



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 217/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco Venier

CUSTODE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**arch. Roberto Del Mondo**

CF:DLMRRT59T30G284S

con studio in CORNO DI ROSAZZO (UD) VIA AQUILEIA n. 90

telefono: 003904321515389

email: studiodelmondo@gmail.com

PEC: roberto.delmondo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 217/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** villa singola a SANTA MARIA LA LONGA VIA SAN FLOREANO 4, frazione Ronchettis, della superficie commerciale di **471,95** mq per la quota di:

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

Si tratta di un immobile isolato, eretto su due piani fuori terra destinato a casa di civile abitazione. Il piano terreno è composto da locali accessori : autorimessa, tre locali destinati a ripostiglio, due cantine, una centrale termica, un locale doccia. I locali sono pavimentati parzialmente in piastrelle di ceramica ed in parte in battuto di cemento. Il piano terra è collegato al piano superiore tramite scala interna.

Il piano primo è composto da locali destinati all'abitazione completi di : porticato di accesso, atrio, soggiorno e cucina. Una veranda esterna alla cucina consente l'accesso alla corte posteriore tramite scala esterna. Alcuni gradini interni consentono, poi, l'accesso alla zona notte ove sono presenti un corridoio di distribuzione e tre camere da letto con un bagno dotato di terrazzo esterno. I locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica tranne le camere in parquet di legno. Il riscaldamento avviene tramite bruciatore a gasolio posizionato nel piano interrato e irradiazione con termosifone a parete. I serramenti esterni sono in legno con oscurante a rullo.

Nella corte posteriore sono poi presenti due immobili ad unico piano: il primo, posto sul lato sud, destinato a legnaia, eseguito in muratura di laterizio al grezzo, con copertura lignea e manto in lamiera di acciaio e serramenti in profili di alluminio anodizzato; il secondo, situato lungo il lato est della proprietà, eseguito con muratura di blocchi di calcestruzzo, intonacato esternamente, con copertura lignea e manto in lamiera di acciaio, serramenti in vetro, due ampie aperture sprovviste di tamponamento, pavimento in battuto di calcestruzzo.

Lungo il confine con il mappale n. 85 non è presente la recinzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 84 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani, rendita 955,45 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FLOREANO 4, piano: PT-S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord ed Ovest: strada provinciale; Est : f. 11 n. 85, terreno; Sud: f. 11 n. 86, terreno;
- foglio 11 particella 84 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FLOREANO 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord ed Ovest: strada provinciale; Est : f. 11 n. 85, terreno; Sud: f. 11 n. 86, terreno;

**A.1** rustico, composto da deposito attrezzi e ripostiglio, pollaio ecc.

**A.2** rustico.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	471,95 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	36,25 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 293.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.000,00
Data di conclusione della relazione:	14/03/2025

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Gli immobili sono occupati dal debitore come da certificazione anagrafica ALL SUB 001 e documentazione rilasciata dall' Agenzia delle Entrate ALL SUB 002

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi certificazione Not. G. Barbagallo allegata alla procedura.

### 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. Iserizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/05/2006 a firma di Not. T. Andrioli ai nn. 62362/16396 di repertorio, iscritta il 06/06/2006 a Udine ai nn. 17878/3722, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto concessione mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 180.000,00.

Importo capitale: €. 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/10/2024 a firma di U.G. Tribunale di Udine ai nn. 3538 di repertorio, trascritta il 24/10/2024 a Udine ai nn. 26524/20559, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

*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:**

Vedi certificazione Not. G. Barbagallo allegata alla procedura.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 , in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2000), con atto stipulato il 27/01/2000 a firma di Not. T. Andrioli ai nn. 25141/5817 di repertorio, trascritto il 03/02/2000 a Udine ai nn. 3276/2493.

Si precisa che i venditori sono divenuti proprietari per successione. Non risulta agli atti la tacita accettazione di eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 usufrutto vitalizio, in forza di atto di donazione (dal 23/05/2006), con atto stipulato il 23/05/2006 a firma di Not. T. Andrioli ai nn. 62361/16395 di repertorio, trascritto il 06/06/2006 a Udine ai nn. 17877/11503

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 usufrutto vitalizio, in forza di atto di donazione (dal 23/05/2006), con atto stipulato il 23/05/2006 a firma di Not. T. Andrioli ai nn. 62361/16395 di repertorio, trascritto il 06/06/2006 a Udine ai nn. 17877/11503

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Allegati provvedimenti edilizi ALL SUB 003

Allegato Certificato di Destinazione Urbanistica ALL SUB 004

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza costruzione lavori edili **N. 001**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di abitazione su mappali nn. 84-85 f.m. 11, rilasciata il 04/05/1971 con il n. Pratica 17/1971 prot. 1203 di protocollo, agibilità del 12/10/1973 con il n. Pratica 17/1971 prot. 3148 di protocollo

Nulla Osta per esecuzione lavori edili **N. 002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione tettoia-ripostiglio e recinzione, rilasciata il 23/07/1975 con il n. pratica 476 prot 1685 di protocollo

Denunci Inizio Attività **N. 003** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazion di una recinzione e modifica accesso carraio, presentata il 08/03/2000 con il n. n.1800 pratica 3632 di protocollo.

DIA di Varinate dd. 28.05.2002 n. 3562 prat. 3936

Denuncia Inizio Attività **N. 004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione recinzione, presentata il 02/10/2000 con il n. 7447 pratica 3724 di protocollo

**N. 005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Concessioen Edilizia, presentata il 17/03/2003 con il n. 1369 di protocollo, rilasciata il 15/04/2003 con il n. 03/4027 C.E. n. 10/03 di protocollo.

Con nota dd. 01.09.2006 prot. 6832 viene dichiarata la decadenza della C.E. 10/03 del 15.04.2003 per mancato rispetto dei termini di ultimazione lavori.

Concessione per esecuzione opere di trasformazione urbanistica **N. 006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento con variazioni alla CE 10/03 del 15.04.2003, presentata il 27/09/2006 con il n. 7716 di protocollo, rilasciata il 06/03/2007 con il n. prat. 06/4526 C.E. n. 7/07 di protocollo.

Richieste proroghe per termine lavori

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne locali accessori, forometrie esterne, documentazione di fine lavori incompleta, ecc. (normativa di riferimento: leggi nazionali e regionali) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri comunali, onrari professionali, spese generali: €5.000,00

Si consiglia una pratica di riduzione a conformità

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: suddivisione interne locali, dimensione legnaia, forometrie,

ecc. (normativa di riferimento: norma di settore)

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Docfa: €1.000,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SANTA MARIA LA LONGA VIA SAN FLOREANO 4, FRAZIONE  
RONCHETTIS

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a SANTA MARIA LA LONGA VIA SAN FLOREANO 4, frazione Ronchettis, della superficie commerciale di **471,95** mq per la quota di:

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

Si tratta di un immobile isolato, eretto su due piani fuori terra destinato a casa di civile abitazione. Il piano terreno è composto da locali accessori : autorimessa, tre locali destinati a ripostiglio, due cantine, una centrale termica, un locale doccia. I locali sono pavimentati parzialmente in piastrelle di ceramica ed in parte in battuto di cemento. Il piano terra è collegato al piano superiore tramite scala interna.

Il piano primo è composto da locali destinati all' abitazione completi di : porticato di accesso, atrio, soggiorno e cucina. Una veranda esterna alla cucina consente l' accesso alla corte posteriore tramite scala esterna. Alcuni gradini interni consentono, poi, l' accesso alla zona notte ove sono presenti un corridoio di distribuzione e tre camere da letto con un bagno dotato di terrazzo esterno. I locali sono pavimentati in piastrelle di ceramica tranne le camere in parquet di legno. Il riscaldamento avviene tramite bruciatore a gasolio posizionato nel piano interrato e irradiazione con termosifone a parete. I serramenti esterni sono in legno con oscurante a rullo.

Nella corte posteriore sono poi presenti due immobili ad unico piano: il primo, posto sul lato sud, destinato a legnaia, eseguito in muratura di laterizio al grezzo, con copertura lignea e manto in lamiera di acciaio e serramenti in profili di alluminio anodizzato; il secondo, situato lungo il lato est della proprietà, eseguito con muratura di blocchi di calcestruzzo, intonacato esternamente, con copertura lignea e manto in lamiera di acciaio, serramenti in vetro, due ampie aperture sprovviste di tamponamento, pavimento in battuto di calcestruzzo.

Lungo il confine con il mappale n. 85 non è presente la recinzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 84 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani,

rendita 955,45 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FLOREANO 4, piano: PT-S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord ed Ovest: strada provinciale; Est : f. 11 n. 85, terreno; Sud: f. 11 n. 86, terreno;

- foglio 11 particella 84 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, rendita 54,54 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN FLOREANO 4, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Nord ed Ovest: strada provinciale; Est : f. 11 n. 85, terreno; Sud: f. 11 n. 86, terreno;

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra - autorimessa	19,00	x	75 %	=	14,25
Piano terra - locali accessori	142,00	x	60 %	=	85,20
Piano primo - locali principali	137,00	x	100 %	=	137,00
Piano primo - terrazze e porticati	18,00	x	35 %	=	6,30
Piano primo - verande	7,00	x	60 %	=	4,20
Terreno pertinenza	4.500,00	x	5 %	=	225,00
<b>Totale:</b>	<b>4.823,00</b>				<b>471,95</b>

#### ACCESSORI:

**rustico**, composto da deposito attrezzi e ripostiglio, pollaio ecc.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
immobile accessorio lato orientale	100,00	x	25 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>100,00</b>				<b>25,00</b>

#### **rustico.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
accessorio posto lungo il lato sud della proprietà	45,00	x	25 %	=	11,25

<b>Totale:</b>	<b>45,00</b>	<b>11,25</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 27/02/2025

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - banca dati quotazioni immobiliari

Descrizione: ville e villini

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 750,00 pari a 750,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/02/2025

Fonte di informazione: annuncio on line

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: via del Fieno, Mereto di Capito

Superfici principali e secondarie: 304

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 608,55 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita a corpo, non a misura. L'immobile risulta posizionato in una località periferica; il terreno su cui sorge, seppur di dimensioni considerevoli, è urbanisticamente destinato ad attività agricola, non edificabile. L'abitazione è stata eretta una cinquantina di anni or sono e da quanto appurato dalla documentazione presente negli archivi comunali non sono state apportate modifiche, sia a livello strutturale che energetico, stante anche il fatto che l'impianto di riscaldamento è ancora funzionante a gasolio. L'immobile risulta in uno stato di manutenzione mediocre. Per tanto nella valutazione complessiva questi fattori hanno inciso notevolmente sulla valutazione del prezzo.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **300.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestazione Prestazione Energetica (APE)	-600,00



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 299.400,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 299.400,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E stata eseguita una valutazione sulla base di parametri oggettivi riscontrati in loco. Sono state rilevate alcune informazioni da annunci di vendita relativi ad immobili con pari caratteristiche e vetustà.

Si premette che ai fini della valutazione sono stati considerati anche questi parametri:

1. Tutte le superfici dei fabbricati commerciali lorde (SEL) sono state ricavate dagli elaborati grafici reperiti, sia di progetto e/o catastali, non da rilievo strumentale sul sito. Sono da ritenersi puramente indicative in quanto la vendita avviene **a corpo** e non a misura;
2. Per gli immobili oggetto della presente relazione **non sono** state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo, né tanto meno dei materiali che sono stati adoperati per la costruzione degli immobili stessi, né per quelli presenti in loco e potenzialmente inquinanti. Non si può quindi garantire la qualità e la rispondenza degli stessi alle normative vigenti né tanto meno che gli stessi non producano inquinamento ambientale. Non si può nemmeno garantire che i terreni risultino inquinati da sostanze pericolose o da materiali vari di risulta;
3. Ai fini della valutazione, **trattandosi di procedimento eseguito a corpo**, si attesta che il valore degli immobili non è dato unicamente da parametri superficiali o volumetrici ma nella valutazione si è tenuto conto di elementi intrinseci ed estrinseci che incidono sugli stessi;
4. Per quanto attiene ai dati metrici: nelle misurazioni si è tenuto in considerazione la scala di stesura degli elaborati grafici, planimetrie, ecc., depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e/o presso il Catasto: detti documenti possono riportare misure non conformi allo stato di fatto ed essendo utilizzata, per la copia degli atti, un sistema di fotocopiazione, non viene comunque garantita la precisione delle misure;
5. Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'asta, sono quantificate presuntivamente in base all'esperienza professionale ed ad onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso C.T.U. applicherebbe alla sua clientela. Per quanto riguarda le spese ed oneri accessori le stesse sono da verificarsi preventivamente dall'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi per le oblazioni della/e sanatoria/e edilizia, valori bollati, diritti di segreteria, diritti catastali, ecc. ecc.;
6. Gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessori e pertinenze, eventuali servitù attive e passive ed ogni altro diritto;

7. Tutte le limitazioni indicate nel presente elaborato, ed eventuali integrazioni allo stesso, sono da ritenersi fondamentali al fine del trasferimento del bene. L'acquirente e le parti interessate dovranno obbligatoriamente tenerne conto. Si invitano espressamente i potenziali interessati all'acquisto a visionare preventivamente i beni, durante i sopralluoghi predisposti dall'Istituto Vendite Giudiziarie, al fine di valutare le condizioni degli stessi. Dovranno inoltre informare il Perito Estimatore nel caso in cui vengano a conoscenza di fatti e situazioni sconosciute che lo stesso ha omesso nella presente valutazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: annunci web online

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	471,95	36,25	299.400,00	299.400,00
				<b>299.400,00 €</b>	<b>299.400,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Le quote non sono divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 293.400,00**

#### 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: **€. 73.350,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 50,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 217/2024

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

**A** area incolta a SANTA MARIA LA LONGA VIA SAN FLOREANO, frazione Ronchettis per la quota di:

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

Si tratta di un terreno pianeggiante, attualmente incolto, contiguo al f.m. 11 n. 84. Risulta recintato su due lati, con muretto in calcestruzzo e rete metallica. Il lato lungo i mappali n. 84 e 65 sono sprovvisti di recinzione. E' presente un accesso carraio da pubblica via ora interdetto con un tratto di recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 85 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 3330, reddito agrario 15,48 €, reddito dominicale 24,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nod: strada provinciale, f.m. 11 n. 65 (terreno), f.m. 11 n. 67 (abitazione e pertinenze); Est: terreni f.m. 11 n. 501 e 502; Sud: f.m. 11 n. 86; Ovest: f.m. 11 n. 84 (abitazione e pertinenze)

Il terreno presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.250,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.250,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>14/03/2025</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il terreno risulta nella disponibilità dei debitori. Non risultano locati come da documentazione rilasciata dall' Agenzia delle Entrate ALL SUB 002

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi certificazione Not. G. Barbagallo allegata alla procedura.

#### 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 **volontaria**, stipulata il 23/05/2006 a firma di Not. T. Andrioli ai nn. 62362/16396 di repertorio, iscritta il 06/06/2006 a Udine ai nn. 17878/3722, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto concessione mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 180.000,00.

Importo capitale: €. 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/10/2024 a firma di U.G. Tribunale di Udine ai nn. 3538 di repertorio, trascritta il 24/10/2024 a Udine ai nn. 26524/20559, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

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:

Il terreno non risulta edificabile se non per coltivatore diretto. Risulta inoltre asservito come area di

pertinenza al f.m. 11 n. 84.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Vedi certificazione Not. G. Barbagallo allegata alla procedura.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 , in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2000), con atto stipulato il 27/01/2000 a firma di Not. T. Andrioli ai nn. 25141/5817 di repertorio, trascritto il 03/02/2000 a Udine ai nn. 3276/2493.

Si precisa che i venditori sono divenuti proprietari per successione. Non risulta agli atti la tacita accettazione di eredità.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 usufrutto vitalizio, in forza di atto di donazione (dal 23/05/2006), con atto stipulato il 23/05/2006 a firma di Not. T. Andrioli ai nn. 62361/16395 di repertorio, trascritto il 06/06/2006 a Udine ai nn. 17877/11503

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 usufrutto vitalizio, in forza di atto di donazione (dal 23/05/2006), con atto stipulato il 23/05/2006 a firma di Not. T. Andrioli ai nn. 62361/16395 di repertorio, trascritto il 06/06/2006 a Udine ai nn. 17877/11503

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Vedi Certificato di Destinazione Urbanistica ALL SUB 004

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E4 - ambito interesse agricolo : E/B ambito di interesse agricolo residenziale.. L' edificabilità del terreno è subordinata alla titolarità di imprenditore agricolo, ove possibile realizzarla. Lungo la strada è prevista una fascia di rispetto stradale di m. 10,00.

## **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 SANTA MARIA LA LONGA VIA SAN FLOREANO, FRAZIONE  
RONCHETTIS

**AREA INCOLTA**

DI CUI AL PUNTO A

**area incolta** a SANTA MARIA LA LONGA VIA SAN FLOREANO, frazione Ronchettis per la quota di:

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

Si tratta di un terreno pianeggiante, attualmente incolto, contiguo al f.m. 11 n. 84. Risulta recintato su due lati, con muretto in calcestruzzo e rete metallica. Il lato lungo i mappali n. 84 e 65 sono sprovvisti di recinzione. E' presente un accesso carraio da pubblica via ora interdetto con un tratto di recinzione.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 85 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 3330, reddito agrario 15,48 €, reddito dominicale 24,08 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nod: strada provinciale, f.m. 11 n. 65 (terreno), f.m. 11 n. 67 (abitazione e pertinenze); Est: terreni f.m. 11 n. 501 e 502; Sud: f.m. 11 n. 86; Ovest: f.m. 11 n. 84 (abitazione e pertinenze)

Il terreno presenta una forma pressochè rettangolare, un'orografia pianeggiante, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 12/02/2025

Fonte di informazione: Valori Agricoli Medi provincia di Udine - Anno 2023 Regione Agraria n. 11

Descrizione: terreno seminativo

Superfici principali e secondarie: 10000

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 3,50 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il terreno risulta pianeggiante di forma regolare destinato prevalentemente a prato.

Si premette che ai fini della valutazione sono stati considerati anche questi parametri:

1. Tutte le superfici dei terreni sono state ricavate da visure catastali catastali, non da rilievo strumentale sul sito. Sono da ritenersi puramente indicative in quanto la vendita avviene **a corpo** e non a misura;
2. Per gli immobili oggetto della presente relazione **non sono** state eseguite indagini e/o analisi del sottosuolo. Non si può quindi garantire che i terreni risultino inquinati da sostanze pericolose o da materiali vari di risulta;
3. Ai fini della valutazione, **trattandosi di procedimento eseguito a corpo**, si attesta che il valore degli immobili non è dato unicamente da parametri superficiali o volumetrici ma nella valutazione si è tenuto conto di elementi intrinseci ed estrinseci che incidono sugli stessi;
4. Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'asta, sono quantificate presuntivamente in base all'esperienza professionale ed ad onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso C.T.U. applicherebbe alla sua clientela. Per quanto riguarda le spese ed oneri accessori le stesse sono da verificarsi preventivamente dall'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi per le obblazioni della/e sanatoria/e edilizia, valori bollati, diritti di segreteria, diritti catastali, ecc. ecc.;
5. I terreni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con gli inerenti diritti, ragioni ed azioni, accessori e pertinenze, eventuali servitù attive e passive;
6. Tutte le limitazioni indicate nel presente elaborato, ed eventuali integrazioni allo stesso, sono da ritenersi fondamentali al fine del trasferimento del bene. L'acquirente e le parti interessate dovranno obbligatoriamente tenerne conto. Si invitano espressamente i potenziali interessati all'acquisto a visionare preventivamente i beni, durante i sopralluoghi predisposti dall'Istituto Vendite Giudiziarie, al fine di valutare le condizioni degli stessi. Dovranno inoltre informare il Perito Estimatore nel caso in cui vengano a conoscenza di fatti e situazioni sconosciute che lo stesso ha ommesso nella presente valutazione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 15.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 15.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 15.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: annunci web online

### VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	area incolta	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				<b>15.000,00 €</b>	<b>15.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è divisibile.

Riduzione del **25%** per lo stato di occupazione: € 3.750,00

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: € 11.250,00

### 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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.250,00

data 14/03/2025

il tecnico incaricato  
arch. Roberto Del Mondo