 229 di proprietà. Dall'atto divisionale del 31/05/2012 rep. 104541/36341 notaio Cutrupia si evince che "l'attuale servitù di transito a favore della proprietà del sig. ***DATO OSCURATO*** non verrà più esercitata in quanto lo stesso realizzerà una nuova strada di accesso che ricadrà completamente sulla sua proprietà; danno inoltre atto le parti che l'attuale servitù di acquedotto continuerà ad essere esercitata e verrà dismessa allorquando, per guasti e rotture, il signor ***DATO OSCURATO***, suoi eredi ed aventi causa, provvederà a realizzare una nuova linea sulla sua proprietà.". Si prevede quindi che fin da subito il transito debba essere spostato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: spostamento del transito su area di proprietà; si prevede, e si consiglia, che in occasione di tale intervento sia realizzata anche la nuova linea di acquedotto ed altre infrastrutture ritenute opportune.

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione nuovo transito: movimenti di terra, posa infrastrutture, spese tecniche: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 360 gg.

Si prevede che il tragitto del nuovo transito possa ricadere su mappali di proprietà (nn. 82 e/o 251): si preavvisa che gli stessi sono vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 e ricadono in fascia di rispetto cimiteriale.

BENI IN FAGAGNA VIA DELLA PIEVE 16

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a FAGAGNA VIA DELLA PIEVE 16, della superficie commerciale di **768,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Villetta unifamiliare con ampie pertinenze scoperte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, terra, primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 2200, reddito agrario 2,84 € reddito dominicale 5,68 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: fg. 12 n. 250 e 251; Est: fg. 12 n. 219; Sud: fg. 12 n. 227; Ovest: fg. 12 n. 225 e 226.
- foglio 12 particella 251 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 3, superficie 5250, reddito agrario 18,98 € reddito dominicale 32,54 € intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: strada pubblica; Est: fg. 12 n. 82; Sud: fg. 12 n. 229; Ovest: fg. 12 n. 250.
- foglio 12 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 5970, reddito agrario 7,71 € reddito dominicale 15,42 € intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: fg. 12 strada pubblica e n. 84; Est: fg. 12 n. 213, 90; Sud: fg. 12 n. strada pubblica e 219; Ovest: fg. 12 n. 219 e 251.

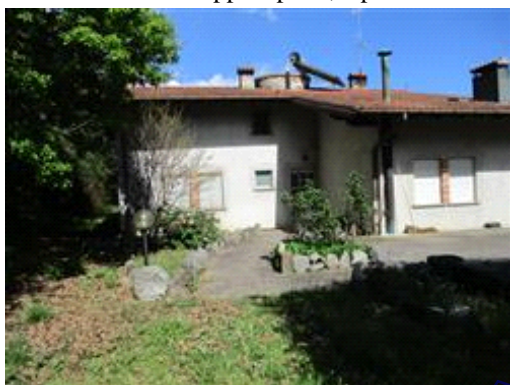
- foglio 12 particella 219 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PIEVE 16, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Le unità fg. 12 n. 219 sub 1, 219 sub 2 formano corpo unico confinante secondo mappa terreni a Nord: fg. 12 n. 82; Est: fg. 12 n. 82; Sud: fg. 12 n. strada pubblica e n. 227; Ovest: fg. 12 n. 229.

- foglio 12 particella 219 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PIEVE, 16, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Le unità fg. 12 n. 219 sub 1, 219 sub 2 formano corpo unico confinante secondo mappa terreni a Nord: fg. 12 n. 82; Est: fg. 12 n. 82; Sud: fg. 12 n. strada pubblica e n. 227; Ovest: fg. 12 n. 229.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:



impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- LA VILLETTA – in mappa al fg. 12, n, 291

Insiediamento abitativo costituito da un fabbricato d'abitazione tipo villetta con estese pertinenze scoperte.

La zona

A Fagagna, capoluogo, sul colle della Pieve di Santa Maria Assunta (detta anche "del Cardinale"), a Sud di questa e poco a Sud della cresta che corre in direzione Est-ovest, all'altezza del forte di Fagagna, è incastonato il fabbricato in questione; lo stesso è accessibile dalla strada asfaltata, in prossimità dell'incrocio tra via della Pieve e la strada che lambisce il cimitero, attraverso una strada a fondo naturale che sale lungo il colle per poi ridiscendere fino davanti al fabbricato.

Il fabbricato

Villetta a tre piani, due fuori terra ed uno seminterrato (seminterrato in quanto, in guisa alla conformazione del colle sul lato Sud è completamente fuori terra), non visibile da Nord perchè posta a Sud della cresta del colle.

Costruito con inizio alla fine degli anni 70, è un corpo a pianta regolare (a L) con la zona giorno a Sud, il reparto notte a Nord. L'accesso principale avviene dal piano terra lato Ovest: A sud vi è cucina e soggiorno (molto ampi) corredati da una ampia terrazza che permette, salva la presenza di una vegetazione assai folta, una vista panoramica sulla pianura friulana; a Nord tre camere da letto ed un bagno; il piano seminterrato presenta numerosi vani: garage, cantina, taverna, wc, lavanderia, ecc.. Il primo piano originariamente previsto a soffitta, al momento è stato suddiviso in più vani che nell'insieme formano una autonoma unità abitativa (più sotto descrizione). I tre piani sono collegati da una scala interna centrale, a chiocciola, contenuta all'interno di un vano circolare rivestito in ciottoli su ambo le pareti; ciò dà un tocco di caldo colore e rusticità ai vani allo stesso adiacenti.

La struttura del fabbricato ha ossatura in cemento armato e solai di piano in latero cemento; i solai inclinati di copertura hanno struttura lignea; il manto di copertura è in elementi laterizi.

Le finiture sono quelle dell'epoca: pavimenti in tesserine di ceramica in cucina e nei servizi, in parquet in soggiorno e nelle camere; le pareti sono intonacate, rivestite in ceramica nei bagni; i serramenti interni sono del tipo tamburato e laccato. I serramenti esterni sono il legno con oscuri avvolgibili in pvc. Il piano seminterrato presenta qualche locale non intonacato e pavimentato. Esternamente il fabbricato è intonacato ma mai pitturato; anche la pavimentazione della terrazza è mancante.

L'unità abitativa presente al primo piano, in luogo della prevista soffitta, è così costituita: cucina/soggiorno, un bagno, due camere, un guardaroba ed un ripostiglio; ad essa si accede dalla scala a chiocciola centrale che scende fino al piano seminterrato e dal quale si esce direttamente all'esterno. Le finiture risultano di fattura più recente, comunque sempre tradizionali; le soffittature sono inclinate con strutture lignee a vista.

L'esterno del fabbricato.

Il fabbricato è incastonato nella falda a Sud della collina; pertanto il terreno che lo circonda risulta in quota col pianterreno lato Nord ed in quota con lo scantinato lato Sud; a Nord poi in terreno sale ancora fino alla cresta della collina (lasciando nascosto il fabbricato che non risulta visibile da Nord) per poi ridiscendere verso il cimitero; a Sud post una zona falso pianeggiante in prossimità del fabbricato degrada scoscesamente verso una sottostante strada comunale.

A parte la pavimentazione in mattonelle di cls di parte del vialetto carraio di accesso e della zona di accesso all'ingresso principale dal pt per il resto il terreno di pertinenza del fabbricato afferente in mappale n. 219 è al naturale, spesso ricoperto da folta alberatura in corso di espansione e non recintato. L'accesso carraio e pedonale avviene dal contiguo mappale n. 229 al quale si giunge a mezzo servitù di transito sul mappale n. 250 (di altrui proprietà).

In ampliamento al piano seminterrato, ad Ovest, è presente un corpo aggiunto, parimenti

seminterrato (quindi contro terra a Nord, completamente fuori terra a Sud) usato quale laboratorio per attività di falegnameria svolta da uno degli aventi diritto ed ivi residente.

Corpo ad un solo piano di altezza interna circa mt 2,80, a pianta prossima al rettangolo con ingombro di circa mt. 8,60x6,30. La struttura è in calcestruzzo armato, il solaio è in piastre prefabbricate a nervature parallele; l'estradosso dello stesso, parapettato verso il vuoto, è pavimentazione pedonabile a servizio del pianterreno.

Anche sul lato Est del fabbricato, sempre a livello di seminterrato, al di sotto del ballatoio che connette il marciapiede del fabbricato alla terrazza lato sud, è presente un modesto vano ad uso ripostiglio; dimensioni d'ingombro di circa mt 4,30 x 1,90 x h. 2,80.

Inoltre a Sud Ovest del fabbricato, oltre il vialetto carraio che conduce in prossimità dello stesso, vi sono alcuni box metallici / ricoveri per animali, privi di impianti e altre connessioni stabili al suolo.

- TERRENO AGRICOLO – in mappa al fg. 12, n, 229

Terreno della superficie catastale di mq 2.200,00 a forma poligonale assai complessa, a giacitura collinosa, per lo più ricoperto da bosco ceduo; esso è asservito al fabbricato di abitazione per quale funge da terreno di transito e prato, ove non boscato.

- TERRENO AGRICOLO – in mappa al fg. 12, n, 251

Terreno della superficie catastale di mq 5.250,00 a forma poligonale semplice, a giacitura collinosa con inclinazione uniforme, destinato parte a seminativo (circa 3.100 mq) e parte a vigneto (uso familiare); quest'ultimo si presenta di vecchio impianto, in condizioni di scarsa manutenzione; esso è urbanisticamente asservito al fabbricato di abitazione ma di fatto è normalmente coltivato con seminativi per la parte arata.

- TERRENO AGRICOLO – in mappa al fg. 12, n, 82

Terreno della superficie catastale di mq 5.970,00 a forma poligonale, a giacitura collinosa con inclinazione abbastanza uniforme lato Nord, variabile lato Sud, destinato per circa 2.100 mq a prato (lato Nord, per il resto risulta ricoperto da bosco ceduo); esso è urbanisticamente asservito al fabbricato di abitazione.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

nella media

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

nella media

scale interne: a chiocciola realizzate in metallo/legno ; il servoscala è No

nella media

fondazioni: travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato

copertura: a capanna costruita in legno

nella media

Degli Impianti:

termico: termosifone con alimentazione in gasolio i diffusori sono in metallici a lamelle

mediocre

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: posto in vani realizzato in intonaco civile

nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco civile

nella media

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc

mediocre

pavimentazione interna: realizzata in ceramica-

al di sotto della media

parchetti

manto di copertura: realizzato in tegole portoghesi



infissi interni: ante realizzati in legno tamburato



infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno



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
Pianterreno abitazione	152,00	x	100 %	=	152,00
pianterreno terrazza	27,00	x	30 %	=	8,10
piano seminterrato	152,00	x	50 %	=	76,00
primo piano soffitta	137,00	x	50 %	=	68,50
Scoperto	1.500,00	x	10 %	=	150,00
Scoperto ulteriore	14.120,00	x	2 %	=	282,40
Accessorio in ampliamento lato Ovest	54,00	x	50 %	=	27,00
Accessorio in ampliamento lato Est	8,00	x	50 %	=	4,00
Totale:	16.150,00				768,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 16/06/2022
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Villetta
 Indirizzo: Fagagna, via Pecile EST
 Superfici principali e secondarie: 730
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 534,25 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 312.000,00 pari a 427,40 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 04/03/2022
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Villetta
 Indirizzo: Fagagna, via Pecile Ovest (v S. Vincenzo 11)
 Superfici principali e secondarie: 473
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 676,53 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 256.000,00 pari a 541,23 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	312.000,00	256.000,00
Consistenza	768,00	730,00	473,00
Data [mesi]	0	1,00	4,00
Prezzo unitario	-	534,25	676,53
location	7,00	3,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,13	-390,00	-320,00

Prezzo unitario	prezzo medio minimo	427,40	427,40
location	5 %	15.600,00	12.800,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	312.000,00	256.000,00
Data [mesi]	-390,00	-1.280,00
Prezzo unitario	16.241,10	126.082,19
location	62.400,00	51.200,00
Prezzo corretto	390.251,10	432.002,19

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **411.126,64**
 Divergenza: 9,66% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 768,00 x 535,32 = **411.126,64**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 411.126,64**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 411.126,64**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio estimativo

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare in zona, si ritiene che il metodo di stima da adottarsi al fine di individuare il più probabile valore del bene stesso sia quello "del confronto di mercato" e nel caso specifico, il procedimento da adottarsi, così come adottato, sia quello del Market Comparison Approach (MCA). Ai fini di confronto sono stati individuati, dopo plurime ricerche e una attenta analisi, dei beni immobili posti in vendita appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da stimarsi e dei quali sono stati desunti i valori richiesti e le varie entità convenzionali. I valori rilevati sono stati assunti ribassati di un'aliquota corrispondente al valore che presumibilmente sarà riconosciuto quale sconto in conseguenza alla trattativa di vendita.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Fagagna, agenzie: Abitudine Quore, osservatori del mercato immobiliare Commissione prov.le valori agricoli Udine, ed inoltre: Immobiliare.it; subito.it

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	768,00	0,00	411.126,64	411.126,64
				411.126,64 €	411.126,64 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Scorporo valore quota spettante al comproprietario non debitore (vedi calcolo determinazione valori nuda proprietà/usufrutto - vedi appendice 1)	-154.172,49
	154.172,49 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 41.112,66**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il fabbricato è monofamiliare e per come è costituito **NON si presta ad una comoda divisibilità.**

Qualora in relazione a questa condizione si ravvisasse la necessità di dar corso alla vendita dell'intera proprietà, il valore di stima dell'intero è facilmente ricalcolabile reintegrando il valore della quota spettante al comproprietario non debitore e le riduzioni apportate per stato di occupazione e per vendita di sola quota.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€ 41.112,66**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 42.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 132.428,83**

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: **€ 33.107,21**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 321,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 99.000,00**

data 15/07/2022

il tecnico incaricato
geom. ALBERTINO CAINERO