



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

149/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO*** "

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO***

GIUDICE:

DR. Francesco Venier

CUSTODE:

COVEG s.p.a.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/05/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Ugolina 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 149/2024

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

A **terreno residenziale** a REANA DEL ROIALE via IV maggio, della superficie commerciale di **1.330,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**) trattasi di terreno in zona edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 944 (catasto terreni), qualita/classe semin. arb. cl. 01, superficie 1478, reddito agrario 8,01 €, reddito dominicale 16,79 €, intestato a esecutata

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argillosa, le seguenti sistemazioni agrarie: campo

B **terreno residenziale** a REANA DEL ROIALE via IV maggio, della superficie commerciale di **3.502,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**) terreno parte in zona residenziale B0 e parte in zona di verde privato

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 610 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe seminativo cl.1, superficie 3400, reddito agrario 17,56 €, reddito dominicale 38,63 €, intestato a esecutata
- foglio 12 particella 610 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe semin. arbor. cl.1, superficie 410, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 4,66 €, intestato a esecutata

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.832,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 78.155,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 58.600,00
Data di conclusione della relazione:	19/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Li terreno sembra che si astato coltivato come se fosse una continuazione dei fondi condinanti.
Macano i cippi di confine ed è di difficile determinazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/04/2021 a firma di Tribunale Trieste ai nn. 583 di repertorio, iscritta il 02/10/2023 a Udine ai nn. 24158/3008, a favore di ***** DATO OSCURATO*****, derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 23013.92.

Importo capitale: 18023.73

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2024 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2536 di repertorio, trascritta il 26/07/2024 a Udine ai nn. 19060/14872, a favore di ***** DATO OSCURATO***** derivante da atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

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 nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;

di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) nei fabbricati oggetto di stima;

di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini 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 gas acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Mancano le accettazioni delle eredità per i beni oggetto di pignoramento anche se l'esecutata ha di fatto venduto parte dei beni ereditati accettando di fatto tacitamente l'eredità

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria (dal 29/12/2022), con atto stipulato il 11/01/2023 a firma di notaio Tania Andreoli ai nn. 92967/37849 di repertorio, registrato il 03/12/2024 a Udine ai nn. 701 serie 1T, trascritto il 04/05/2023 a Udine ai nn. 11040/8594

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (fino al 29/12/2022), con atto stipulato il 22/12/1997 a firma di notaio Giordano Camillo ai nn. rep. 85953 di repertorio, trascritto il 20/01/1998 a Udine ai nn. 1563/1183.

Trascrizione rett. dell 11/07/2001 nn 20420/15047

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 n la Variante n. 46, di livello comunale, approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 29/11/2021 ed efficace dal 28/07/2022: , l'immobile ricade in zona a) Foglio 12 Mappale n. 610 ricade parzialmente in ZONA OMOGENEA "B0.b") e parzialmente in ZONA OMOGENEA "VP" (verde privato); b) Foglio 11 Mappale n. 944 ricade interamente in ZONA OMOGENEA "B0.b"

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera Delibera Consigliare n. 25 del 18/07/2024 è stata adottata la Variante n. 47 al PRGC ai sensi dell'art. 63 sexies della LR 5/2007, l'immobile ricade in zona a) Comune di Reana del Rojale Prot. partenza n. 0015303 del 03-12-2024 Foglio 12 Mappale n. 610 ricade parzialmente in ZONA OMOGENEA "B0.b" e parzialmente in ZONA OMOGENEA "VP" (verde privato);b) Foglio 11 Mappale n. 944 ricade interamente in ZONA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di cippi di confine per l'identificazione corretta del bene

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

Costi di regolarizzazione:

- riconfinazione : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza della continuità delle trascrizioni (accettazione dell'eredità)

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

Costi di regolarizzazione:

- atto notarile: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

BENI IN REANA DEL ROIALE VIA IV MAGGIO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a REANA DEL ROIALE via IV maggio, della superficie commerciale di **1.330,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**) trattasi di terreno in zona edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 944 (catasto terreni), qualita/classe semin. arb cl. 01, superficie 1478, reddito agrario 8,01 €, reddito dominicale 16,79 €, intestato a esecutata

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente argillosa, le seguenti sistemazioni agrarie: campo



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gemona del Friuli, Tricesimo, Udine). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Udine - Tricesimo- Gemona del Friuli.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 20 km Gemona
ferrovia distante 20 km Gemona

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★★★★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno coltivato sito in zona residenziale

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
terreno edificabile	1.478,00	x	90 %	=	1.330,20
Totale:	1.478,00				1.330,20



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: 15/10/2024
Fonte di informazione: pubblicità
Descrizione: terreno edificabile
Indirizzo: via luigi Galvagni Reana del Rojale
Superfici principali e secondarie: 1865
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 32,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/12/2024
Fonte di informazione: pubblicità
Descrizione: terreno edificabile
Indirizzo: via IV Maggio Reana del Rojale
Superfici principali e secondarie: 3800
Superfici accessorie:
Prezzo: 38.000,00 pari a 10,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/12/2024
Fonte di informazione: pubblicità
Descrizione: terreno edificabile

Indirizzo: via Dante Alighieri Reana del Rojale

Superfici principali e secondarie: 4300

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 18,60 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/12/2024

Fonte di informazione: pubblicità

Descrizione: terreno edificabile

Indirizzo: via Luigi Galvagni

Superfici principali e secondarie: 4400

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 17,73 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulle indagini delle osservazioni del mercato la scrivente ha analizzato i prezzi di vendita di beni simili a quelli oggetto di stima.

Si sottolinea che durante le indagini si è trovato anche il valore dei beni oggetto di pignoramento il cui prezzo di vendita offerto è molto inferiore al valore che si crede possa essere veritiero. Infatti il valore unitario è pari a €10/mq qualora i valori per nei simili in zona e quasi il doppio

A fronte di ciò la scrivente ritiene che il più probabile valore dei terreni edificabili sia pari a 17,00 dato dall'analisi dei prezzi dei valori fra gli immobili sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.330,20	x	17,00	=	22.613,40
-------------------------------	----------	---	-------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 22.613,40
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 22.613,40
---	---------------------

BENI IN REANA DEL ROIALE VIA IV MAGGIO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a REANA DEL ROIALE via IV maggio, della superficie commerciale di **3.502,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

terreno parte in zona residenziale B0 e parte in zona di verde privato

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 610 (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe seminativo cl.1, superficie 3400, reddito agrario 17,56 €, reddito dominicale 38,63 €, intestato a esecutata

- foglio 12 particella 610 (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe semin. arbor. cl.1, superficie 410, reddito agrario 2,22 €, reddito dominicale 4,66 €, intestato a esecutata

Il terreno presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gemona del Friuli, Tricesimo, Udine). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Udine - Tricesimo- Gemona del Friuli.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 20 km Gemona

ferrovia distante 20 km Gemona

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità degli impianti:

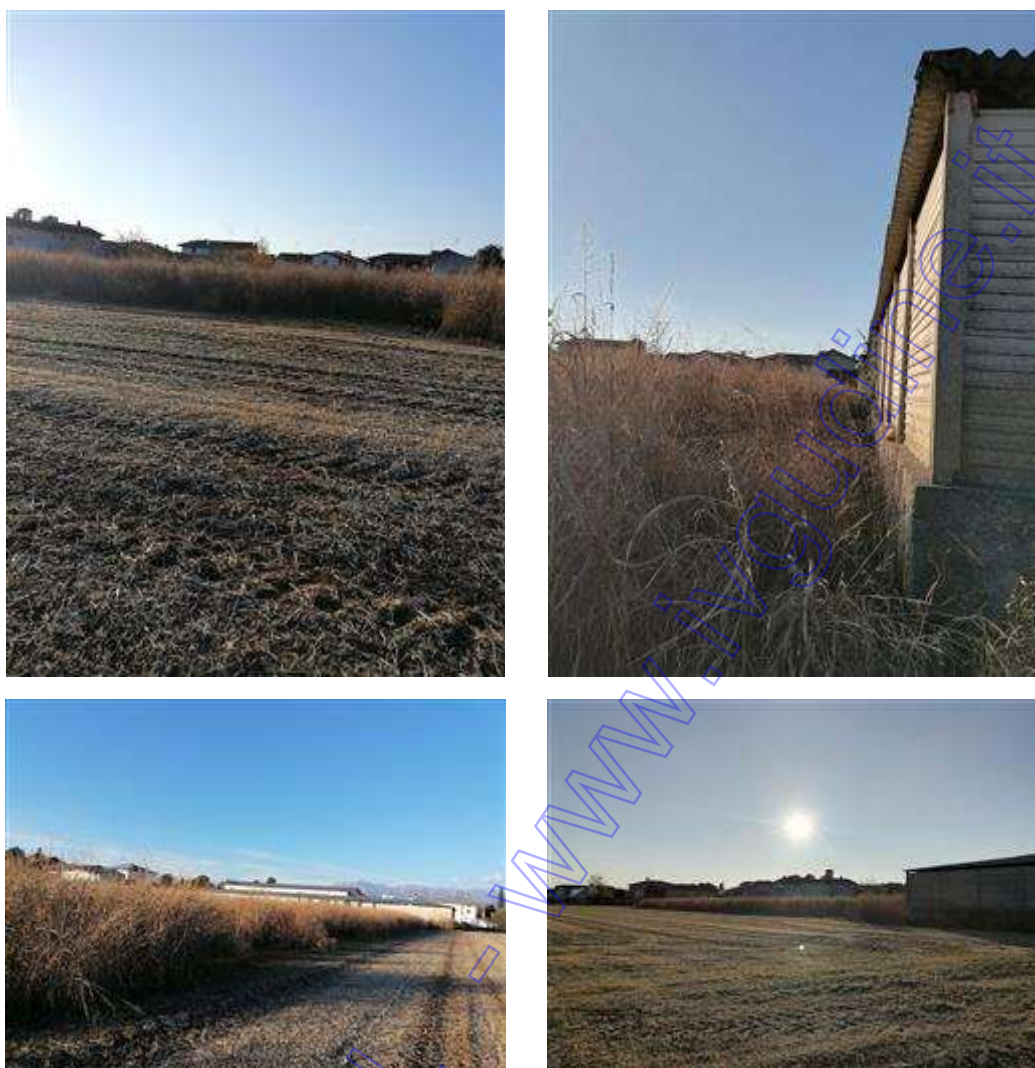
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno incolto sito in zona residenziale e parzialmente in zona di verde privato

**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	3.400,00	x	100 %	=	3.400,00
terreno a verde privato	410,00	x	25 %	=	102,50
Totale:	3.810,00				3.502,50

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: 15/10/2024
Fonte di informazione: pubblicità
Descrizione: terreno edificabile
Indirizzo: via luigi Galvagni Reana del Rojale
Superfici principali e secondarie: 1865
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 32,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/12/2024
Fonte di informazione: pubblicità
Descrizione: terreno edificabile
Indirizzo: via IV Maggio Reana del Rojale
Superfici principali e secondarie: 3800
Superfici accessorie:
Prezzo: 38.000,00 pari a 10,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/12/2024
Fonte di informazione: pubblicità
Descrizione: terreno edificabile
Indirizzo: via Dante Alighieri Reana del Rojale
Superfici principali e secondarie: 4300
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 18,60 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 03/12/2024
Fonte di informazione: pubblicità
Descrizione: terreno edificabile
Indirizzo: via Luigi Galvagni
Superfici principali e secondarie: 4400
Superfici accessorie:
Prezzo: 78.000,00 pari a 17,73 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulle indagini delle osservazioni del mercato la scrivente ha analizzato i prezzi di vendita di beni simili a quelli oggetto di stima.

Si sottolinea che durante le indagini si è trovato anche il valore dei beni oggetto di pignoramento il cui prezzo di vendita offerto è molto inferiore al valore che si crede possa essere veritiero. Infatti il valore unitario è pari a €10/mq qualora i valori per i simili in zona e quasi il doppio.

A fronte di ciò la scrivente ritiene che il più probabile valore dei terreni edificabili sia pari a 17,00 dato dall'analisi dei prezzi dei valori fra gli immobili sopra riportati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.502,50 x 17,00 = **59.542,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. **59.542,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **59.542,50**

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,

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Reana del Rojale, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare loco, ed inoltre: Bollettino Aste Giudiziarie di Udine, registro pubblico immobiliare (conservatoria 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 residenziale	1.330,20	0,00	22.613,40	22.613,40
B	terreno residenziale	3.502,50	0,00	59.542,50	59.542,50

	82.155,90 €	82.155,90 €
--	-------------	-------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

trattasi di terreni edificabili siti in zona Bo e parte in zona di verde privato, formanti un unico lotto privi di picchetti identificativi

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 78.155,90

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:

€. 19.538,97

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:

€. 16,93

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

€. 58.600,00

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 149/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a TAVAGNACCO strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di **4.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO(***)
terreno agricolo siti in zona soggetta a vincolo paesaggistico

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 115 (catasto terreni), qualita/classe sem. cl.3, superficie 4600, reddito agrario 20,19 €, reddito dominicale 35,64 €, intestato a eseguita

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista

B terreno agricolo a TAVAGNACCO strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di **520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO(***)
terreno agricolo in area di verde paesaggistico

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 520, reddito agrario 2,55 €, reddito dominicale 4,83 €, intestato a eseguita

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista

C terreno agricolo a TAVAGNACCO strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di **2.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO(***)
terreno agricolo sito in area di vincolo paesaggistico

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.2, superficie 2060, reddito agrario 10,11 €, reddito dominicale 19,15 €, intestato a eseguita

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista

D terreno agricolo a TAVAGNACCO strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di **2.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO(***)
terreno agricolo sito in area di rispetto paesaggistico

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.2, superficie 2870, reddito agrario 14,08 €, reddito dominicale 26,68 €, intestato a eseguita

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista

E reliquato stradale a TAVAGNACCO strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/16 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO(***)
trattasi di terreno in area residenziale non edificabile utilizzato a verde privato priva di cippi

identificativi

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 679 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.2, superficie 150, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a esecutata

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.160,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.071,88
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 18.000,00
Data di conclusione della relazione:	19/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/04/2021 a firma di Tribunale Trieste ai nn. 583 di repertorio, iscritta il 02/10/2023 a Udine ai nn. 24158/3008, a favore di *** DATO OSCURATO***, derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 23013.92.

Importo capitale: 18023.73

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2024 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2536 di repertorio, trascritta il 26/07/2024 a Udine ai nn. 19060/14872, a favore di *** 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: in base al regolamento edilizio i terreni siti in Tavagnacco fr. Colugna fg.26 n 115 e 27 n12,13,230, sono in zona di vincolo paesaggistico

Ulteriori avvertenze:

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 nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;

di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) nei fabbricati oggetto di stima;

di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;

di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini 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 gas acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 2/4, in forza di denuncia di successione di *** DATO OSCURATO*** e riunione di Usufrutto (dal 20/12/1979), con atto stipulato il 20/12/1979, trascritto il 01/10/1981 a Udine ai nn. 21377/17770.

Il titolo è riferito solamente a FG. 37 mapp. 679 (reliquiato stradale)

*** DATO OSCURATO*** er la quota di 1/4, in forza di atto di successione di *** DATO OSCURATO*** (dal 20/03/1994), con atto stipulato il 20/03/1994, registrato il 16/09/1994 a Udine ai nn. 86 vol 1345, trascritto il 05/02/1996 a Udine ai nn. 2811/2094.

Il titolo è riferito solamente a FG. 37 mapp. 679 (reliquiato stradale)

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria *** DATO OSCURATO*** (dal 29/12/2022), con atto stipulato il 11/01/2023 a firma di notaio Tania Andreoli ai nn. 92967/37849 di repertorio, registrato il 03/12/2024 a Udine ai nn. 701 serie 1T, trascritto il 04/05/2023 a Udine ai nn. 11040/8594

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/16, in forza di successione testamentaria di *** DATO OSCURATO*** (dal 29/12/2022), con atto stipulato il 11/01/2023 a firma di notaio Tania Andreoli ai nn. 92967/37849 di repertorio, registrato il 03/12/2024 a Udine ai nn. 701 serie 1T, trascritto il 04/05/2023 a Udine ai nn. 11040/8594.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Tavagnacco FG.37 mapp. 679

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/8, in forza di successione testamentaria di *** DATO OSCURATO*** (dal 29/12/2022), con atto stipulato il 11/01/2023 a firma di notaio Tania Andreoli ai nn. 92967/37849 di repertorio, registrato il 03/12/2024 a Udine ai nn. 701 serie 1T, trascritto il 04/05/2023 a Udine ai nn. 11040/8594.

Il titolo è riferito solamente a comune di Tavagnacco Fg. 37 mapp. 679

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/16, in forza di successione testamentaria di *** DATO OSCURATO*** (dal 29/12/2022), con atto stipulato il 11/01/2023 a firma di notaio Tania Andreoli ai nn. 92967/37849 di repertorio, registrato il 03/12/2024 a Udine ai nn. 701 serie 1T, trascritto il 04/05/2023 a Udine ai nn. 11040/8594.

Il titolo è riferito solamente a comune di Tavagnacco Fg. 37 mapp. 679

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO*** per la quota di comproprietaria, in forza di atto divisione (fino al 20/12/1979), con atto stipulato il 29/04/1926 a firma di notaio Conti ai nn. 3655-7778 di repertorio, trascritto il 08/05/2026

a Udine ai nn. 9106/7870.

Il titolo è riferito solamente a FG. 37 mapp. 679 (reliquiato stradale)

*** DATO OSCURATO*** per la quota di comproprietaria, in forza di atto divisione (fino al 20/12/1979), con atto stipulato il 29/04/1926 a firma di notaio Conti ai nn. 3655-7778 di repertorio, trascritto il 08/05/2026 a Udine ai nn. 9106/7870.

Il titolo è riferito solamente a FG. 37 mapp. 679 (reliquiato stradale)

*** DATO OSCURATO*** per la quota di usufruttaria parziale, in forza di atto divisione (fino al 20/12/1979), con atto stipulato il 29/04/1926 a firma di notaio Conti ai nn. 3655-7778 di repertorio, trascritto il 08/05/2026 a Udine ai nn. 9106/7870.

Il titolo è riferito solamente a FG. 37 mapp. 679 (reliquiato stradale)

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (fino al 29/12/2022), con atto stipulato il 22/12/1997 a firma di notaio Giordano Camillo ai nn. rep. 85953 di repertorio, trascritto il 20/01/1998 a Udine ai nn. 1563/1183.

Il titolo è riferito solamente a fg.26 mapp. 115, Fg. 27 mapp. 12, 13 e 230.

Trascrizione rett. dell 11/07/2001 nn 20420/15047

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 2/4, in forza di denuncia di successione di *** DATO OSCURATO*** e riunione di Usufrutto (dal 20/12/1979 fino al 20/03/1994), con atto stipulato il 20/12/1979, trascritto il 01/10/1981 a Udine ai nn. 21377/17770.

Il titolo è riferito solamente a FG. 37 mapp. 679 (reliquiato stradale)

*** DATO OSCURATO*** per la quota di 1/4, in forza di atto di successione di *** DATO OSCURATO*** (dal 20/03/1994 fino al 29/12/2022), con atto stipulato il 20/03/1994, registrato il 16/09/1994 a Udine ai nn. 86 vol 1345, trascritto il 05/02/1996 a Udine ai nn. 2011/2094.

Il titolo è riferito solamente a FG. 37 mapp. 679 (reliquiato stradale)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente

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:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza della continuità delle trascrizioni (accettazione dell'eredità)

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

Costi di regolarizzazione:

- atto notarile: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

BENI IN TAVAGNACCO STRADA LONGARIS, FRAZIONE COLUGNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a TAVAGNACCO strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di **4.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO** (***)

terreno agricolo siti in zona soggetta a vincolo paesaggistico

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 115 (catasto terreni), qualità classe sem. cl.3, superficie 4600, reddito agrario 20,19 €, reddito dominicale 35,64 €, intestato a esecutata

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno agricolo

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
-------------	-------------	--------	-------------

terreno agricolo	4.600,00	x	100 %	=	4.600,00
Totale:	4.600,00				4.600,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

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 € 2.50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.600,00 x 2,50 = **11.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto degli aggiustamenti): **€ 11.500,00**

BENI IN TAVAGNACCO STRADA LONGARIS, FRAZIONE COLUGNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a TAVAGNACCO strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di **520,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO** terreno agricolo in area di verde paesaggistico

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 12 (catasto terreni), qualità/classe seminativo cl. 2, superficie 520, reddito agrario 2,55 €, reddito dominicale 4,83 €, intestato a esecutato

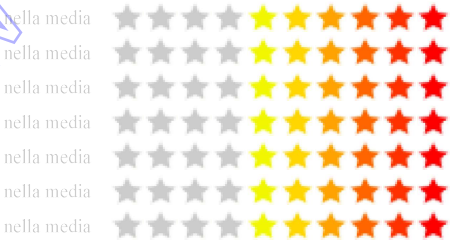
Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno agricolo

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	520,00	x	100 %	=	520,00
Totale:	520,00				520,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

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 € 2.5

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	520,00	x	2,50	=	1.300,00
-------------------------------	--------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 1.300,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 1.300,00
---	--------------------

BENI IN TAVAGNACCO STRADA LONGARIS, FRAZIONE COLUGNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

terreno agricolo a TAVAGNACCO strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di **2.060,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO(***)

terreno agricolo sito in area di vincolo paesaggistico

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 13 (catasto terreni), qualità/classe seminativo cl.2, superficie 2060, reddito agrario 10,11 €, reddito dominicale 19,15 €, intestato a esecutata

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno agricolo

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	2.060,00	x	100 %	=	2.060,00
Totale:	2.060,00				2.060,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

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 € 2.5

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.060,00	x	2,50	=	5.150,00
-------------------------------	----------	---	------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 5.150,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 5.150,00
---	--------------------

BENI IN TAVAGNACCO STRADA LONGARIS, FRAZIONE COLUGNA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a TAVAGNACCO strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di **2.830,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) **DATO OSCURATO** (***)
terreno agricolo sito in area di rispetto paesaggistico

Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 230 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.2, superficie 2870, reddito agrario 14,08 €, reddito dominicale 26,68 €, intestato a esecutata

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

terreno agricolo

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	2.830,00	x	100 %	=	2.830,00
Totale:	2.830,00				2.830,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

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 €

2,5

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.830,00 x 2,50 = **7.075,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.075,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.075,00**

BENI IN TAVAGNACCO STRADA LONGARIS, FRAZIONE COLUGNA

RELIQUATO STRADALE

DI CUI AL PUNTO E

reliquato stradale a TAVAGNACCO strada Longaris, frazione Colugna, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di 1/16 di piena proprietà (** DATO OSCURATO**) trattasi di terreno in area residenziale non edificabile utilizzato a verde privato priva di cippi identificativi

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 679 (catasto terreni), qualità/classe seminativo cl.2, superficie 150, reddito agrario 0,74 €, reddito dominicale 1,39 €, intestato a eseguita

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente mista





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.

Effettuate le opportune ricerche in relazione ai conosciuti valori attualmente praticati dal mercato immobiliare si ritiene di attribuire un valore simbolico a mq paria a € 5,00 essendo il bene non identificabile e di nessun valore economico

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	150,00	x	5,00	=	750,00
-------------------------------	--------	---	------	---	---------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 750,00
--	------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46,88
---	-----------------

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.

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 € 2.50

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tavagnacco, 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	4.600,00	0,00	11.500,00	11.500,00
B	terreno agricolo	520,00	0,00	1.300,00	1.300,00
C	terreno agricolo	2.060,00	0,00	5.150,00	5.150,00
D	terreno agricolo	2.830,00	0,00	7.075,00	7.075,00
E	reliquato stradale	150,00	0,00	750,00	46,88
				25.775,00 €	25.071,88 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni compresi nel lotto Fg 26 mapp. 115 e fg. 27 mapp. 12,13,230 sono pignorati per l'intera quota

Il bene fg. 37 mapp. 679 è stato pignorato unicamente la quota di 1/16, trattasi di reliquato stradale, privo di confini e di difficile determinazione il valore è

puramente simbolico

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 24.071,88

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: €. 6.017,97

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: €. 53,91

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 18.000,00

data 19/05/2025

il tecnico incaricato
Geom. Ugolina Toma