

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 50,00 x 650,00 = 32.500,00

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 32.500,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 32.500,00

BENI IN UDINE VIA SAN PIETRO 88, QUARTIERE UDINE SUD  
**IN PARTE VERDE URBANO ED IN PARTE  
RESIDENZIALE**  
DI CUI AL PUNTO C

**in parte verde urbano ed in parte residenziale** a UDINE VIA SAN PIETRO 88, quartiere UDINE SUD, della superficie commerciale di **3.010,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*
- 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*



Trattasi di un appezzamento di terreno composto dai mappali del Fg.56 N.ri 335-1229-1028 e 1227, terreni tra loro attigui che si sviluppano in forma rettangolare e pianeggiante da sud a nord. In sede di sopralluogo l'appezzamento risultava incolto, in parte posto a vigneto, anch'esso in abbandono. Su questi terreni sono accatastati in modo disseminato rifiuti di vario genere che dovranno essere smaltiti. Si rileva inoltre la presenza di piccoli fabbricati leggeri che dovranno essere rimossi vista l'assenza di titoli autorizzativi.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1227 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.2, superficie 190, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 1,57 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni, \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 23.02.1983 (n.13131.F01/1981) ex n.335 are 45,20  
Coerenze: a nord con il mappale n.1225, ad est con il mappale n.1226, a sud con il mappale n.336, ad ovest con il mappale n.1228  
Intestazione catastale con il doppio nome di battesimo dell'esecutata
- foglio 56 particella 1228 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.2, superficie 1300, reddito agrario 5,71 €, reddito dominicale 10,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni, \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 23.02.1983 (n.13131.F01/1981) ex n.335 are 45,20  
Coerenze: a nord con il mappale n.1225, ad est con il n.1227, a sud con il n.336, ad ovest con il mappale n.1229  
Intestazione catastale con il doppio nome di battesimo dell'esecutata
- foglio 56 particella 1229 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.2, superficie 220, reddito agrario 0,97 €, reddito dominicale 1,82 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni, \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, nata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 23.02.1983 (n.13131.F01/1981) ex n.335 are 45,20  
Coerenze: a nord con il mappale n.1225 ad est con il n.1228, a sud con il n.336, ad ovest con il n.335  
Intestazione catastale con il doppio nome di battesimo dell'esecutata
- foglio 56 particella 335 (catasto terreni), qualita/classe seminativo Cl.2, superficie 1300, reddito agrario 5,71 €, reddito dominicale 10,74 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni, \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, 1/2 proprietà in regime di separazione dei beni, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 23.02.1983 (n.13131.F01/1981) ex n.335 are 45,20  
Coerenze: a nord con il mappale n.1225, ad est con il mappale n.1229, a sud con il n.336 ad ovest con i mappali n.1410 e n.1165

Il terreno presenta una forma regolare, i seguenti sistemi irrigui: non presente su questi terreni ma limitrofo, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto in sede di sopralluogo ,arboree: incolto in sede di sopralluogo ,





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENI AGRICOLI	3.010,00	x	100 %	=	3.010,00
Totale:	3.010,00				3.010,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2024

Fonte di informazione: informazioni presso operatori locali

Descrizione: terreni incolti ma in parte oggetto di deposito di rifiuti e fabbricati abusivi

Superfici principali e secondarie: 3500

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 3,50 pari a 0,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3,15 pari a 0,00 Euro/mq





INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenti immobiliari settore agricolo (10/10/2024)  
Domanda: €/mq. 3,50  
Offerta: €/mq. 2,50  
Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi  
Valore minimo: 2,50  
Valore massimo: 3,50

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del valore è stata formulata tenendo conto dell'accorpamento dei quattro terreni -che di fatto formano un unico lotto-.Questi terreni agicoli sono facilmente irrigabili vista l'immediata vicinanza di canale irriguo. Nonostante ciò si è dovuto ricorrere ad una notevole decurtazione del valore per la presenza di riuderi e piccole strutture leggere insistenti sul lotto stesso, elementi questi che dovranno essere rimossi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.010,00 x 5,00 = 15.050,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
PULIZIA RUDERI DEPOSITATI SUI TERRENI E RIMOZIONE STRUTTURE	-7.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 8.050,00  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.050,00

BENI IN UDINE VIA SAN PIETRO 88, QUARTIERE UDINE SUD

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO D

**terreno residenziale** a UDINE VIA SAN PIETRO 88, quartiere UDINE SUD, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*
- 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Trattasi di un modesto lotto di terreno posto a ridosso di altri beni di proprietà o comproprietà degli esecutati. Il mappale ha modeste potenzialità edificatorie se considerato singolarmente. Andrà verificata dal potenziale acquirente la natura di alcuni materiali depositati sul sedime, non facilmente determinabile in sede di sopralluogo, così come la presenza di strutture leggere provvisorie, che in ogni caso dovranno essere rimosse.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1224 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo C1.2, superficie 200,



reddito agrario 0,88 €, reddito dominicale 1,65 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 23.02.1983 (13131.F01/1981) ex n.335 are 45.20  
Coerenze: a nord con i mappali n.333 e n.1233 ad est con il mappale n.1020 a sud e ovest con il n.1225  
intestazione catastale con doppio nome dell'esecutata

Il terreno presenta una forma REGOLARE-RETTANGOLARE-, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: posti in adiacenza, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: Incolto in sede di sopralluogo ,arboree: Incolto in sede di sopralluogo ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

SCARSO ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

SCARSO ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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 edificabile di modesta superficie	200,00	x	100 %	=	200,00
<b>Totale:</b>	<b>200,00</b>				<b>200,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2024

Fonte di informazione: Operatori del settore

Descrizione: Terreni aventi modeste potenzialità edificatorie

Superfici principali e secondarie: 800

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 87,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 63.000,00 pari a 78,75 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

operatori del settore (10/10/2024)  
Domanda: €/mq. 90,00  
Offerta: €/mq. 70,00  
Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi  
Valore minimo: 60,00  
Valore massimo: 90,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 200,00 x 80,00 = 16.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
ridotte potenzialità edificatorie e limitata accessibilità	-8.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.000,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.000,00

BENI IN UDINE VIA SAN PIETRO 88, QUARTIERE UDINE SUD  
TERRENO CATEGORIA F/1  
DI CUI AL PUNTO E

terreno categoria F/1 a UDINE VIA SAN PIETRO 88, quartiere UDINE SUD, della superficie commerciale di 190,00 mq per la quota di:

- 4/24 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*
- 11/24 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Trattasi di un sedime formante la corte comune delle varie proprietà oggetto della relazione. Sono presenti alcuni piccoli e modesti manufatti che dovranno essere rimossi.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 333 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 190 mq, indirizzo catastale: V. S. Pietro p.T., piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* proprietà per 4/24 in separazione dei beni;  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, proprietà 11/24 in regime di separazione dei beni, derivante da vedi note  
Coerenze: a nord con la strada via S. Pietro ed i fabbricati N.1231-1230 ad est cono il mappale n.1019, a sud con il n.1224 e ad ovest con il mappale n.1232  
COTRE COMUNE AI N.RI 334-1230-1231-1233 DEL FG.56 VARIAZIONE D'UFFICIO del 19/09/1981 in atti dal 21/02/1996 costituzione sulla base dell'atto di DIVISIONE 19.9.81 REP. 22994 Dr. Dimita (n. 7658.A/1981). VARIAZIONE del 19/09/1981 Pratica n. UD0057226 in atti dal 20/02/2007 TRASFORM BCNC IN BCC PER ATTR QUOTE (n. 7658.1/1981) CORRISPONDENZA NCT Fg.56 Mappale n.333, qualità: ente urbano,





superficie: are1.90 centiare FRAZIONAMENTO in atti dal 23/02/1993 (n. 13131.F01/1981)  
EX are 3,60.

Il terreno presenta una forma REGOLARE



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: scarso  
panoramicità: scarso  
stato di manutenzione: al di sotto della media

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
SEDIME CENSITO AL CATASTO FABBRICATI MA DI FATTO	190,00	x	100 %	=	190,00



CORTE COMUNE AI FABBRICATI		
Totale:	190,00	190,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 10/10/2024  
Fonte di informazione: Operatori del settore  
Descrizione: Sedime di terreno-corte comune  
Superfici principali e secondarie: 600  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 50.000,00 pari a 83,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

operatori del settore (10/10/2024)  
Domanda: €/mq. 80,00  
Offerta: €/mq. 60,00  
Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi



Valore minimo: 50,00

Valore massimo: 60,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 190,00 x 80,00 = 15.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
corte comune con diritti	-7.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 7.600,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 4.750,00

BENI IN UDINE VIA SAN PIETRO 88, QUARTIERE UDINE SUD

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO F

**appartamento** a UDINE VIA SAN PIETRO 88, quartiere UDINE SUD, della superficie commerciale di **136,50** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Trattasi di una unità immobiliare CONCESSA IN LOCAZIONE, che si sviluppa su due piani fuori terra. Al p.T. si trovano una cucina con soggiorno ed un corridoio passante tra la corte interna e la strada. E' pure presente un piccolo bagno/lavanderia. Al primo piano si trovano un corridoio con due camere da letto. Il bagno è posto al piano mezzano. Il grado di finitura risulta essere modesto, con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica. Tutti gli impianti dovranno essere verificati. I serramenti sono in legno e pvc..

Si sottolinea che catastalmente fa parte di questa unità una scala che in realtà è a servizio dell'attigua e confinante unità identificata catastalmente al Fg.56 n.1230.

Anche questa unità dovrà essere soggetta a sanatoria edilizia, vista la diversa disposizione interna che differisce dal titolo autorizzativo n. 557 del 13 luglio 1962, che rappresentava nelle tavole progettuali una diversa disposizione interna, oltre che un ampliamento verso l'unità identificata catastalmente la Fg.56 n.1019.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T.1. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1209 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 232,92 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro n.88 p.T-1, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, 1/2 proprietà; \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 1/2 proprietà, derivante da VEDI NOTE

Coerenze: a nord con la strada Via S. Pietro, ad est e sud con il mappale n.1019 e ad ovest con il mappale n.1230

COSTITUZIONE del 07/05/2007 Pratica n. UD0229385 in atti dal 07/05/2007 COSTITUZIONE (n. 1321.1/2007) CORRISPONDENZA NCT Fg.56 Mappale n.1209, qualità: ente urbano, superficie are 0.70 centiare Variazione del 05/04/2007 Pratica n. UD0186434 in atti dal 05/04/2007 (n. 186434.1/2007), il F.56 n.1209 are 0,50 comprende



F.56 n.1208 are 0,20. FRAZIONAMENTO del 16/01/1981 in atti dal 13/11/1989 (n. 269581)  
Il F.56 n.1209 EX F.56 n.1019 are 1,50. Il F.56 n.1208 EX F.56 n.334 are 2,10.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



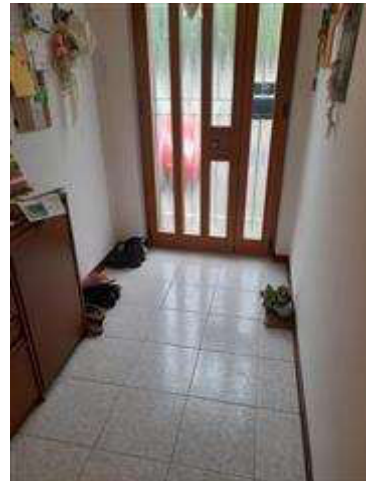


qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



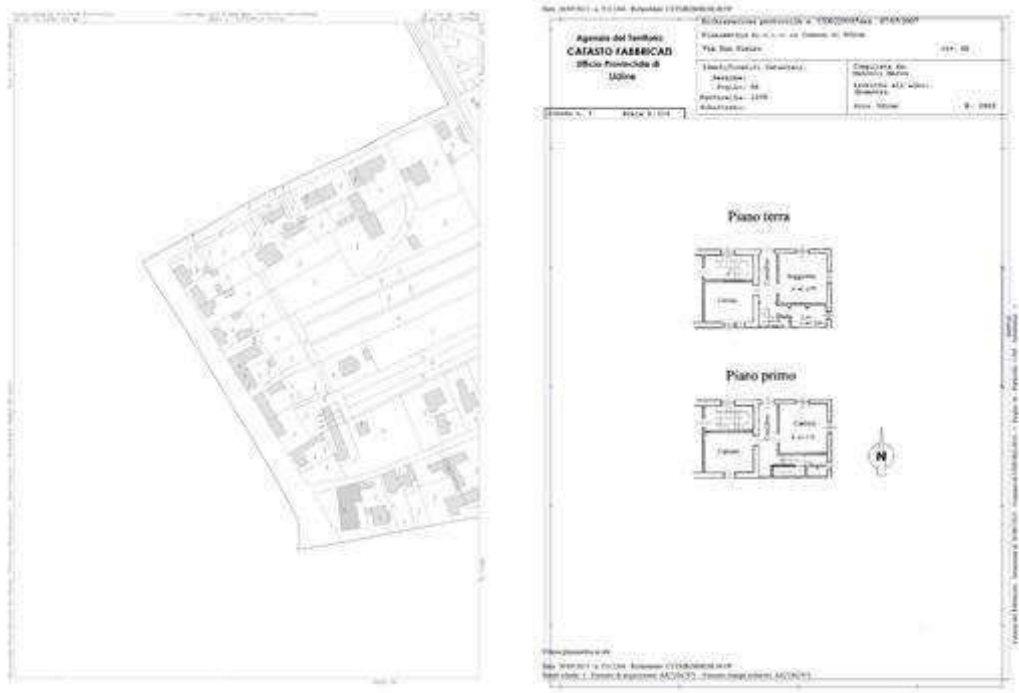
CONSISTENZA:

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
Appartamento posto in linea tra altre unità-sono state rilevate difformità edilizie	136,50	x	100 %	=	136,50
<b>Totale:</b>	<b>136,50</b>				<b>136,50</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 11/09/2024

Fonte di informazione: visionato atto di compravendita

Descrizione: appartamento-porzione di casa

Indirizzo: udine

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 80.000,00 pari a 842,11 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Operatore del settore (10/10/2024)

Domanda: 100000,00

Offerta: 75000

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi

Valore minimo: 80.000,00

Valore massimo: 85.000,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 136,50 x 650,00 = 88.725,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 88.725,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 44.362,50

BENI IN UDINE VIA SAN PIETRO 88, QUARTIERE UDINE SUD

RELITTO DI TERRENO EDIFICABILE

DI CUI AL PUNTO G

**relitto di terreno edificabile** a UDINE VIA SAN PIETRO 88, quartiere UDINE SUD, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di:

- 1/6 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*
- 1/6 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Trattasi di un relitto stradale avente superficie catastale du 130 mq., posto al di fuori del compendio composto da tutti gli altri immobili oggetto della presente relazione; di fatto questo terreno viene utilizzato da proprietari terzi ed è a servizio di loro proprietà.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1461 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 130 mq, indirizzo catastale: V. Varmo n.27 p.T, piano: T., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 1/6 proprietà in separazione dei beni; \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 1/6 proprietà in separazione dei beni; \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 1/6 proprietà; \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 1/12 proprietà; \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 1/3 proprietà; \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* 1/12 proprietà, derivante da VEDI NOTE  
Coerenze: a nord ed est con il mappale n.1300 ad est con il n.346, a sud con il mappale n.348, ad ovest con il n.1460  
DIVISIONE del 27/05/2002 Pratica n. 140609 in atti dal 27/05/2002 DIVISIONE (n. 2922.1/2002) EX F.56 n.443 sub.4- 1300. VARIAZIONE del 24/01/1987 Pratica n. 49746 in atti dal 22/02/2002 AMPLIAMENTO, CLASSAMENTO (n. 17386.1/1987) F.56 n.1461 EX F.56 n.443 sub.4. CORRISPONDENZA NCT Fg.56 Mappale n.1461, qualità: ente urbano, superficie: are 1.30 centiare FRAZIONAMENTO del 31/12/2001 Pratica n. 437179 in atti dal 07/01/2002 (n. 437179.1/2001), EX n.1300 are 12,30. TIPO MAPPALE del 24/01/1987 Pratica n. 354502 in atti dal 22/10/2001 3/SPC (n. 17386.1/1987), il F.56 n.1300 EX n.347 are 32,10.

Il terreno presenta una forma IRREGOLARE, un'orografia pianeggiante





### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre 

panoramicità:

scarso 

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 edificabile - relitto stradale-	130,00	x	100 %	=	130,00
<b>Totale:</b>	<b>130,00</b>				<b>130,00</b>





**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2024

Fonte di informazione: Operatori del settore

Descrizione: terreno edificabile-relitti-

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 83,33 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

operatori del settore (10/10/2024)

Domanda: 80,00

Offerta: 560,00

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi

Valore minimo: 50,00

Valore massimo: 60,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 130,00 x 80,00 = 10.400,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Terreno di fatto utilizzato come sedime stradale a servizio di altre unità limitrofe	-5.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 5.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 1.733,33

BENI IN UDINE VIA SAN PIETRO 88, QUARTIERE UDINE SUD

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO H

**appartamento** a UDINE VIA SAN PIETRO 88, quartiere UDINE SUD, della superficie commerciale di **101,70** mq per la quota di 3/8 di piena proprietà (\*\*\*)

Mappale n.1231: trattasi di una unità immobiliare che si sviluppa su due piani da cielo a terra ed è posta sul lato più ad ovest del fabbricato in linea ove sono comprese le altre unità immobiliari qui trattate. Questa unità è in stato di abbandono e non viene utilizzata per la scarsa qualità dei materiali e delle finiture nonché dello stato di conservazione e del dubbio funzionamento degli impianti. I serramenti sono in legno e le finiture sono logore e vetuste. Anche in questo caso si dovrà intervenire mediante una sanatoria vista la diversa disposizione interna urbanistica, in riferimento al titolo autorizzativo n.557 del 13 luglio 1962 che da quanto risulta nelle sue tavole progettuali diverge dallo stato di fatto.

Per quanto riguarda l'epoca di costruzione risulta che una porzione di questa unità sarebbe stata edificata quale ampliamento con l'Autorizzazione n.557 del 13 luglio 62, mentre la restante porzione di unità viene rappresentata sul suddetto titolo urbanistico quale stato di fatto e quindi ne consegue che l'originario fabbricato fosse preesistente. Si sottolinea che comunque per quanto oggetto dell'autorizzazione n.557 del 13 luglio 62, è stata rilasciata dichiarazione di abitabilità n.15100/4 San del 10 giugno 1963.

Per quanto riguarda l'immobile identificato al Fg.56 m.1233, trattasi di un piccolo fabbricato adibito a box auto della superficie catastale di mq. 14, con finiture e materiali essenziali e vetusti non degni di nota.

SI NOTA LA COPERTURA DEL GARAGE IN ETERNIT

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di catastale 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1231 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 211,75 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro n.1-88/A p.T.-1, piano: T.-1, intestato a (\*\*\*), 3/8 proprietà; (\*\*\*), 5/8 proprietà, derivante da VEDI NOTE  
Coerenze: a nord con la strada Via S. Pietro, ad est con il mappale n.1230, a sud e ad ovest con il mappale n.333  
Diversa distribuzione degli spazi interni del 07/05/2007 pratica n. UD0229380 in atti dal



07/05/2007 (n.4131.1/2007). Variazione d'ufficio del 19/09/1981 in atti dal 21/02/1996 F.56 n.1231- n.1233 EX F.56 n. 333 sub. 1 e sub.3 per concordanza con NCT (n.7658.1/1981) – Annotazioni: scheda 743/81- 742/81 – busta n. 2206 VARIAZIONE del 20/05/1981 in atti dal 21/02/1996 Ex F.56 n.333 EX F.56 n.333- n.825 che si divide quindi nei sub. 1-2-3 (n. 741.1/1981) CORRISPONDENZA NCT Fg.56 Mappale n.1231, qualità: ente urbano, superficie: are 0.50 centiare Fg.56 Mappale n.1233, qualità: ente urbano, superficie: are 0.10 centiare FRAZIONAMENTO in atti dal 23/02/1993 (n. 13131.F02/1981), EX F.56 n.333 are 3,60.

- foglio 56 particella 1233 (catasto fabbricati), zona censuaria 3, categoria C/6, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 22,21 Euro, indirizzo catastale: Via S. Pietro 88/A p.T., piano: T., intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 3/8 e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 5/8, derivante da VEDI NOTE

Coerenze: a nord, a est e ad ovest con il mappale n.333, a sud con il mappale n.1224

Diversa distribuzione degli spazi interni del 07/05/2007 pratica n. UD0229380 in atti dal 07/05/2007 (n.4131.1/2007). Variazione d'ufficio del 19/09/1981 in atti dal 21/02/1996 F.56 n.1231- n.1233 EX F.56 n. 333 sub. 1 e sub.3 per concordanza con NCT (n.7658.1/1981) – Annotazioni: scheda 743/81- 742/81 – busta n. 2206 VARIAZIONE del 20/05/1981 in atti dal 21/02/1996 Ex F.56 n.333 EX F.56 n.333- n.825 che si divide quindi nei sub. 1-2-3 (n. 741.1/1981) CORRISPONDENZA NCT FG. MAPP. SUB. QUALITA' CL. ETT. ARE CENTIARE RD. €. RA. €. 56 1231 Ente Urbano 0 50 56 1233 Ente Urbano 0 10 FRAZIONAMENTO in atti dal 23/02/1993 (n. 13131.F02/1981), EX F.56 n.333 are 3,60.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

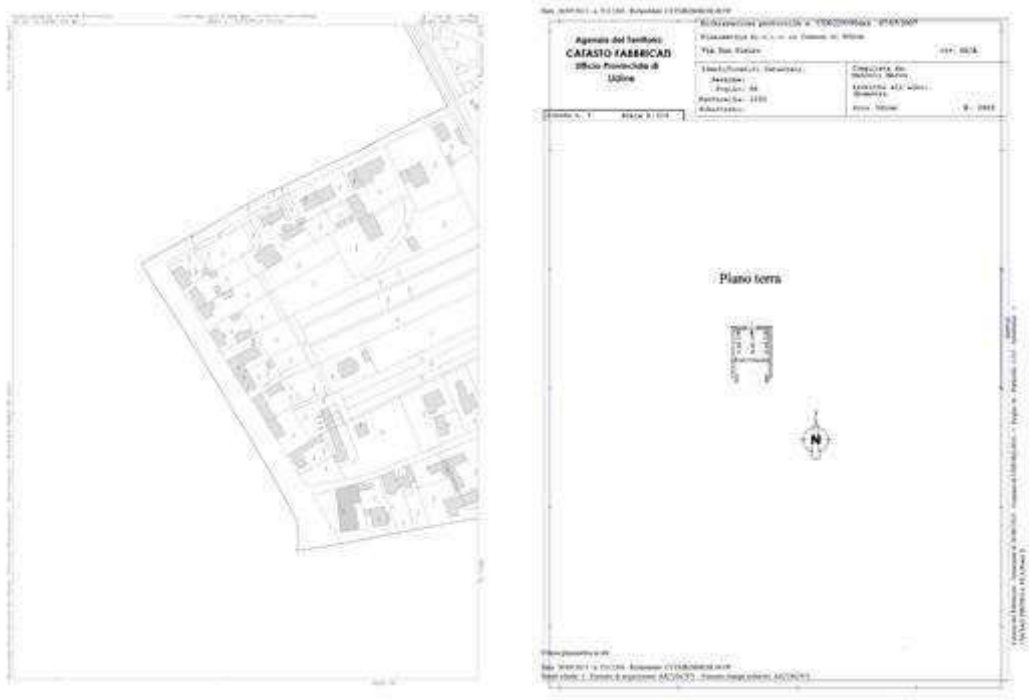


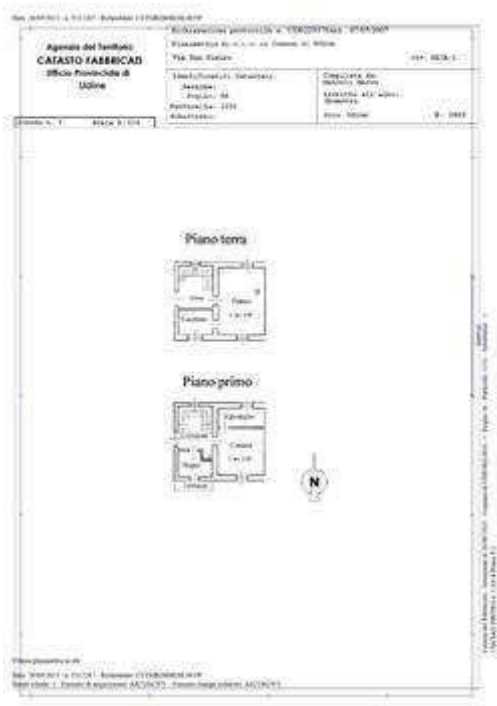


Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità abitativa non utilizzata con difformità edilizie	97,50	x	100 %	=	97,50
box auto	14,00	x	30 %	=	4,20
Totale:	111,50				101,70





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 02/10/2024  
Fonte di informazione: visionato-senza riferimenti- atto compravendita  
Descrizione: appartamento  
Indirizzo: Udine  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie: 15  
Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.052,63 Euro/mq  
Sconto trattativa: 20 %  
Prezzo: 80.000,00 pari a 842,11 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Operatore del settore (10/10/2024)  
Domanda: 95000  
Offerta: 75000  
Tempo di rivendita o di assorbimento: dieci mesi  
Valore minimo: 700,00



Valore massimo: 800,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 101,70 x 650,00 = 66.105,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 66.105,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 24.789,38

BENI IN UDINE VIA SAN PIETRO 88, QUARTIERE UDINE SUD

## TRANSITO PEDONALE E CARRAIO/INSISTE CANALE IRRIGUO

DI CUI AL PUNTO I

**TRANSITO PEDONALE E CARRAIO/INSISTE CANALE IRRIGUO** a UDINE VIA SAN PIETRO 88, quartiere UDINE SUD, della superficie commerciale di **280,00** mq per la quota di:

- 26/80 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*
- 26/80 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*
- 10/80 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Per quanto riguarda il mappale n.1232 trattasi del sedime dal quale si accede alla corte interna, mentre per quanto riguarda il mappale n.1225, posto in presecuzione del mappale n.1232, oltre ad essere considerato quale sedime di accesso, in particolare ai terreni posti a sud rispetto agli immobili descritti in relazione, va detto che su quest'ultimo insiste un canale d'irrigazione.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1225 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 190 mq, indirizzo catastale: v. S. Pietro p.T, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

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

Coerenze: a nord con il mappale n.1232 e con i mappali n.1224 e 1020, ad est con il mappale n.1457, a sud con i mappali n.1226-1227-1228-1229-335, a ovest con il mappale n.1017.

IL TERRENO SUL LATO A NORD E' INTERESSATO DALL'ATTRAVERSAMENTO DI UN CANALE IRRIGUO. corte comune ai N. 334, 1230, 1231 e 1233 del Fg.56 VARIAZIONE del 19/09/1981 Pratica n. UD0066897 in atti dal 27/02/2007 TRASFORM BCNC IN BCC PER ATTR. QUOTE (n. 7658.1/1981), il n.1225 EX ACCESSO COMUNE AI N.333-334-335; 1224-1226-1227-1228-1229; 1230-1231-1233 DEL F. 56 – Bene comune non censibile – Partita speciale A. CORRISPONDENZA NCT Fg.56 Mappale n.1225, qualità: ente urbano, superficie: are1.90 centiare FRAZIONAMENTO in atti dal 23/02/1993 (n. 13131.F01/1981) EX F.56 n.335 are 45,20

- foglio 56 particella 1232 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 90 mq, indirizzo catastale: Via S. Pietro n.88/A p.T., piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*



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

Coerenze: a nord con Via S. Pietro ad est con il mappale n.333, a sud con il mappale n.1225, ad ovest con il mappale n.1017.  
ACCESSO comune ai N. 333, 334, 335, Dda 1224 a 1231 e 1233 del Fg.56 VARIAZIONE del 19/09/1981 Pratica n. UD0066897 in atti dal 27/02/2007 TRASFORM BCNC IN BCC PER ATTR. QUOTE (n. 7658.1/1981), il n.1225 EX ACCESSO COMUNE AI N.333-334-335; 1224-1226-1227-1228-1229; 1230-1231-1233 DEL F. 56 – Bene comune non censibile – Partita speciale A. CORRISPONDENZA NCT Fg.56 Mappale n.1232, qualità: ente urbano, superficie: are 0.90 centiare FRAZIONAMENTO in atti dal 23/02/1993 (n. 13131.F01/1981) EX F.56 n.333 are 3,60.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Terreni edificabili ma a servizio dei vari beni in quanto gravati da servitù contro, sedime di accesso alla corte e ai terreni-	280,00	x	100 %	=	280,00
Totale:	280,00				280,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 280,00 x 60,00 = 16.800,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
TERRENI OGGETTO DI SERVITU'	-8.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.400,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 6.510,00



BENI IN UDINE VIA SAN PIETRO 88, QUARTIERE UDINE SUD

**TERRENO RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO L

**terreno residenziale** a UDINE VIA SAN PIETRO 88, quartiere UDINE SUD, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Terreno a destinazione residenziale posto a sud del mappale n.1019, in parte incolto ed in buona parte occupato da un fabbricato ubicato lungo il lato ad est di questo mappale, privo di titolo autorizzativo e che dovrà essere rimosso.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1020 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Cl. 2, superficie 340, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 2,81 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 23.02.1983 (13131.F01/1981) ex n.335 are 45.20

Coerenze: a nord con il mappale n.1019 ad est con il n.592 e porzione del mappale n.1457 a sud con il mappale n.1225 ad ovest con il n.1224

Il terreno presenta una forma REGOLARE, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto in sede di sopralluogo ,arboree: incolto in sede di sopralluogo ,



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



stato di manutenzione:



## 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 edificabile a ridosso dei fabbricati. Su questo terreno è stato costruito un fabbricato in struttura leggera abusivo	340,00	x	100 %	=	340,00
<b>Totale:</b>	<b>340,00</b>				<b>340,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2024

Fonte di informazione: Operatori del settore

Descrizione: Terreno edificabile

Superfici principali e secondarie: 600

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 83,33 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

operatori del settore (10/10/2024)

Domanda: €/mq. 80,00

Offerta: €/mq. 60,00

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi

Valore minimo: 50,00

Valore massimo: 50,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 340,00 x 80,00 = 27.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Terreno edificabile sul quale insiste un fabbricato abusivo e sono presenti dei rifiuti da eliminare	-13.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 13.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 6.800,00

BENI IN UDINE VIA SAN PIETRO 88, QUARTIERE UDINE SUD  
IN PARTE VERDE URBANO IN PARTE RESIDENZIALE  
DI CUI AL PUNTO M

in parte verde urbano in parte residenziale a UDINE VIA SAN PIETRO 88, quartiere UDINE SUD, della superficie commerciale di 1.120,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCU \*\*\*  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Trattasi di un terreno agricolo sul quale insiste sul lato a nord un fabbricato abusivo, che dovrà essere demolito. Sulla restante porzione di terreno a sud si trovano dei filari di un vigneto che in sede di sopralluogo risultava in abbandono.

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1226 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Cl.2, superficie 1120, reddito agrario 4,92 €, reddito dominicale 9,25 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 23.02.1983 (13131.F01/1981) ex n.335 are 45.20  
Coerenze: a nord con il mappale n.1225 ad est con i mappali n.1457-1300-1460, a sud con il n.336, ad ovest con il n.1227

Il terreno presenta una forma REGOLARE



fabbricato abusivo







fabbricato abusivo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

SCARSO ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

SCARSO ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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 destinato a verde urbano-in sede di sopralluogo incolto- ex vigneto	1.120,00	x	100 %	=	1.120,00
<b>Totale:</b>	<b>1.120,00</b>				<b>1.120,00</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2024

Fonte di informazione: Operatori del settore

Descrizione: terreno a destinazione verde urbano

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 10,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

operatori del settore (10/10/2024)

Domanda: €/mq. 15,00

Offerta: €/mq. 10,00

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi

Valore minimo: 8,00

Valore massimo: 15,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 1.120,00 x 5,00 = 5.600,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sul sedime insiste un fabbricato abusivo che andrà rimosso	-3.360,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 2.240,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 1.120,00

BENI IN UDINE VIA SAN PIETRO 88, QUARTIERE UDINE SUD

VERDE URBANO

DI CUI AL PUNTO N

verde urbano a UDINE VIA SAN PIETRO 88, quartiere UDINE SUD, della superficie commerciale di 1.680,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*
- 1/2 di piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

Identificazione catastale:

- foglio 56 particella 1455 (catasto terreni), qualita/classe Orto Cl.2, superficie 680, reddito agrario 6,85 €, reddito dominicale 10,18 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/2, derivante da FRAZIONAMENTO del 31/12/2001 Pratica n. 437179 in atti dal 07/01/2002 (n. 437179.1/2001) EX n.339 are 9,00  
Coerenze: a nord con il mappale n. 338, ad est con i mappali n.341 e 1436, a sud con il mappale n.1300 a ovest con il mappale n.1457  
TERRENO ATTRAVERSATO VERSO NOR DA CANALE IRRIGUO
- foglio 56 particella 1457 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo Cl.2, superficie 1000, reddito agrario 4,39 €, reddito dominicale 8,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per 1/2 e \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per 1/2, derivante da FRAZIONAMENTO del 31/12/2001 Pratica n. 437179 in atti dal 07/01/2002 (n. 437179.1/2001) EX n.347 are 32,10  
Coerenze: a nord con il mappale n.592 a est con il mappale n.1455 a sud con il mappale n.1300 e ad ovest con i n.1226-1225 e n.1020.  
IL TERRENO E' ATTRAVERSATO VERSO NORD DA CANALE IRRIGUO





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:



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
Apprezzamento di terreno in zona Verde Urbano	1.680,00	x	100 %	=	1.680,00
Totale:	1.680,00				1.680,00



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/10/2024

Fonte di informazione: Operatori del settore

Descrizione: Terreno a destinazione verde urbano

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 10,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

operatori del settore (10/10/2024)

Domanda: €/mq. 15,00

Offerta: €/mq. 10,00

Tempo di rivendita o di assorbimento: seimesi

Valore minimo: 8,00

Valore massimo: 15,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:





Valore superficie principale: 1.680,00 x 10,00 = **16.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.800,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### NOTE ED AVVERTENZE

Lo scrivente tecnico incaricato dichiara: di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standards etici e deontologici professionali; di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità; di aver ispezionato di persona la proprietà; di non aver eseguito sondaggi nei terreni e nelle corti dei fabbricati per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo/inquinante o per verificare la natura chimico fisica del terreno; di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti tecnologici presenti nei fabbricati, né sulla loro conformità; di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive/inquinanti (amianto, lana, ecc.), di non aver svolto verifiche statiche e strutturali sui fabbricati, di cui lo scrivente non è responsabile per quanto eseguito, di non aver effettuato misurazioni per stabilire la sagoma dei fabbricati, le distanze dai confini, le quote planialtimetriche, ecc.; di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima; di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio, se non per i dati riportati in questa perizia; di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche, in merito a fornitura di gas-acqua energia elettrica o altro da parte di enti fornitori di servizi o consorzi, nei confronti dei quali vi siano degli obblighi derivanti da canoni per forniture, gestione e/o utilizzo di beni da questi gestiti, se non per quanto accertato presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Udine e per quanto riportato in allegato in merito ai canoni dovuti al Consorzio Bonifica Pianura Friulana; le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate. La presente relazione, con i relativi allegati, è stata redatta al solo scopo e con i limiti dettati dall'incarico ricevuto, riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni, nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della sua relazione, anche in riferimento alle disposizioni relative al trattamento dei dati sensibili-Privacy. Tenuto conto che la normativa urbanistica è in continua evoluzione, le considerazioni e valutazioni espresse sono basate sulle verifiche effettuate in loco, salvo quanto sopra esposto, ed sui documenti urbanistici e catastali reperiti.

FATTE LE DOVUTE AVVERTENZE E' BENE PRECISARE:

#### **Premessa**

La stima dipende dallo scopo per la quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene, inteso in senso lato, in un certo momento ed un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

#### **Definizione dei valori**

##### Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato è da intendersi, come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i*



soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". (I.V.S.1,3.1).

Il valore di mercato esclude aspecificamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali, come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (I.V.S.1,3.1).

#### Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi condividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La vendita al punto 2.12 del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione - nonché secondo gli Standards Internazionali (IVS 2.6.11) - è la seguente:

*"Il termine 'vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento" (IVS 2.6.11).*

#### Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art.568 c.p.c., così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015 n.83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015 n.132.

In tal caso *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'art.569, primo comma.*

*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute".*

#### **Mercato Immobiliare**

Com'è noto l'Italia a partire dal 2008 ha vissuto una crisi economica che non ha precedenti recenti in termini di durata e che non pare essere ancora risolta; questo fatto ha inciso e sta incidendo in maniera rilevante anche sul mercato immobiliare che ha visto una drastica riduzione dei valori, anche in considerazione dei vincoli determinati dall'Europa in relazione ai contenimenti ed efficientamenti energetici, intaccando a volte anche il capitale, cosa mai successa negli ultimi anni. Il tutto è ulteriormente aggravato dall'incertezza derivante dalle continue evoluzioni in materia fiscale e dalla restrizione del credito bancario sia in termini di importi erogati che di valutazione della clientela.

Nell'esprimere dunque la valutazione dei beni in questione, è necessario considerare anche lo scenario generale, l'orizzonte temporale e le prospettive attese; da segnalare che dopo un decennio di crisi del settore, vi sono alcuni timidi segnali di ripresa, non tanto per quanto riguarda i valori, bensì i volumi, come emerge da note fonti di settore.

Udine come capoluogo e la sua periferia hanno un mercato immobiliare che può essere considerato



"normale", dove gli immobili che hanno un prezzo adeguato vengono venduti in tempi brevi.

### **Criteri generali di stima**

Il sopralluogo eseguito ha permesso di verificare lo stato di fatto dei beni di cui trattasi, nonché, anche se in maniera sommaria, le superfici e le volumetrie degli stessi. A tal proposito, in considerazione dell'articolato compendio immobiliare, si è fatto riferimento alle tavole progettuali reperite presso i pubblici uffici eseguendo delle misurazioni in scala, visto che queste tavole sono risultate in gran parte prive di quote. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore, come posizione, esposizione, vetustà, ricerche di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili oggetto della procedura, in particolare si è tenuto conto degli abusi edilizi e delle situazioni in cui si trovano parte dei terreni, ove sono depositati dei rifiuti.

### **Metodo di stima**

Il metodo estimativo adottato è quello sintetico - comparativo - attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato per mezzo della comparazione e della media dei valori unitari al metro quadro correnti in zona alla data della valutazione sulla base di avvenute compravendite ed informazioni assunte da operatori del settore, vista anche la mancanza di elementi comparabili, riferibili all'oggetto della stima, non trovando altresì caratteristiche intrinseche ed estrinseche comparabili soddisfacenti, inducendo quindi il valutatore ad esprimere i valori secondo una stima monoparametrica, che ha tenuto conto comunque dei valori medi.

### **Analisi delle fonti dirette**

Nella formazione del giudizio di stima si è tenuto conto - in qualità di fonti dirette - delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzie immobiliari, ecc.). E' stato reperito anche il prezzo di vendita relativo ad un paio di recenti transazioni, afferenti beni simili a quelli oggetto di stima.

### **Analisi delle fonti indirette**

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto - in qualità di fonti indirette - delle seguenti informazioni e dati al riguardo della valutazione dei beni:

- banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Udine;
- Borsino della F.I.A.I.P. (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per il Comune di Udine;
- Valori V.A.M. (Valori Agricoli Medi) della Provincia di Udine in riferimento al territorio di Udine ed alle colture in oggetto, per i terreni.

### **Analisi critica delle fonti**

Le informazioni reperite presso le fonti dirette, in particolare quelle relative a recenti compravendite, hanno comunque generato elementi utili alla valutazione espressa, fornendo dei valori unitari sufficientemente omogenei ai valori reperiti dalle tabelle delle fonti indirette.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine, agenzie della Provincia di Udine, osservatori del mercato immobiliare Borsini immobiliari O.M.I., ed inoltre: Agenzie Immobiliari del territorio

### **DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:**

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;



- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	212,78	0,00	148.946,00	148.946,00
B	appartamento	50,00	0,00	32.500,00	32.500,00
C	in parte verde urbano ed in parte residenziale	3.010,00	0,00	8.050,00	8.050,00
D	terreno residenziale	200,00	0,00	8.000,00	8.000,00
E	terreno categoria F/1	190,00	0,00	7.600,00	4.750,00
F	appartamento	136,50	0,00	88.725,00	44.362,50
G	relitto di terreno edificabile	130,00	0,00	5.200,00	1.733,33
H	appartamento	101,70	0,00	66.105,00	24.789,38
I	TRANSITO PEDONALE E CARRAIO/INSISTE CANALE IRRIGUO	280,00	0,00	8.400,00	6.510,00
L	terreno residenziale	340,00	0,00	13.600,00	6.800,00
M	in parte verde urbano in parte residenziale	1.120,00	0,00	2.240,00	1.120,00
N	verde urbano	1.680,00	0,00	16.800,00	16.800,00
				<b>406.166,00 €</b>	<b>304.361,21 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 61.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 243.161,21**

**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 **€. 60.790,30**



l'immediatezza della vendita giudiziaria:	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 370,91
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 182.000,00</b>

data 20/11/2024

il tecnico incaricato  
Maurizio Cosatti

