



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

165/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr. MASSARELLI LORENZO

CUSTODE:

IVG - COVEG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

geom. ALBERTINO CAINERO

CF: CNRLRT55R24L483G

con studio in REMANZACCO (UD) VIA SCROSOPPI 31

telefono: 00390432667956

email: geometra.cainero@icloud.com

PEC: albertino.cainero@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a TRICESIMO VIA FELLA 46, frazione ARA GRANDE, della superficie commerciale di **424,52** mq per la quota di:

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

Fabbricato residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 24 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 19 vani, rendita 1.913,47 Euro, indirizzo catastale: VIA FELLA 46, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: fg. 5 n. 18; Est: fg. 5 n. 616, 348, 521; Ovest: strada pubblica.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	424,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 303.062,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 227.000,00
Data della valutazione:	08/12/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Il nucleo familiare occupante l'immobile è costituito oltre che dai proprietari da due figli maggiorenni di cui uno disabile.

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:

servitù di oleodotto interrato, stipulata il 18/08/1965 a firma di Notaio Livio Rubini Udine ai nn. 69116 di repertorio, registrata il 20/08/1965 a Udine ai nn. 15131/II/393, trascritta il 22/09/1965 a Udine ai nn. 17764/16461, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di costituzione servitù.

La formalità è riferita solamente a particella Tricesimo ex fg. 5 n. 22 - la porzione di terreno a Nord del fabbricato (vedi mappa vecchia).

Diritto di servitù su una striscia di terreno della larghezza di mt 10,00 per una lunghezza di circa 32,00 mt.

servitù per posa impianto protezione catodica, stipulata il 12/09/1967 a firma di notaio Moro ai nn. 15456 di repertorio, trascritta il 07/11/1968 a Udine ai nn. 26079/23416, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di costituzione servitù .

La formalità è riferita solamente a particella Comune Tricesimo ex fg. 5 n. 22 - porzione di terreno posta Nord del fabbricato..

Servitù per posa impianto di protezione catodica mediante interrimento spezzoni di ferro e cavo di rame per la lunghezza di ml 33,00, installazione di un palo di sostegno di linea elettrica e posa armadetto.

servitù elettrodotto aereo, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da possesso - stato di fatto ultraventennale.

Sulla odierna particella n. 24 del foglio 5 esiste linea aerea di elettrodotto che da Sud giunge al fabbricato, lo attraversa, quindi sorretta da un palo di cemento (oggi assai inclinato, verosimilmente in condizioni precarie, pericolose) giunge all'altro palo in cemento per scendere a terra ove è installato il gruppo contatore di energia; il tutto per alimentare la centralina di protezione catodica della SIOT.

servitù di transito e di utenze interrate, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da stato di fatto.

La proprietà, così come rappresentata dalla particella catastale n. 24 del fg. 5, presenta una lunga protuberanza verso Sud ricompresa tra la strada pubblica (a Ovest) e terze proprietà a Est; questa protuberanza è transito a favore anche delle abitazioni del caseggiato che sta a Est della proprietà qui considerata; presumibilmente interrate corrono anche le utenze di dette abitazioni.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 08/05/2007 a firma di notaio Catena Alfredo ai nn. 122128/30389 di repertorio, iscritta il 10/05/2007 a Udine ai nn. 16264/3651, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 318000.

Importo capitale: 212000.

Durata ipoteca: 20 anni.

Iscrizione annotata il 15/06/2011 al n. 16072/2207 per surrogazione ai sensi della art. 120 quater c. 3 del dl 385/93 nascente da atto notaio Catena Alfredo del 09/06/2011, rep. 128355, contro e a favore come da formalità originaria; con effetti di detta annotazione a favore *** DATO OSCURATO***

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/06/2011 a firma di notaio Catena Alfredo ai nn. 128356/35132

di repertorio, iscritta il 10/06/2011 a Udine ai nn. 15623/2667, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/05/2019 a firma di uff. Giudiziario ai nn. 1762/2019 di repertorio, trascritta il 27/05/2019 a UDINE ai nn. 14054/10250, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Ufficiale 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:	€ 1.000,00
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:

Formalità, vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente

Ogni onere derivante e connesso allo stato di fatto dei beni in relazione a patti, condizioni, dipendenze, adiacenze, pertinenze, diritti, azioni, uso, ragioni e servitù e quant'altro esistente seppur qui non elencato.

A meno di 150,00 mt dalla proprietà qui considerata è presente il "Rio di Cato", affluente destro del torrente Soima; tale Rio è indicato nella cartografia del PRGC e nelle mappe catastali; ciò fa presupporre che trattasi di corso d'acqua pubblica che come tale porrebbe la proprietà qui considerata entro l'area soggetta a vincolo paesaggistico.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' verificata la regolare continuità storica ultraventennale per i beni in questione.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/1991), con atto stipulato il 06/11/1991 a firma di notaio Catena Alfredo ai nn. 64673 di repertorio, trascritto il 13/11/1991 a Udine ai nn. 24505/18168

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/1991), con atto stipulato il 06/11/1991 a firma di notaio Catena Alfredo ai nn. 64673 di repertorio, trascritto il 13/11/1991 a Udine ai nn. 24505/18168

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **5443**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria al muro di cinta esistente, presentata il 13/08/1962 con il n. 5443 di protocollo, rilasciata il 07/09/1962 con il n. 62/114 di protocollo.

Il titolo non è presente in atti municipali.

Nulla Osta N. **5359**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione con ampliamento per migliorie igieniche, presentata il 19/08/1964 con il n. 5359 di protocollo, rilasciata il 21/08/1964 con il n. 579 di protocollo.

Il titolo non è presente agli atti municipali

Licenza N. **1324**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione tettoia, presentata il 22/02/1968 con il n. 1324 di protocollo.

Il titolo non è presente agli atti municipali

Licenza N. **624**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un muro di sostegno e di cinta, presentata il 24/01/1974 con il n. 624 di protocollo, rilasciata il 02/02/1974 con il n. 9/74 di protocollo

NULLA OSTA N. **3490**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI RECINTAZIONE, presentata il 20/06/1975 con il n. 3490 di protocollo, rilasciata il 14/01/1976 con il n. 87/75 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. **3431**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA OPERE ABUSIVE, presentata il 30/04/1986 con il n. 3431 di protocollo, rilasciata il 21/09/1989 con il n. 414/86 di protocollo, agibilità del 21/09/1989 con il n. 3431-414/86 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **91/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE CIVILE ABITAZIONE, presentata il 12/11/1991 con il n. 12689 di protocollo, rilasciata il 16/12/1991 con il n. 91/97 di protocollo

COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' N. **91/365**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ORDINARIA MANUTENZIONE, presentata il 25/11/1991 con il n. 13182 di protocollo

VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA N. 91/97 N. **95/39**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE CIVILE ABITAZIONE, presentata il 05/04/1995 con il n. 4357 di protocollo, rilasciata il 05/05/1995 con il n. 95/78 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**. FINE LAVORI DICHIARATO IN DATA 15/04/1996 PREVIA AUTORIZZAZIONE PROROGA LAVORI.

AUTORIZZAZIONE N. **95/082**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE DEPOSITO, presentata il 11/05/1995 con il n. 5728 di protocollo, rilasciata il 13/06/1995 con il n. 95/119 di protocollo.

Fine lavori dichiarato avvenuta in data 20/04/1996.

CONCESSIONE EDILIZIA N. **06/032/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO EDIFICIO AD USO CIVILE ABITAZIONE, presentata il 21/03/2006 con il n. 6260 di protocollo, rilasciata il 28/11/2019 con il n. 06/059 di protocollo

DIA del 26/11/2010 N. **06/032/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA CONCESSIONE ED. 06/032/C, presentata il 14/12/2009 con il n. 25662 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Fine lavori dichiarato avvenuto il 09/12/2010. Istanza di abitabilità presentata il 07/01/2011. Determinazione di sospensione termini per la maturazione del silenzio assenso in data 11/01/2011.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona omogenea B.A - di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: A) Destinazioni d'uso. 1. Le opere e attività rispettano le

destinazioni d'uso seguenti: a) agricola, per deposito e magazzino, per conservazione, trasformazione, confezionamento e vendita di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda agricola, solo in lotto in cui un'attività agricola è esistente, senza depositi o lavorazioni all'aperto, e per agriturismo nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione regionale specifica vigente in materia; b) alberghiera; c) artigianale produttiva di interesse residenziale, a basso impatto ambientale, come panificio, gelateria, pizzeria, rosticceria, sartoria, calzoleria, cappelleria, oreficeria, bottega d'arte, laboratorio fotografico, laboratorio odontotecnico e simili, purché compatibili con la prevalente funzione residenziale; d) commerciale al dettaglio; e) direzionale, purché compatibili con la prevalente funzione residenziale e con i connotati tipologico-insediativi che contraddistinguono la zona omogenea; f) (soppressa); g) residenziale; h) servizi e attrezzature collettive; i) servizi di interesse residenziale; l) viabilità. Le destinazioni d'uso di cui alle lettere h) e l) non costituiscono vincolo espropriativo, e se non previste come obbligo non generano superfici computabili ai fini degli standards urbanistici. 2. In caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso: sono vietati usi compresi in elenco di industrie insalubri di prima e seconda classe, se non previsti al comma 1. B) Indici. 1. Le opere rispettano gli indici seguenti: a) altezza: 1) in genere: m 8,5, o pari a esistente + m 0,5; 2) a distanza da confine inferiore a m 5: 2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 0,5; 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 8,5. Resta salva l'applicazione di norme diverse per ambiti specificati nel quaderno dei borghi; b) (soppressa); c) distanza da confine: m 0; d) distanza tra parete finestrata e parete di edificio antistante, in ambiti non numerati non compresi nel quaderno dei borghi: m 10; e) distanza da strada: 1) in genere: m 0; 2) statale: 2.1) nel centro abitato: m 0; 2.2) fuori dal centro abitato: 2.2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4/1/2012 un piano attuativo: m 40; 2.2.2) se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4/1/2012 un piano attuativo: m 20. Eventuali distanze dalla strada statale inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore; f) indice di fabbricabilità fondiaria, per opera non realizzata presso fronte di completamento: m^3/m^2 1, o pari a esistente + 150 m^3 per ogni unità funzionale. Restano salve le previsioni di cui all'art. 34 bis. Il volume dell'opera realizzata presso fronte di completamento è comunque da detrarsi dal volume realizzabile mediante applicazione dell'indice e dei crediti edificatori di cui all'art. 34 bis; g) rapporto di copertura: m^3/m^2 0,4, o pari a esistente + 75 m^2 per ogni unità funzionale. Restano salve le previsioni di cui all'art. 34 bis; h) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile, per aumento del numero di unità immobiliari se non accessori e per mutamento di destinazione d'uso da una non aperta al pubblico ad altra aperta al pubblico, salvo norma specifica diversa, fino a distanza di m 200 di percorso, minima: 1) stanziale: 1 m^2 per ogni 10 m^3 , ma non meno di 2 posti auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da accessori; 2) di relazione: 2.1) per opera alberghiera o agrituristica: 1 posto auto per ogni 2 utenti; 2.2) di Su artigianale e agricola non agrituristica: 10%; 2.3) di Sv commerciale al dettaglio: 60%. Per esercizio di vendita al dettaglio di generi non alimentari a basso impatto lo standard è ridotto in deroga alla norma generale del 70%, fermo restando l'obbligo di ripristinarne l'osservanza o di ridurre corrispondentemente la superficie di vendita in caso di mutamento di settore merceologico; 2.4) di Su direzionale: 30%; 2.5) di Su di servizi e attrezzature collettive: 2.5.1) per nuova realizzazione o ampliamento: 80%; 2.5.2) per recupero: 40%; 2.6) di Su di servizi di interesse residenziale: 30%. Le prescrizioni in materia di aree da riservare a parcheggi in edifici preesistenti alla data del 18/6/2003 per destinazione d'uso anche successiva commerciale al dettaglio non trovano applicazione; i) superficie di vendita di esercizio commerciale, massima: m^2 400; l) superficie lorda di pavimento di destinazione d'uso agricola non agrituristica e di destinazione d'uso artigianale produttiva, massima: m^2 200, o pari a esistente + m^2 50 per ogni unità funzionale. Resta salva l'applicazione delle norme di cui alla sezione C), comma 2. Negli edifici soggetti a recupero senza demolizione valgono le norme di deroga di cui alla Lr 44/1985. Il titolo è riferito solamente alla porzione di mappale comprendente il fabbricato e lo scoperto a Sud; a Nord la porzione di mappale ex 22 ricade in altra zona.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona omogenea E1.2 - di interesse agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 15. ZONA E1.2 (Di interesse agricolo). A) Destinazioni d'uso. 1. Sono ammesse: a) opere residenziali agricole a uso abitazione dell'imprenditore agricolo professionale. Edifici di nuova realizzazione sono ammessi solo a distanza massima di m 200 di percorso da opere di cui alla lettera b) di superficie coperta pari o superiore funzionalmente connesse esistenti o previste. La realizzazione di opere di questa lettera funzionali a soggetto già

proprietario di opere per attività produttive agricole in zone A o B è subordinata a impegno di dismissione dell'attività agricola nelle zone A o B stesse; b) opere agricole volte o funzionalmente connesse a: 1) coltivazione di fondi, selvicoltura, floricoltura, vivaismo, allevamento zootecnico fino a 50 Uba e attività connesse; 2) agriturismo, nei tipi, locali e limiti di cui alla legislazione specifica; 3) vendita diretta di prodotti provenienti in misura prevalente dall'azienda, da parte di imprenditore agricolo iscritto nel registro delle imprese di cui alla Ls 580/1993; c) opere artigianali agricole e commerciali agricole connesse alle attività di imprenditore agricolo professionale. Queste opere sono ammesse solo nel lotto in cui vi sono opere esistenti; d) depositi e magazzini per attività di manutenzione di opere infrastrutturali in funzione delle esigenze di enti riconosciuti; e) recupero e integrazione di opere esistenti, per le destinazioni d'uso seguenti: 1) esistente. In edificio residenziale o in complesso costituito da almeno un edificio residenziale e almeno un edificio altro dismesso o sottoutilizzato può essere ricavata una abitazione aggiuntiva, senza riferimento a conduzione di fondi o requisiti soggettivi dell'utilizzatore, purché il recupero sia preminentemente senza demolizione. L'abitazione aggiuntiva può essere ricavata nell'edificio altro da residenziale dismesso o sottoutilizzato se questo ha congiuntamente le caratteristiche seguenti: 1.1) distanza da zone D2 e D3 di più di metri 150. Recupero e integrazione rispettano poi da zone D2 e D3 una distanza minima di metri 150; 1.2) un corpo principale di due o più piani, o struttura perimetrale preminentemente di pietra, sasso, mattone o mista di pietra, sasso e/o mattone, e anche di cemento se l'edificio ha più di 50 anni; 1.3) se isolato rispetto a opera residenziale: volume geometrico superiore a m³ 300; 2) di cui alle lettere a), b), c) e d); 3) (soppresso); f) (soppressa); g) opere seguenti: 1) mitigazione dell'impatto paesaggistico di opere; 2) naturalizzazione territoriale; 3) percorsi ciclabili e pedonali, comprese opere accessorie o complementari; 4) opere di modesta rilevanza per fini di memoria storica, devozione popolare, segnalazione turistica e ricerca paleontologica e archeologica; 5) opere per osservazione di fauna selvatica o gestione venatoria, di superficie fino a m² 10 per ogni impianto. Le opere sono realizzate preminentemente di legno, alla distanza reciproca minima di metri 300; 6) opere per viabilità prevista; 7) ripristino di terreni alterati da frana o inondazione; h) opere per chiusura di piscina. Tali opere sono vietate nelle aree vincolate ai sensi del Dlgs 42/2004, parte terza. 2. Sono comunque vietati: a) riordino fondiario; b) deposito o esposizione di nuova realizzazione di prodotti o materiali a cielo aperto; c) pali di cemento; d) cartelli e altri mezzi pubblicitari, se non nella fascia di m 50 dalla strada statale 13; e) (soppressa). B) Indici. 1. Le opere rispettano gli indici seguenti: a) altezza: 1) in genere: m 7,5, o pari a esistente + m 0,5; 2) a distanza da confine inferiore a m 5: 2.1) in genere: m 3 + il 40% della distanza dal confine, o pari a esistente + m 0,5; 2.2) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 7,5; b) distanza da confine: 1) in genere: m 5, o pari a esistente; 2) per accessori: m 0. Gli edifici di nuova realizzazione fruanti di questa norma non possono essere più di 1 per ogni lotto, e non possono avere alcun fronte distante dal confine meno di m 5 superiore a m 7,5; 3) in corrispondenza di edificio posto in lotto contiguo a confine: m 0; 4) per opera prevista in programma unitario per lotti contigui: m 0; c) distanza da strada, per nuova realizzazione e ampliamento: 1) in genere: m 20; 2) statale: m 40; 3) vicinale: m 10. In corrispondenza di incroci e biforcazioni la distanza è incrementata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio della distanza, e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi. Restano salve le possibilità di deroga previste dalla legge. Il limite della fascia di rispetto stradale presente nella zonizzazione è indicativo. La distanza prevista dalle norme di attuazione è applicata come da esse prevista rispetto alle opere come verificate in sede di Prp e/o progetto; d) distanza di opere per uso di allevamento zootecnico, in caso di costituzione, integrazione, spostamento, mutamento o ripristino dopo dismissione di uso: 1) da zone A, B, C, ambiti soggetti a Prpc di iniziativa pubblica o privata e zone S1 e S2: m 6 x numero di Uba x coefficienti di cui alla tab. 2, ma non minore di m 150, se non per allevamento costituente servizio ed accessorio della residenza; 2) da abitazione estranea: m 3 x numero di Uba x coefficienti di cui alla tab. 2, ma non minore di m 100 se non per allevamento costituente servizio ed accessorio della residenza; 3) da altro allevamento zootecnico, se produttore sommato a questo una consistenza totale superiore a 50 Uba: m 300. Il numero di Uba è calcolato mediante la tab. 2. Il recinto di allevamento all'aperto rispetta da zone e da abitazione estranea le distanze di cui ai punti 1) e 2) ridotte del 20%; e) indice di fabbricabilità fondiaria: 1) per opere per residenza in funzione della conduzione di fondi e delle esigenze di imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della Lr 6/1996, art. 2: m³/m² 0,03. Ai fini di verifica del volume edificabile sono assunti a base di calcolo tutti i fondi in zone E in disponibilità del richiedente, anche se non adiacenti

all'area delle opere, anche di comune diverso, purché funzionalmente contigui; 2) per recupero e integrazione di edifici esistenti non altrimenti ammessi: 2.1) in genere: 2.1.1) per edifici indicati con asterisco: pari a esistente della stessa destinazione d'uso + 300 m³ per ogni unità funzionale; 2.1.2) per edifici altri: pari a esistente della stessa destinazione d'uso + 150 m³ per ogni unità funzionale; 2.2) per recupero e integrazione di edificio residenziale esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da almeno un edificio residenziale e almeno un edificio altro dismesso o sottoutilizzato: pari a esistente dell'edificio residenziale o del complesso + 150 m³ per l'edificio residenziale o il complesso; f) rapporto di copertura: 1) in genere: m²/m² 0,4, o pari a esistente + 100 m² per ogni unità funzionale; 2) per serre fisse: m²/m² 0,8, o pari a esistente + 100 m² per ogni serra; 3) per recupero e integrazione di edifici esistenti non altrimenti ammessi: 3.1) in genere: 3.1.1) per edifici indicati con asterisco: pari a esistente della stessa destinazione d'uso + 200 m² per ogni unità funzionale; 3.1.2) per edifici altri: pari a esistente della stessa destinazione d'uso + 100 m² per ogni unità funzionale; 3.2) per recupero e integrazione di edificio residenziale esistente o ricavo di una abitazione aggiuntiva in complesso costituito da almeno un edificio residenziale e almeno un edificio altro dismesso o sottoutilizzato: pari a esistente dell'edificio residenziale o del complesso + 100 m² per l'edificio residenziale o il complesso; g) superficie per parcheggio, per nuova realizzazione, ristrutturazione con demolizione o ampliamento con aumento di superficie utile e per aumento del numero di unità immobiliari se non accessori, fino a distanza di m 100 di percorso, minima: 1) stanziale: 1.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 addetti; 1.2) per residenza: 1 m² per ogni 10 m³; ma non meno di 1 posto auto per ogni unità immobiliare di uso diverso da accessori; 2) di relazione: 2.1) in genere: 1 posto auto per ogni 2 utenti; 2.2) per residenza: 1 posto auto per ogni unità immobiliare residenziale; h) superficie utile di opere agricole produttive rispetto alla superficie aziendale, se non per serre, massima: m²/m² 0,03, o pari a esistente + 200 m². Nella superficie aziendale possono essere computati anche i fondi in affitto da almeno 3 anni; i) superficie utile di opere agricole produttive non in funzione delle esigenze di imprenditore agricolo professionale: m² 100, o pari a esistente + m² 20; l) superficie di vendita per consumo di pasti e bevande tipiche regionali o di produzione propria non agrituristica, di un esercizio, se non in edifici indicati con asterisco, massima: m² 200. Il titolo è riferito solamente alla porzione di mappale a Nord del fabbricato, porzioni corrispondente all'ex fg. 5 n. 22.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: a Sud del fabbricato principale, tra lo stesso e la legnaia (dim. circa mt 5,00*2,00*h. 3,00), presenza di tettoia in aderenza a quest'ultima, per la quale non si rilevano autorizzazioni alla costruzione.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo per la rimozione: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Trattasi di struttura semplice il cui costo di regolarizzazione risulterebbe antieconomico rispetto alla sostanza dell'opera. Si prevede quindi la semplice rimozione/demolizione.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: abitabilità non rilasciata; con raccomandata AR spedita il 11/01/2011 il comune di Tricesimo interrompeva i termini per la maturazione del silenzio assenso in merito all'istanza di agibilità depositata il 07/01/2011 e ciò per mancanza di alcune documentazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: produzione e deposito delle documentazioni richieste dall'ufficio in data 10/01/2011.

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

Costi di regolarizzazione:

- costi per l'ottenimento delle certificazioni richieste: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Sono state rilevate le seguenti difformità: a Nord del fabbricato principale, addossata allo stesso (dim. circa mt 3,00*1,00*h. 2,50), è presente una tettoia precaria per la quale non si rilevano autorizzazioni alla costruzione.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- costo per la rimozione: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Trattasi di struttura semplice il cui costo di regolarizzazione risulterebbe antieconomico rispetto alla sostanza dell'opera. Si prevede quindi la semplice rimozione/demolizione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TRICESIMO VIA FELLA 46, FRAZIONE ARA GRANDE

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a TRICESIMO VIA FELLA 46, frazione ARA GRANDE, della superficie commerciale di **424,52** mq per la quota di:

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

Fabbricato residenziale

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 24 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 19 vani, rendita 1.913,47 Euro, indirizzo catastale: VIA FELLA 46, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: fg. 5 n. 18; Est: fg. 5 n. 616, 348, 521; Ovest: strada pubblica.

L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2010.



prospetto Nord



prospetto Sud

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono TRICESIMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ad Ara Grande, a Nord del centro abitato, in aperta campagna, in un casale posto sul crinale del colle la proprietà più ad Ovest è il bene qui considerato.

Fabbricato di remotissima costruzione, radicalmente ristrutturato ed ampliato con plurimi interventi succedutisi dal 1992 al 2010, adiacente ad altro corpo residenziale, con area scoperta di pertinenza a Nord e a Sud; a Ovest è lambito da strada pubblica non asfaltata che scende sul retro del colle, a Est è adiacente ad altro fabbricato similare.

E' attualmente così costituito: piano terra: ingresso, cucina con ampia terrazza, soggiorno, pranzo, un wc e un disimpegno; all'esterno della cucina è presente una vasca/piscina (sup. circa mq 25, dim. ingombro circa mt 5,80*4,80, prof. circa mt 1,30) contornata da ampio lastrico (circa mq 60); primo piano: tre camere da letto (di cui quella lato Nord con ampio terrazzo), due bagni, un locale stireria e disimpegni vari; secondo piano: soggiorno, camera, bagno, disimpegni e ampia terrazza porticata lato Nord; scantinato (con due ingressi dall'esterno): studio, wc, laboratorio, cantina e ct. I tre piani fuori terra sono collegati da scala interna ed anche da ascensore che connette anche lo scantinato.

Si avverte il lettore che talune opere su menzionate sono correlate alla presenza nel nucleo familiare residente di persona disabile.

Le finiture sono di tipo usuale: intonaco civile, pavimenti in ceramica o in materiale ligneo prefinito, serramenti in legno con vetrocamera ed oscuri; si distingue il locale pranzo / soggiorno che presenta pavimento recuperato in mattoni levigati, le vecchie travature lignee del solaio e un tratto di parete in muratura in ciottolame a vista.

L'esterno, pianeggiante a Sud, è recintato e destinato a giardino: sullo stesso, lato Ovest, è presente un minuscolo fabbricato di servizio monopiano monolocale coperto a due falde con travi di legno e

manto in coppi, usato per legnaia; in adiacenza è eretta una tettoia aperta sorretta da quattro pilastri lignei con manto in pannelli similplastici prestampati tipo tegola.

Il riscaldamento è dato da impianto a termisifone funzionante con generatore di calore alimentato da gas propano; sono presenti anche altre fonti di riscaldamento (caminetto a legna, stufe a pellet).

Il fabbricato è dotato di buona funzionalità distributiva ed è architettato al fine di godere al massimo della panoramicità di cui dispone a Nord. Sovente le pareti si presentano annerite/ammuffite e, al piano terra e scantinato, presentano scrostamenti per umidità di risalita; sovente mancano tratti di zoccolini battiscopa ed i parapetti di scale e terrazze non sono a norma.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : ad anta realizzato in legno con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in coppi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in cotto, ceramica, legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : oscuri realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco al fine	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : centrale con rivestimento in pietra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> .: servente 4 piani	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : a termosifone con alimentazione in gas propano i diffusori sono in metallo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in calcestruzzo armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a capanna costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. parte ampliata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : legno. parte preesistente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura. parte preesistente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in calcestruzzo armato. parte ampliata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

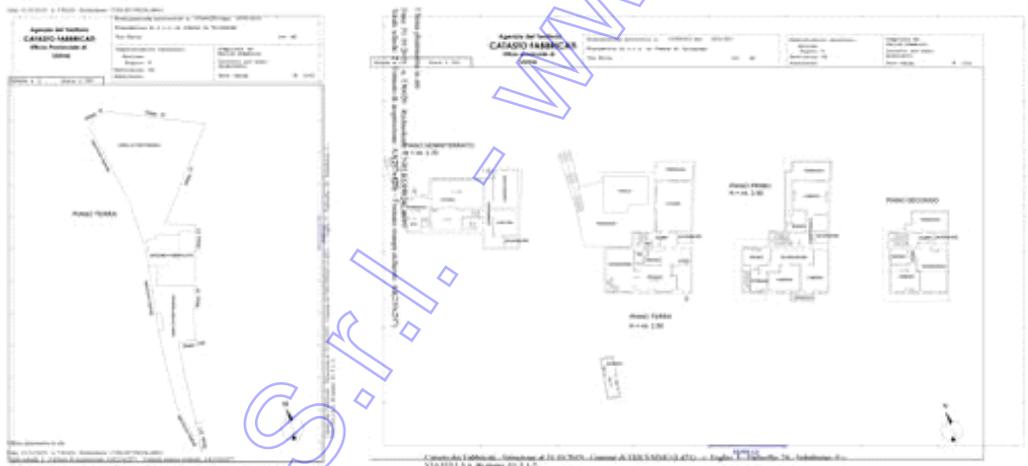
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Piano terra: Abitazione	122,00	x	100 %	=	122,00
Piano terra: Terrazza portico Nord	12,00	x	35 %	=	4,20
Piano terra: Legnaia	9,00	x	40 %	=	3,60
Primo piano: Abitazione	122,00	x	100 %	=	122,00
Primo piano: Terrazza portico Nord Ovest	18,00	x	35 %	=	6,30
Primo piano: Terrazza Sud	3,00	x	30 %	=	0,90
Secondo piano: Abitazione	63,00	x	100 %	=	63,00
Secondo piano: Terrazza portico Nord	14,00	x	35 %	=	4,90
Piano scantinato: Accessori	120,00	x	50 %	=	60,00
Scoperto esterno: Giardino lato Sud	213,00	x	10 %	=	21,30
Scoperto esterno: Verde lato Nord	816,00	x	2 %	=	16,32
Totale:	1.512,00				424,52



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/12/2019
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: residenza unifamiliare
 Indirizzo: Tarcento via Lungotorre 22
 Superfici principali e secondarie: 405
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 864,20 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 280.000,00 pari a 691,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 05/12/2019
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: residenza
 Indirizzo: Tricesimo
 Superfici principali e secondarie: 235
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 851,06 Euro/mq
 Sconto trattativa: 20 %
 Prezzo: 160.000,00 pari a 680,85 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	280.000,00	160.000,00
Consistenza	424,52	405,00	235,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	864,20	851,06

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	-0,08	-233,33	-133,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	680,85	680,85

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	280.000,00	160.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	13.290,21	129.034,89
Prezzo corretto	293.290,21	289.034,89

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

291.162,55

Divergenza: 1,45% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 424,52 x 685,86 = **291.162,55**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
vasca piscina: si aggiunge il valore a stima in quanto i comparabili usati ne sono privi	15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 306.162,55**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 306.162,55**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Criterio estimativo

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in questione, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare in zona, si ritiene che il metodo di stima da adottarsi al fine di individuare il più probabile valore del bene stesso sia quello "del confronto di mercato" e nel caso specifico, il procedimento da adottarsi, così come adottato, sia quello del Market Comparison Approach (MCA). Ai fini di confronto sono stati individuati, dopo plurime ricerche e una attenta analisi, dei beni immobili posti in vendita appartenenti allo stesso segmento di mercato del bene da stimarsi e dei quali sono stati desunti i valori richiesti e le varie entità convenzionali. I valori rilevati sono stati assunti ribassati di un'aliquota corrispondente al valore che sicuramente sarà scontato in conseguenza alla trattativa di vendita.

Limiti del mandato

Il sottoscritto redattore della presente perizia avvisa che il mandato ricevuto è volto alla valutazione economica del bene sulla base dell'aspetto palese dello stesso e di una due diligence ordinaria e non comprende perizie tecniche e/o approfondimenti su aspetti specifici. Pertanto rende noto che non ha: dato corso a sondaggi e indagini sugli immobili volti alla verifica della presenza di elementi nocivi e/o inquinanti (es. amianto); eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti e nemmeno sulla conformità degli stessi alle normative; eseguito misurazioni per stabilire volumi, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha approfondito specifici casi solo quando gli stessi si sono palesati tali; ha approfondito l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere solo sotto l'aspetto edilizio urbanistico, non anche sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario, paesaggistico, di diritto, ecc.); inoltre in riferimento a ciò precisa che le indicazioni e costi esplicitati vanno intesi come schematica prospettazione estimativa di quanto occorrente per ottenere la correlata sanatoria urbanistico edilizia, non come certezza di risultato e di costo; la certezza è ottenibile solamente a pratica di sanatoria realmente esperita. Al di sopra di tutto ogni importo espresso è quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di municipale di Tricesimo, agenzie: ABIT'UDINE, QUORE immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	424,52	0,00	306.162,55	306.162,55
				306.162,55 €	306.162,55 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il pignoramento riguarda l'intera proprietà quindi il problema della divisibilità non sussiste.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 303.062,55**

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: **€ 75.765,64**

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: **€ 296,91**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 227.000,00**

data 08/12/2019

il tecnico incaricato
geom. ALBERTINO CAINERO