



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

239/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

COVEG s.p.a.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

Geom. Uolina TOMA

CF: TMOGLN68D61L195Z

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA DELLA COOPERATIVA 11

telefono: 043341261

fax: 043341261

email: ugolinatoma13@gmail.com

PEC: ugolina.toma@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 239/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a CASTIONS DI STRADA localita Mulino di Sopra, della superficie commerciale di **21.638,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un unico lotto formato dall'unione di tutti i mappali e coltivato a granaglie.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 480 (catasto terreni), qualita/classe seminatico Cl 2, superficie 6490, reddito agrario 30,17 € reddito dominicale 51,95 € indirizzo catastale: localita Mulino di Sopra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord : mapp. 528 e 529 est mapp.524 sud 498 ovest strada
- foglio 10 particella 498 (catasto terreni), qualita/classe sem. irr. Cl. 2, superficie 7210, reddito agrario 37,24 € reddito dominicale 53,25 € indirizzo catastale: localita Mulino di Sopra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord mapp. 480; est mapp. 524; sud mapp. 499; ovest strada
- foglio 10 particella 499 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr. Cl.2, superficie 4770, reddito agrario 24,63 € reddito dominicale 35,23 € indirizzo catastale: Localita Mulino di Sopra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord mapp. 498 ; est mapp 524; sud mapp. 493 ovest: mapp. 531
- foglio 10 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe sem. irr. Cl.2, superficie 1878, reddito agrario 9,70 € reddito dominicale 13,87 € indirizzo catastale: localita Mulino di Sopra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord mapp. 498; est mapp. 499 e 532; ovest strada

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: canali di scolo, le seguenti sistemazioni agrarie: alla ferrarese, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: granaglie tipo orzo o frumento ,Il terreno

B terreno agricolo a CASTIONS DI STRADA localita Mulino di Sopra, della superficie commerciale di **6.490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno agricolo coltivato a granaglie

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 473 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.2, superficie 6490, reddito agrario 30,17 € reddito dominicale 51,95 € indirizzo catastale: localita Molino di Sotto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord mapp. 472 ; est strada sud mapp. 474; ovest strada

Presenta una forma regolare rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: alla ferrarese, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: granaglie tipo orzo o frumento ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28.128,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.331,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.400,00
Data della valutazione:	09/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Trattasi di terreni coltivati a granaglie (orzo-frumento) pianeggianti con presenza di fossati per l'irrigazione. I terreni formano un lotto unico ed è difficile determinare i confini per la mancanza di cippi o recinzioni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

la sottoscritta valutatore immobiliare dichiara:

- di non aver seguito sondaggi in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti e nemmeno sulla conformità degli stessi;
- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) negli immobili oggetto di stima;
- di non aver eseguito misurazioni per stabilire il o i confini, metrature ecc.;
- di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;
- di non avere effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune CASTIONS DI STRADA identificata al Fg.10 mapp. 531 della superficie di larghezza 12 m.l. tutta la lunghezza confine sud, stipulato il 25/03/2015 a firma di notaio Giorgio Maraspin ai nn. 86098/24948 di repertorio, trascritto il 01/04/2015 a Udine ai nn. 6390/4721, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

La formalità è riferita solamente a Fg. 10 mapp. 531

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 13/03/2018 a firma di notaio Andrea Maistrello ai nn. 7445/5652 di

repertorio, iscritta il 15/03/2018 a Udine ai nn. 6417/801, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 97500.

Importo capitale: 65000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/02/2022 a firma di Tribunale di Treviso ai nn. 363 di repertorio, iscritta il 01/08/2022 a Udine ai nn. 21959/3300, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 36042.21.

L'ipoteca riguarda anche altri immobili non colpiti da pignoramento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/10/2022 a firma di Udine ai nn. 3144 di repertorio, trascritta il 21/10/2022 a Udine ai nn. 29284/21803, 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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: servitu di transito a peso del mappale 531 per una larghezza di 12 metri e su tutta la lunghezza del confine a sud

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/02/1998 a firma di notaio Mario Gianella ai nn. 68440/3424 di repertorio, trascritto il 13/03/1998 a Udine ai nn. 5840/4409.

Il titolo è riferito solamente a fg. 10 mapp.473

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 04/12/2015), con atto stipulato il 04/12/2015 a firma di notaio Tania Andrioli ai nn. 81498/29462 di repertorio, trascritto il 17/12/2015 a Udine ai nn. 29096/20802.

Il titolo è riferito solamente a fg. 10 mapp.480 e mapp. 499

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 04/12/2015), con atto stipulato il 04/12/2015 a firma di notaio Tania Andrioli ai nn. 81498/29462 di repertorio, trascritto il 17/12/2015 a Udine ai nn. 29097/20803.

Il titolo è riferito solamente a fg. 10 mapp.498 e mapp. 531

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/15, in forza di ante 1963 (fino al 04/12/2015).

Il titolo è riferito solamente a Fg.10 mapp. 480 e mapp. 499

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/15, in forza di atto di compravendita (fino al 04/12/2015), con atto stipulato il 19/11/1975 a firma di notaio Luigi Udina ai nn. 323464 di repertorio, registrato il 05/12/1975 a Cervignano del Friuli ai nn. 3476 Privati, trascritto il 12/12/1975 a Udine ai nn. 18375/15016.

Il titolo è riferito solamente a Fg.10 mapp. 480 e mapp. 499

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/15, in forza di atto di compravendita (fino al 04/12/2015), con atto stipulato il 02/12/1998 a firma di notaio Mario Gialanella ai nn. 71321/3762 di repertorio, registrato il 21/12/1998 a Cervignano del Friuli ai nn. 910 Privati, trascritto il 22/12/1998 a Udine ai nn. 29590/21197.

Il titolo è riferito solamente a Fg.10 mapp. 480 e mapp. 499

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di atto di compravendita (fino al 04/12/2015), con atto stipulato il 21/04/1981 a firma di notaio Luigi Udina ai nn. 44999 di repertorio, registrato il 05/05/1981 a Cervignano del Friuli ai nn. 907 Privati, trascritto il 11/05/1981 a Udine ai nn. 10749/8996.

Il titolo è riferito solamente a Fg.10 mapp. 531

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di atto di compravendita (fino al 04/12/2015), con atto stipulato il 10/03/1982 a firma di notaio Luigi Udina ai nn. 47299 di repertorio, registrato il 30/03/1981 a Cervignano del Friuli ai nn. 517 Privati, trascritto il 03/04/1981 a Udine ai nn. 7271/5580.

Il titolo è riferito solamente a Fg.10 mapp. 498

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di atto di compravendita (fino al 04/12/2015), con atto stipulato il 02/12/1998 a firma di notaio Mario Gianella ai nn. 71322/3763 di repertorio, registrato il 21/12/1998 a Cervignano del Friuli ai nn. 911 Privati, trascritto il 22/12/1998 a Udine ai nn. 29593/21200.

Il titolo è riferito solamente a Fg.10 mapp. 498 e 531

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 Approvate con l'adeguamento generale a L.R. 52/1991 in vigore il 23.08.2001 Coordinate con le modifiche apportate da: - variante n. 8 in vigore dal 18/02/2009, l'immobile ricade in zona E4 di interesse agricolo e paesaggistico e zona E5 preminente interesse agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 10. Zone E - Agricole A) Previsioni per zone.

1) Zona E4 - di interesse agricolo paesaggistico. 1. Sono ammesse: a) opere di cui a sezione B), punti 6), 7) e 8), nei limiti ivi fissati; b) opere seguenti, anche in assenza di Prp ove previsto: 1) manutenzione e sistemazione di strade, canali, argini e condutture esistenti; 2) opere di naturalizzazione territoriale; 3) condutture producenti impatto ambientale non rilevante; 4) percorsi ciclabili e pedonali, compresi ponti, segnaletica e punti di sosta; 5) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica e ricerca paleontologica e archeologica; 6) opere per osservazione di fauna selvatica e caccia, fino a mc 30 e mq 10 per ogni impianto. 7) è identificata dal contorno della zona E4 con asterisco (*) e costituisce una zona agricola speciale. Per questa zona valgono le norme della zona E4 con le seguenti aggiunte: a) è ammessa l'attività di ristorazione; b) è ammesso un ampliamento dell'edificio esistente fino a 250 m2 e 300 m3 ; 16 c) tutti gli interventi edilizi devono rispondere a requisiti di compatibilità ambientale realizzando tipologie tradizionali, con le seguenti prescrizioni: • forme semplici con tetto a falde e manto di tegole curve; • materiali tradizionali con esclusione di superfici specchianti o metallizzate; • colorazioni

tenui, tratte dalla scala delle terre naturali; • pavimentazioni esterne ridotte ai percorsi essenziali e permeabili; • parcheggi alberati, pavimentati con materiali naturali permeabili; • vegetazione autoctona o tipica dei luoghi; d) gli eventuali vani interrati devono essere impermeabilizzati in relazione alla quota della falda freatica.(C.C. 12 del 28.04.04) 8) adeguamento dell'argine est del bacino della palude Moretto, oltre alle necessarie connessioni della viabilità rurale esistente; l'argine e le eventuali connessioni stradali si devono realizzare in ghiaia naturale e terra e le superfici non carrabili si devono inerbire. 2. Sono comunque vietate, in ogni tempo in area esterna a Prp, e in assenza di Prp in area interna a Prp ove previsto: a) strade di nuova costruzione, eccetto percorsi ciclabili e pedonali; b) condutture producenti impatto ambientale rilevante; c) bonifica idraulica, riordino fondiario e movimenti di terreno superiori a 1 ettaro o 2.000 mc; d) disboscamento o trasformazione in coltivo di area a bosco o a prato naturale, eccetto che in terreni ritirati da produzione temporaneamente per intervento pubblico; e) sradicamento di piante ed estrazione di ceppaie, eccetto che di pioppi e colture specializzate, se non con contestuale ricostituzione di piantagione, in area stessa o visivamente contigua; f) manufatti pubblicitari; g) deposito o esposizione di prodotti o materiali a cielo aperto; h) recintazione di fondi se non con siepe a verde. La siepe a verde può avere paletti di legno o ferro e rete; i) pali di cemento per colture; l) in area di reperimento: opere che provochino la riduzione di superficie boscata o a prato naturale o che modificano lo stato dei corsi d'acqua o la morfologia dei suoli, salvo l'esecuzione di opere di preminente interesse pubblico, sulle quali la giunta regionale con propria deliberazione, su proposta dell'assessore regionale ai parchi, esprime parere vincolante entro e non oltre sessanta giorni dal ricevimento della relativa richiesta, trascorso tale termine l'opera si intende assentita; m) ogni altra opera causante sensibile degrado ambientale, salvo quanto previsto al comma 1.

2) Zona E5 - di preminente interesse agricolo. 1. Sono ammesse: a) opere di cui a sezione B), punti 1), 2), 3), 4), 5), 7) e 8), nei limiti ivi fissati; b) opere seguenti: 1) percorsi ciclabili e pedonali, compresi ponti, segnaletica e punti di sosta; 2) opere di modesta rilevanza per fine di memoria storica, devozione popolare, segnaletica, pubblicità e ricerca paleontologica e archeologica; 3) opere per osservazione di fauna selvatica e caccia, fino a mc 30 e mq 10 per ogni impianto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Trattasi di terreni formanti un unico lotto sia per la loro vicinanza che per la mancanza di fatto di cippi visibili di confine

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 CASTIONS DI STRADA LOCALITÀ MULINO DI SOPRA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a CASTIONS DI STRADA località Mulino di Sopra, della superficie commerciale di **21.638,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un unico lotto formato dall'unione di tutti i mappali e coltivato a granaglie

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 480 (catasto terreni), qualita/classe seminatico Cl 2, superficie 6490, reddito agrario 30,17 € reddito dominicale 51,95 € indirizzo catastale: località Mulino di Sopra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord : mapp. 528 e 529 est mapp.524 sud 498 ovest strada
- foglio 10 particella 498 (catasto terreni), qualita/classe sem. irr. Cl. 2, superficie 7210, reddito agrario 37,24 € reddito dominicale 53,25 € indirizzo catastale: località Mulino di Sopra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord mapp. 480; est mapp. 524; sud mapp. 499; ovest strada
- foglio 10 particella 499 (catasto terreni), qualita/classe sem.irr. Cl.2, superficie 4770, reddito agrario 24,63 € reddito dominicale 35,23 € indirizzo catastale: Località Mulino di Sopra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord mapp. 498 ; est mapp 524; sud mapp. 493 ovest: mapp. 531
- foglio 10 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe sem. irr. Cl.2, superficie 1878, reddito agrario 9,70 € reddito dominicale 13,87 € indirizzo catastale: località Mulino di Sopra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord mapp. 498; est mapp. 499 e 532; ovest strada

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: canali di scolo, le seguenti sistemazioni agrarie: alla ferrarese, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: granaglie tipo orzo o frumento ,Il terreno



Coveg S.r.l.



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 Palmanova, Cervignano, Udine). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palmanova Città Patrimonio dell'Unesco ; Cervignano; Udine.



SERVIZI
municipio

nella media



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 5 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della
media 

luminosità:

al di sopra della
media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della
media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreni agricoli coltivati a grano od orzo

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 irrigui	21.638,00	x	100 %	=	21.638,00
Totale:	21.638,00				21.638,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuate le opportune ricerche in relazione ai conosciuti valori attualmente praticati dal mercato

immobiliare si ritiene di attribuire un valore economico a mq paria a €4.50 al metro quadro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21.638,00 x 4,50 = **97.371,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 97.371,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 97.371,00**

BENI IN CASTIONS DI STRADA LOCALITA MULINO DI SOPRA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CASTIONS DI STRADA localita Mulino di Sopra, della superficie commerciale di **6.490,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
trattasi di terreno agricolo coltivato a granaglie

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 473 (catasto terreni), qualita/classe seminativo C1.2, superficie 6490, reddito agrario 30,17 € reddito dominicale 51,95 €, indirizzo catastale: località Molino di Sotto, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: nord mapp. 472 ; est strada sud mapp. 474; ovest strada

Presenta una forma regolare rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argillosa, i seguenti sistemi irrigui: non presenti, le seguenti sistemazioni agrarie: alla ferrarese, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: granaglie tipo orzo o frumento ,Il 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 Palmanova, Cervignano, Udine). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palmanova Città Patrimonio dell'Unesco ; Cervignano; Udine.



SERVIZI
municipio

nella media



COLLEGAMENTI

tangenziale distante 5 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

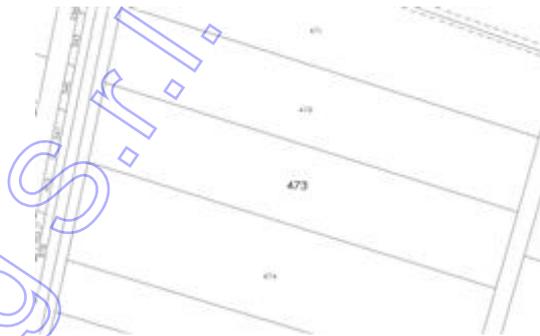
terreno agricolo coltivato a grano oppure orzo

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
terreno agricolo	6.490,00	x	100 %	=	6.490,00
Totale:	6.490,00				6.490,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuate le opportune ricerche in relazione ai conosciuti valori attualmente praticati dal mercato immobiliare si ritiene di attribuire un valore economico a mq paria a €4,00 al metro quadro

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6.490,00 x 4,00 = **25.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 25.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 25.960,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore al metro quadro dell'immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su beni simili,

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, la conformazione la giacitura la situazione del mercato immobiliare, ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, la consistenza e la disponibilità

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Castions di Strada, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare loco, ed inoltre: Bollettino Aste Giudiziarie di Udine

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	21.638,00	0,00	97.371,00	97.371,00
B	terreno agricolo	6.490,00	0,00	25.960,00	25.960,00
				123.331,00 €	123.331,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si procede al pignoramento dell'intera quota

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:	€ 123.331,00
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:	€ 30.832,75
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:	€ 98,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.400,00

data 09/05/2023

il tecnico incaricato
Geom. Ugolina TOMA

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