



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

259/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr. Lorenzo MASSARELLI

CUSTODE:

COVEG S.R.L. - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2022

creata con [Tribù Office 6](#)

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Perito Giovanni Battista DE PRATO

CF:DPRGNN78D19L195A

con studio in OVARO (UD) VIA PEDRADA 1

telefono: 0039043367487

email: giovanni@studiodeprato.it

PEC: giovannibattista.deprato@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 259/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a ATTIMIS, della superficie commerciale di **1.900,00** mq per la quota di:

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

Terreno boscato di monte, in località disagiate.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 1900, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Ovest in senso orario: m.96, 76 e 98 sempre del f.32 e rio Sternaz, salvo se altri.

Presenta una forma regolare, un'orografia pendenza, una tessitura prevalente boscatoIl terreno

A rustico a FAEDIS loc. Clap, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di:

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

Fabbricati crollati ed ora costituiti dalle sole macerie, privi di qualsiasi accesso carrabilee semisepolti da vegetazione, in zona classificata agricola dal P.R.G.C. .

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 147 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/2, indirizzo catastale: BORGO CLAP, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: m.126, 148, 172, 146 e 145, sempre del f.2, salvo se altri.
- foglio 2 particella 148 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/2, indirizzo catastale: BORGO CLAP, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: m.126, 149, 173 e 147, sempre del f.2, salvo se altri.

B terreno agricolo a FAEDIS loc. Clap, della superficie commerciale di **55.711,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 39 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 6590, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 4,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.50, 40, 37, 36 e 24 dello stesso F.7, salvo se altri.
- foglio 7 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 5880, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 4,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.56, 58, 54, 53, 51, 40 e 39 dello stesso F.7, salvo se altri.
- foglio 1 particella 6 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 2020, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 1,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario: m.1, 7, 1 e 5 dello stesso f.1, salvo se altri.

- foglio 1 particella 8 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 1640, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Nord in senso orario: con i m.1, 9, 11,1 e 7 dello stesso F.1, salvo se altri.

- foglio 1 particella 16 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 1330, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.20, 19,18,17, 12 e 15 dello stesso F.1, salvo se altri.

- foglio 1 particella 20 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 3650, reddito agrario 1,13 €, reddito dominicale 3,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.21, 22,19,16, 15, 14 e 13 dello stesso F.1, salvo se altri.

- foglio 1 particella 123 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 3710, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 3,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con rio Sternaz e con i m.124, 122, 72, 74 e 75 dello stesso F.1, salvo se altri.

- foglio 1 particella 138 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 4330, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 3,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.146, 145, 137 e 135 dello stesso F.1, salvo se altri.

- foglio 2 particella 145 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 290, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.147, 172, 146, 143 e 125 dello stesso F.2, salvo se altri.

- foglio 2 particella 146 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 470, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.172, 185, 171, 170, 169,270, 168, 167 e 143 dello stesso F.2, salvo se altri.

- foglio 2 particella 172 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 38, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.173, 185, 146, 145 e 147 dello stesso F.2, salvo se altri.

- foglio 2 particella 284 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 1930, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 1,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.285, 293, 299, 297, rio Stabina, m.283, 266, 277, 279 e 280, mappali sempre dello stesso F.2, salvo se altri.

- foglio 3 particella 92 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 7180, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 6,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con il m.1, con rio, con i m.105, 93, 91 e 1 dello stesso F.3, salvo se altri.

- foglio 3 particella 117 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 3530, reddito agrario 10,09 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.129, 130, 131, 132, 133, 126, 402, 401 (strada) e m.116, mappali dello stesso F.3, salvo se altri.

- foglio 3 particella 180 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 4710, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 4,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con altro foglio di mappa e con i m.192, 191, 189, 178 e 179, mappali dello stesso F.3, salvo se altri.

- foglio 3 particella 209 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 1810, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.210, 217, 214 sempre del F.3 e con altro foglio di mappa, salvo se altri.

- foglio 3 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 720, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.211, 217 e 209, mappali sempre del F.3 e con altro foglio di mappa, salvo se altri.

- foglio 3 particella 211 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 870, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.212, 215, 216, 214, 213, 217, 210, mappali dello stesso F.3, e con altro foglio di mappa, salvo se altri.

- foglio 3 particella 270 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 3490, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 3,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.284, 272, 273, 274, 280, 279, 278, 277, 287, 286, mappali dello stesso F.3, e con rio Carnizza, salvo se altri.

- foglio 3 particella 368 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 1480, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.184, 196, 197, 198, 201, 204, 200, 194, 195, 193, 182 e 174, mappali dello stesso F.3, salvo se altri.

- foglio 2 particella 173 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe BOSCO CEDUO DI 3[^], superficie 43, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.174, 186, 185, 172 e 148 dello stesso F.2, salvo se altri.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57.732,00 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:	€ 35.655,60
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.650,00
Data della valutazione:	06/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Come da apposita richiesta presentata all'Agenzia delle Entrate, l'Ufficio in data 26/05/2022 comunicava che non risultano contratti di locazione registrati a nome degli esecutati e per gli immobili pignorati.

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 **legale** attiva, registrata il 05/04/2017 a UDINE ai nn. 1673/11517, iscritta il 06/04/2017 a UDINE ai nn. 8241/1302, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 56.930,60.

Importo capitale: 28.465,30.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 sugli immobili distinti al C.T. del Comune di Faedis: F.3 m.92, 117, 180, 209, 210, 211, 270 e 368..

Con comunicazione datata 31/03/2022, prat.1645, l'Agenzia interviene nell'esecuzione per un credito complessivo di €.43.134,14 richiamando la trascrizione soprariportata.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/02/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 480 di repertorio, trascritta il 01/03/2018 a UDINE ai nn. 5077/3816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 relativamente a tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione ad esclusione dei due censiti al C.F. sempre nel Comune di Faedis (F.2/B m.147 e 148) il tutto poi riportato alla successiva trascrizione del 26/07/2018.

pignoramento, stipulata il 12/07/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 2697 di repertorio, trascritta il 26/07/2018 a UDINE ai nn. 18667/13664, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 relativamente a tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione ad esclusione dei due censiti al C.F. sempre nel Comune di Faedis (F.2/B m.147 e 148) il tutto poi riportato alla successiva trascrizione del 26/07/2018.

pignoramento, registrata il 09/11/2021 a UDINE ai nn. 3078, trascritta il 09/12/2021 a UDINE ai nn. 30903/25359, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 ciascuno relativamente a tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione per l'importo complessivo di E.158.371,88.

pignoramento, registrata il 09/05/2022 a UDINE ai nn. 1293, trascritta il 17/06/2022 a UDINE ai nn.

16882/12676, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2 ciascuno relativamente a tutti gli immobili oggetto dell'esecuzione per l'importo complessivo di E.158.371,88.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità storica. Non è emersa la costituzione di un fondo patrimoniale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 29/07/2016), con atto stipulato il 29/07/2016 a firma di Notaio ARCELLA ai nn. 2986/2080 di repertorio, trascritto il 10/08/2016 a UDINE ai nn. 20348/14355.

Il titolo è riferito solamente a oltre agli immobili in esecuzione, venivano tra l'altro assegnati altri beni di provenienza successoria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 11/12/1998 fino al 06/07/1999), registrato il 19/08/2000 a UDINE ai nn. 45/1502, trascritto il 29/09/2000 a UDINE ai nn. 25688/18626.

Il titolo è riferito solamente a Immobili: In Comune di Attimis F.32 m.97; In Comune di Faedis F.2 m.147, 148; F.1 m.16, 20, 138, 145, 146, 172, 173, 284; F.3 m.92, 117, 180, 209, 211, 270, 368; F.7 m.39.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/07/1999 fino al 04/07/2002), registrato il 08/03/2001 a UDINE ai nn. 93/1562, trascritto il 20/03/2001 a UDINE ai nn. 8856/6740.

Il titolo è riferito solamente a Immobili: Comune di Faedis F.7 m.50; F.1 m.6, 8, 123. F.3 m.210. Oltre ad altri non interessati dall'esecuzione.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 06/07/1999 fino al 04/07/2002), registrato il 12/10/2000 a UDINE ai nn. 26/1520, trascritto il 18/11/2000 a UDINE ai nn. 31881/23372.

Il titolo è riferito solamente a Immobili: In Comune di Attimis F.32 m.97; In Comune di Faedis F.2 m.147, 148; F.1 m.16, 20, 138, 145, 146, 172, 173, 284; F.3 m.92, 117, 180, 209, 211, 270, 368; F.7 m.39. Oltre ad altri non interessati dall'esecuzione. Risulta poi presentata la successiva successione con integrazione anche dei restanti mappali interessati dall'esecuzione: Comune di Faedis: F.7 m.50, F.1 m.6, 8, 123; F.3 m.210..

Accettazione eredità con beneficio d'inventario con atto giudiziario del 16/10/2000 rep.53/200 trascritto a Udine il 31/10/2000 ai nn.29801/21784. Il terzo erede subentra per rappresentazione paterna.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2002 fino al 21/11/2007), con atto stipulato il 04/07/2002 a firma di notaio Contursi ai nn. 94134 di

repertorio, trascritto il 27/07/2002 a UDINE ai nn. 21676/15878.

Il titolo è riferito solamente a già proprietaria per la successione del coniuge di un 1/3, l'acquisita restante quota di 2/3 diviene in proprietà comune con il coniuge. Oltre agli immobili in esecuzione, cadevano in successione anche altri beni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/3, in forza di denuncia di successione (dal 21/11/2007 fino al 29/07/2016), registrato il 13/03/2008 a UDINE ai nn. 46/1779/8, trascritto il 14/07/2008 a UDINE ai nn. 20136/13779.

Il titolo è riferito solamente a oltre agli immobili in esecuzione, cadevano in successione altri beni..

La quota di 1/3 pervenne al coniuge per comunione dei beni e con alla successione poi dello stesso fu unita in eredità ai figli,

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 45/81, in forza di denuncia di successione testamentaria (dal 23/01/2015 fino al 29/07/2016), trascritto il 08/09/2015 a UDINE ai nn. 20459/14644.

Il titolo è riferito solamente a oltre agli immobili in esecuzione, cadevano in successione altri beni di provenienza successoria.

Testamento pubblico del 13/11/2013 rep.9 pubblicato con verbale del 16/02/2015 rep.2382/1695 registrato a Udine il 04/03/2015 al n.2486 serie 1T e trascritto a Udine il 04/03/2015 ai nn.4216/3210. Accettazione eredità con beneficio d'inventario con atto del 20/04/2015 rep.2459/1737 trascritto il 20/05/2015 ai nn.10974/8033 e successivo del 11/05/2015 rep.2488/1753 trascritto il 20/05/2015 ai nn.10996/8049.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di terreni tutti siti in montagna, in zona classificata agricola dal P.R.G.C dei rispettivi comuni. I due immobili censiti al C.F. come collabenti, risultano ora costituiti da semplici ruderi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ATTIMIS

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ATTIMIS, della superficie commerciale di **1.900,00** mq per la quota di:

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

Terreno boscato di monte, in località disagiate.

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 97 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo di 3^a, superficie 1900, reddito agrario 0,59 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Ovest in senso orario: m.96, 76 e 98 sempre del f.32 e rio Sternaz, salvo se altri.

Presenta una forma regolare, un'orografia pendenza, una tessitura prevalente boscatoIl terreno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

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 di monte	1.900,00	x	100 %	=	1.900,00
Totale:	1.900,00				1.900,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.900,00 x 0,60 = **1.140,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.140,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.140,00**

BENI IN FAEDIS LOC. CLAP

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a FAEDIS loc. Clap, della superficie commerciale di **121,00** mq per la quota di:

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

Fabbricati crollati ed ora costituiti dalle sole macerie, privi di qualsiasi accesso carrabilee semisepolti da vegetazione, in zona classificata agricola dal P.R.G.C. .

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 147 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/2, indirizzo catastale: BORGO CLAP, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: m.126, 148, 172, 146 e 145, sempre del f.2, salvo se altri.
- foglio 2 particella 148 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria F/2, indirizzo catastale: BORGO CLAP, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: m.126, 149, 173 e 147, sempre del f.2, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ruderi dei due rustici	121,00	x	100 %	=	121,00
Totale:	121,00				121,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle caratteristiche degli immobili, dianzi descritte, la valutazione non può essere eseguita che da un esame delle possibilità di un possibile riutilizzo del sedime per una eventuale ricostruzione (?). In particolare poi anche rilevando i valori attribuiti per questi negli atti precedenti, sia successori che di c/v. In particolare il valore attribuito nella divisione del 2016, risulta di €.500 per l'immobile distinto con il m.147 ed €.515 per quello distinto con il m.148: poichè le superfici catastali dei due immobili, comprensivi delle pur minime pertinenze risultano di complessivi mq.121, si andrà ad assumere questo dato per la conseguente valutazione a superficie.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 121,00 x 9,00 = **1.089,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.089,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.089,00**

BENI IN FAEDIS LOC. CLAP

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a FAEDIS loc. Clap, della superficie commerciale di **55.711,00** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 39 (catasto terreni), sezione urbana A, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 6590, reddito agrario 1,70 €, reddito dominicale 4,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.50, 40, 37, 36 e 24 dello stesso F.7, salvo se altri.
- foglio 7 particella 50 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 5880, reddito agrario 1,52 €, reddito dominicale 4,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.56, 58, 54, 53, 51, 40 e 39 dello stesso F.7, salvo se altri.
- foglio 1 particella 6 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 2020, reddito agrario 0,63 €, reddito dominicale 1,77 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: m.1, 7, 1 e 5 dello stesso f.1, salvo se altri.
- foglio 1 particella 8 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 1640, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 1,44 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord in senso orario: con i m.1, 9, 11,1 e 7 dello stesso F.1, salvo se altri.
- foglio 1 particella 16 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 1330, reddito agrario 0,41 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.20, 19,18,17, 12 e 15 dello stesso F.1, salvo se altri.
- foglio 1 particella 20 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 3650, reddito agrario 1,13 €, reddito dominicale 3,20 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.21, 22,19,16, 15, 14 e 13 dello stesso F.1, salvo se altri.
- foglio 1 particella 123 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 3710, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 3,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con rio Sternaz e con i m.124, 122, 72, 74 e 75 dello stesso F.1, salvo se altri.
- foglio 1 particella 138 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 4330, reddito agrario 1,34 €, reddito dominicale 3,80 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.146, 145, 137 e 135 dello stesso F.1, salvo se altri.
- foglio 2 particella 145 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 290, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.147, 172, 146, 143 e 125 dello stesso F.2, salvo se altri.
- foglio 2 particella 146 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 470, reddito agrario 0,15 €, reddito dominicale 0,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.172, 185, 171, 170, 169,270, 168, 167 e 143 dello stesso F.2, salvo se altri.

- foglio 2 particella 172 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 38, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.173, 185, 146, 145 e 147 dello stesso F.2, salvo se altri.
- foglio 2 particella 284 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 1930, reddito agrario 0,60 €, reddito dominicale 1,69 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.285, 293, 299, 297, rio Stabina, m.283, 266, 277, 279 e 280, mappali sempre dello stesso F.2, salvo se altri.
- foglio 3 particella 92 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 7180, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 6,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con il m.1, con rio, con i m.105, 93, 91 e 1 dello stesso F.3, salvo se altri.
- foglio 3 particella 117 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 3530, reddito agrario 10,09 €, reddito dominicale 3,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.129, 130, 131, 132, 133, 126, 402, 401 (strada) e m.116, mappali dello stesso F.3, salvo se altri.
- foglio 3 particella 180 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 4710, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 4,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con altro foglio di mappa e con i m.192, 191, 189, 178 e 179, mappali dello stesso F.3, salvo se altri.
- foglio 3 particella 209 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 1810, reddito agrario 0,56 €, reddito dominicale 1,59 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.210, 217, 214 sempre del F.3 e con altro foglio di mappa, salvo se altri.
- foglio 3 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 720, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.211, 217 e 209, mappali sempre del F.3 e con altro foglio di mappa, salvo se altri.
- foglio 3 particella 211 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 870, reddito agrario 0,27 €, reddito dominicale 0,76 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.212, 215, 216, 214, 213, 217, 210, mappali dello stesso F.3, e con altro foglio di mappa, salvo se altri.
- foglio 3 particella 270 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 3490, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 3,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.284, 272, 273, 274, 280, 279, 278, 277, 287, 286, mappali dello stesso F.3, e con rio Carnizza, salvo se altri.
- foglio 3 particella 368 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe Bosco Ceduo di 3[^], superficie 1480, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 1,30 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Est in senso orario: con i m.184, 196, 197, 198, 201, 204, 200, 194, 195, 193, 182 e 174, mappali dello stesso F.3, salvo se altri.
- foglio 2 particella 173 (catasto terreni), sezione urbana B, qualita/classe BOSCO CEDUO DI 3[^], superficie 43, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO

OSCURATO ***

Coerenze: da Est in senso orario: con i m.174, 186, 185, 172 e 148 dello stesso F.2, salvo se altri.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono nessuno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni vari di monte, non formanti un unico appezzamento ma ubicati anche distanti tra loro. Essenzialmente privi di accessi carrabili.

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 boscati di monte	55.711,00	x	100 %	=	55.711,00
Totale:	55.711,00				55.711,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come anticipato preliminarmente sono stati rilevate le quotazioni relative al pronunciamento della Commissione Provinciale n.1 del 25/014/2021 annualità 2021, dell'Ufficio provinciale di Udine dell'Agenzia delle Entrate. Per il comune interessato, i valori attribuiti al bosco ceduo risultano di €0,60/mq..

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55.711,00 x 0,60 = **33.426,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 33.426,60

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 33.426,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Rilevamento per i terreni, delle quotazioni relative al pronunciamento della Commissione Provinciale n.1 del 25/014/2021 annualità 2021, dell'Ufficio provinciale di Udine dell'Agenzia delle Entrate. Per i comuni interessati, i valori attribuiti al bosco ceduo risultano di €0,60/mq.. Ai fini dell'attribuzione per la presente relazione di stima sono stati anche rilevati i valori degli immobili riportati nelle denunce di successione nonché negli ultimi atti notarili. Si ritiene comunque attribuibile il valore

riportato nelle quotazioni avanti citate dell'Agenzia delle Entrate e quindi per i terreni di €0.60/mq. nel mentre per i due immobili censiti al C.F. costituiti da semplici ruderi, si attribuisce il valore rilevato mediamente anche in precedenti atti e più dettagliatamente precisato al relativo punto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di ATTIMIS e FAEDIS, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate valutazioni OMI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.900,00	0,00	1.140,00	1.140,00
A	rustico	121,00	0,00	1.089,00	1.089,00
B	terreno agricolo	55.711,00	0,00	33.426,60	33.426,60
				35.655,60 €	35.655,60 €

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: **€. 35.655,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 5,60**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.650,00**

data 06/09/2022

il tecnico incaricato
Perito Giovanni Battista DE PRATO

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