

Esecuzione immobiliare n. 174/2024

TRIBUNALE DI UDINE

Giudice dr. Lorenzo MSSARELLI

contro

\*\*\* DATO OSCURATO

## INTEGRAZIONI RELATIVE ALLE PROBLEMATICHE FOCALIZZATE NEL CORSO DELL'UDIENZA DEL 09/09/2025

Dichiarazioni di successione in surroga per regolarizzazione dei passaggi catastali e pubblicità immobiliare

Le dichiarazioni di successione da considerarsi sono 2, conseguenti: per decesso di \*\*\* DATO apertasi il 27/04/2018, quindi per decesso di \*\*\* DATO OSCURATO apertasi il 24/04/2020.

Dette successioni sono in linea retta, il patrimonio da dichiararsi si stima inferiore al milione, quindi non è dovuta imposta di successione; si pagano sempre e solo i diritti che basilarmente sono il 3% del valore dichiarato (ipotecarie e catastali) più altro per bolli, tasse e diritti vari.

La sanzione per tardiva presentazione si prescrive dopo 5 anni dal termine per la presentazione (quindi 6 anni tenuto conto dei 12 mesi di entro i quali bisogna provvedere); quindi per la dichiarazione di \*\*\* DATO tale termine scadeva il 27/04/2024, per \*\*\* DATO OSCURATO scade il 24/04/2026. Pertanto qualora si provvedesse a presentare le dichiarazioni in data odierna (o prima del 24/04/26) la sanzione ammonterebbe a €. 250,00, che pagata col beneficio del ravvedimento operoso consisterebbe in €. 35,72.

Spese tecniche: per la redazione e presentazione di dichiarazioni di successione di simili contenuti si ipotizza una spesa media di €. 600,00 cad più accessori, mediamente €. 700,00.

nell'ipotesi, in pratica

1a dichiarazione	*** DATO OSCURATO ***	Imposte Ipotecarie e Catastali						
		Rc	rivalut.	multipl.	Propr.	valore	ipotec. 2%	Cat.le 1%
Altri immobili Urbani	abitazione A3/1 con sommato F3 quale 4 vani soffitta	338,02	1,05	120	1,00	42.590,52	851,81	425,91
Altri immobili Urbani		0,00	1,05	120	1,00	0,00	0,00	0,00
Altri immobili Terreni	33 771 mq 60	1,00	60	10,00	1,00	600,00	12,00	6,00
Altri immobili Terreni	33 773 mq 110	1,00	110	10,00	1,00	1.100,00	22,00	11,00
Altri immobili Terreni	33 779 mq 20	1,00	20	10,00	1,00	200,00	4,00	2,00
Altri immobili Terreni	33 777 mq 80	1,00	80	10,00	1,00	800,00	16,00	8,00
Altri immobili Terreni	35 63 mq 230	1,00	1	5000,00	1,00	5.000,00	100,00	50,00
Altri immobili Terreni	31 96 mq 340	1,00	1	102,00	1,00	102,00	2,04	1,02
	<b>Totali</b>					50.392,52	<b>1.007,85</b>	<b>503,93</b>
778T	Tassa Ipotecaria	1				120,00		<b>120,00</b>
	Imposta di bollo	1				85,00		<b>85,00</b>
	Diritti speciali	0						<b>0,00</b>
<b>TOTALE</b>								<b>1.716,78</b>

1a dichiarazione	*** DATO OSCURATO ***	Imposte Ipotecarie e Catastali						
		Rc	rivalut.	multipl.	Propr.	valore	Ipotec. 2%	Cat.le 1%
Altri immobili Urbani	abitazione A3/1 con sommato F3 quale 4 vani soffitta	338,02	1,05	120	0,50	21.295,26	425,91	212,95
Altri immobili Urbani		0,00	1,05	120	0,50	0,00	0,00	0,00
Altri immobili Terreni	33 771 mq 60	1,00	60	10,00	0,50	300,00	6,00	3,00
Altri immobili Terreni	33 773 mq 110	1,00	110	10,00	0,50	550,00	11,00	5,50
Altri immobili Terreni	33 779 mq 20	1,00	20	10,00	0,50	100,00	2,00	1,00
Altri immobili Terreni	33 777 mq 80	1,00	80	10,00	0,50	400,00	8,00	4,00
Altri immobili Terreni	35 63 mq 230	1,00	1	5000,00	0,50	2.500,00	50,00	25,00
Altri immobili Terreni	31 96 mq 340	1,00	1	102,00	0,50	51,00	1,02	0,51
	<b>Totali</b>					<b>25.196,26</b>	<b>503,93</b>	<b>251,96</b>
	778T Tassa Ipotecaria		1			120,00		<b>120,00</b>
	456T Imposta di bollo		1			85,00	85,00	<b>85,00</b>
	964T Diritti speciali		0			18,59	0,00	<b>0,00</b>
<b>TOTALE</b>								<b>960,89</b>

RIEPILOGO							
Diritti dich. succ.	*** DATO						1.716,78
Diritti dich. succ.	*** DATO						960,89
Eventuale sanzione							35,72
Spese tecniche per redazione e presentazione dichiarazioni							1.400,00
	<b>Sommano</b>						<b>4.113,38</b>

assunti in arrotondati in €. 4.100,00:=

#### Stima minor valore per trasferimento immobile con passaggi intermedi non presenti in atti catastali

Nel caso che il trasferimento avvenga senza introduzione in atti di pregressi atti intermedi l'ufficio catastale inserirebbe in atti debita riserva (ris. 1, atti intermedi non esistenti) a segnalazione di ciò; la stessa viene poi mantenuta per 20 anni, sempre che alcuno provveda anzi tempo a regolarizzare detta condizione.

Tale riserva potrebbe comportare problematiche a fronte di rivendita e/o atto di mutuo per il bene stesso.

Il minor valore che il bene quindi sconta a fronte di detta condizione corrisponde al costo per la regolarizzazione della condizione stessa, nel caso €. 4.100,00.

#### Problematica strutturale

Come riportato nella perizia principale il fabbricato non gode di licenza/permesso di abitabilità; per ottenere la stessa oggigiorno viene richiesto, tra l'altro e principalmente, che esso sia idoneo sotto l'aspetto strutturale; necessita quindi che un professionista all'uopo abilitato dia corso a debita verifica strutturale.

Nel merito lo scrivente, che non ha titolo e non intende ne può invadere il campo altrui, riporta comunque le seguenti personali osservazioni, basate solo su semplice esperienza nel settore.

Il fabbricato, a pianta sommariamente rettangolare, misura circa mt 9,00\*8,30 e si eleva per 4 piani fuori terra; è sito in zona sismica e ove per le precipitazioni nevose è previsto il carico massimo; il piano terzo (sottotetto di altezza interna consistente) presenta solo i muri perimetrali (senza murature interne di controvento) quindi pareti resistenti che si incrociano ben oltre i 6,00 mt; anche il piano secondo (al



momento usato a deposito) presenta il muro di spina demolito/mancante per buona parte della zona centrale; oltre ciò le pareti perimetrali sono caratterizzate da molteplici fori di finestratura.

Sotto questo aspetto (non unico, ma il più rappresentativo) appare che il fabbricato sia assai debole rispetto ad eventuali spinte orizzontali, quindi presumibilmente non idoneo strutturalmente.

Si presume quindi che la verifica strutturale per risultare positiva debba proporre la realizzazione di opere fisiche di adeguamento (es. costruzione dei muri di controvento interni al terzo piano ed al secondo (integrazione in quest'ultimo caso); quindi più che di verifica strutturale trattasi di intervento di adeguamento.

Quindi volendo dare un peso economico di larghissima massima all'intento di solucionarare la questione strutturale, così sommariamente si stima:

- spese tecniche per la verifica/progetto strutturale di adeguamento €. 2.300,00;
  - costruzione muri di controvento €. 13.000,00,
- per un totale di €. 15.300,00.

Ciò con nota finale che si ritiene che tale intervento non verrà mai eseguito a se stante, perché risulterebbe insensato, richiedendo la costruzione ben maggior e radicale intervento di recupero che comunque obbliga a intervenire anche sotto l'aspetto strutturale.

Tale cifra è giusto enunciarla, in quanto rende l'idea dello stato delle cose, ma si precisa che la stima principale già ha tenuto conto della condizione del fabbricato.

Con ciò lo scrivente ritiene di avere risposto compiutamente alle problematiche prospettate in sede di udienza.

Remanzacco, 18/09/2025

l'Esperto Estimatore  
geom. Albertino Cainero

COVEG S.r.l. - [www.ivoquadrini.it](http://www.ivoquadrini.it)





# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 174/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dr. Francesco VENIER

CUSTODE:

IVG - COVEG UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Albertino Cainero**

CF: CNRLRT55R24L483G

con studio in REMANZACCO (UD) VIA SCROSOPPI 31

telefono: 003904321512736

email: [geometra.cainero@icloud.com](mailto:geometra.cainero@icloud.com)

PEC: [albertino.cainero@geopec.it](mailto:albertino.cainero@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 174/2024

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a FORNI DI SOPRA via D. Alighieri 7, frazione CELLA, della superficie commerciale di **211,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Fabbricato d'abitazione multipiano di tipo isolato con area scoperta

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 775 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 289,73 Euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri, 7, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Il fabbricato ricomprendente l'unità confina a: Nord fg. 33 n. 762; Est fg. 33 n. 776 e 777; Sud fg. 33 n. 779 e strada pubblica via D. Alighieri; Ovest fg. 33 n. 779 e 773.  
E' bene comune non censibile alla unità qui riportata l'entità iscritta a partita A del Catasto fg. 33 n. 775 sub 1 che si sviluppa ai pT-1-2 e 3.
- foglio 33 particella 775 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Dante Alighieri, 7, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Il fabbricato ricomprendente l'unità confina a: Nord fg. 33 n. 762; Est fg. 33 n. 776 e 777; Sud fg. 33 n. 779 e strada pubblica via D. Alighieri; Ovest fg. 33 n. 779 e 773.  
E' bene comune non censibile alla unità qui riportata l'entità iscritta a partita A del Catasto fg. 33 n. 775 sub 1 che si sviluppa ai pT-1-2 e 3.
- foglio 33 particella 771 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 0,006, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord: fg. 33 n. 707; Est fg. 33 n. 770; Sud fg. 33 n. 773; Ovest fg. 33 n. 705.
- foglio 33 particella 773 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 0,011, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord fg. 33 n. 771; Est fg. 33 n. 726, 762 e 775; Sud fg. 33 n. 779; Ovest fg. 33 n. 705, 720.
- foglio 33 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo U, superficie 0,002, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord fg. 33 n. 720, 773; Est fg. 33 n. 773, 775; Sud fg. 33 n. 724; Ovest fg. 33 n. 723, 720.
- foglio 33 particella 777 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 0,008, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord fg. 33 n. 776, Est fg. 33 n. 778; Sud fg. 33 strada pubblica; Ovest fg. 33 n. 775

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1980.

**B** pertinenza scoperta staccata a FORNI DI SOPRA via D. Alighieri 7, frazione CELLA per la

quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 63 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo U, superficie 230, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord fg. 33 strada pubblica via D. Alighieri; Est fg. 35 n. 409; Sud fg. 35 n. 62 e strada pubblica v. Nazionale; Ovest fg. 35 n. 500

Il terreno presenta una forma poligonale, un'orografia piana

**C** terreno agricolo a FORNI DI SOPRA via Nazionale snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 96 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo U, superficie 340, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord fg. 31 nn. 24 e 97; Est fg. 31 n. 156; Sud fg. 31 n. 95, 128 e 155; Ovest fg. 31 strada pubblica.

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante di fondo valle, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: prato ,

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	211,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.861,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.646,42
Data della valutazione:	23/01/2025

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

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

Il debitore risulta anagraficamente residente nell'immobile urbano, ma al sopralluogo dello scrivente quest'ultimo è apparso non utilizzato da parecchio tempo.

## 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 **volontaria** attiva, stipulata il 11/07/2014 a firma di notaio E. Garelli Tolmezzo ai nn. 43249/13950 di repertorio, iscritta il 15/07/2014 a Udine ai nn. 14890/2053, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di mutuo del 11/07/2014 rep. 43249/13950 notaio E. Garelli Tolmezzo.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Annotazione del 23/02/2023 ai nn. 4515/497 a fav.

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

per Cessione dell'ipoteca con atto del 07/02/2023 rep. 7583/6170

notaio Mattioni San Daniele del Fr. Annotazione del 11/12/2023 ai nn. 30855/3146 a fav. \*\*\* DATO OSC

per Cessione dell'ipoteca con atto del

24/11/2023 rep. 6482/4558 notaio Fabiana Vinale di Udine.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/07/2024 a firma di TRIB. UDINE ai nn. 2594 di repertorio, trascritta il 25/07/2024 ai nn. 18922/14770, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

### 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:

*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.

*Limiti del mandato*

Il sottoscritto precisa che il mandato ricevuto mira 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 materie specifiche che ben altro è più ampio, specifico e approfondito impegno comporterebbe (eccetto quanto espressamente richiesto dall'Ill.mo Signor Giudice); precisa quindi, in relazione al fine estimativo cui il mandato è primariamente finalizzato, che ha comunque operato

con la massima cura e attenzione al fine di restituire la fotografia più veritiera dell'immobile, ma:

non ha dato corso a sondaggi e indagini su siti, terreni e fabbricati volti alla verifica della presenza di eventuali prodotti o sostanze nocive e/o inquinanti (es. amianto e/o simili); non ha eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti negli immobili e nemmeno sulla conformità degli stessi alla normativa pertinente; non ha eseguito rilievi e misurazioni per stabilire la sagoma di fabbricati, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; non ha effettuato visure o ricerche presso gli Uffici preposti circa servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio; non ha approfondito aspetti su diritti che non risultino da atti pubblici e/o privati; non ha effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture e/o lavorazioni connesse all'immobile (anche per utenze o altro);

ha effettuato solamente rilievi sommari, approfondendo solo nel caso di palesi e sostanziali difformità; ha approfondito l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere principalmente sotto l'aspetto edilizio urbanistico; sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario, paesaggistico, di diritto, ecc.) ha approfondito solo quanto la problematica è risultata tale.

Riguardo la sanabilità di opere abusive (o altri interventi prospettati), lo scrivente precisa che ogni indicazione e costi esplicitati sono sì frutto di specifici studi e analisi, ma ciò va inteso come razionale enunciazione delle attività necessarie, e relativi costi, per ottenere (o meno) la sanatoria, non come certezza di risultato; la certezza è ottenibile solamente a pratica realmente esperita. Rende noto altresì che ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa. Quindi le analisi e le conclusioni qui tratte sono correlate al grado di approfondimento enunciato; eventuali sopravvenienze, latenti al tempo del sopralluogo, esulano da responsabilità dello scrivente.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si da atto che le provenienze più remote (due) sono per successione testamentaria: la prima apertasi il 21/03/1969, l'altra apertasi il 18/01/1980; entrambi sono relative ad immobili già così intestati all'impianto dei catasti NCT e NCEU (fine anni 1950); ulteriori ricerche presso la conservatoria potrebbero portare ad individuare altre provenienze per successione o forse, nella migliore delle ipotesi, titoli; in ogni caso v'è un'alta probabilità che questi ultimi facciano riferimento ai mappali del Vecchio Catasto e quindi di non immediata corrispondenza con la numerazione attuale; quindi è probabile che eventuali approfondimenti portino a risultati incerti; per contro la storiografia sotto riportata, dimostrante la continuità sin da 1969/1980, pare sufficientemente probatoria; qualora fosse ritenuto necessario lo scrivente è disponibile a svolgere eventuali ulteriori approfondimenti.

Riguardo la dichiarazione di successione apertasi il 27/04/2018 a favore degli eredi in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*:

- risulta accettata l'eredità, quindi trascitta, per i beni immobili fg. 33 nn. 775 sub 1, 2 e 3;
- NON risulta trascitta l'accettazione dell'eredità per i terreni fg. 31 n. 96 e fg. 33 nn. 771, 773, 777, 779.

Riguardo la dichiarazione di successione apertasi il 24/04/2020 a favore eredi in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*:

- NON risulta accettata l'eredità, quindi trascritta, per tutti gli immobili ricompresi nella presente procedura esecutiva.

Pertanto **manca continuità** nelle trascrizioni conservatorie.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di successione intestata (dal 24/04/2020), con atto stipulato il 24/04/2020.

La dichiarazione di successione non è ancora stata presentata, quindi neanche la relativa trascrizione conservatorile. Manca accettazione eredità.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 27/12/1980).

Il titolo è riferito solamente a Forni di Sopra fg. 35 n. 63

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 21/03/1969).

Il titolo è riferito solamente a Comune di Forni di Sopra, NCT, fg. 33 n. 771 (ex 711), 773 (ex725), 775 (ex 762), 777 (ex 763)..

Alla fine degli anni 50 all'impianto del NCT gli immobili qui riferiti, con i nn. mappali tra parentesi e di più ampia consistenza, risultavano intestati come sopra.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 18/01/1980).

Il titolo è riferito solamente a Comune di Forni di Sopra, NCT, fg. 31 n. 96.

All'impianto del Nuovo Catasto (1957) in Conservatoria non risultano trascrizioni a favore del proprietario; eventuali trascrizioni a favore potrebbero essere presenti nel vecchio sistema conservatorile ma colà è certo che i riferimenti sono al Vecchio Catasto. Alla fine degli anni 50 all'impianto del NCT gli immobili qui riferiti risultavano catastalmente intestati a come sopra.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di dichiarazione di successione testamentaria (dal 21/03/1969 fino al 03/05/1980), trascritto il 28/10/1981 a Udine ai nn. 23501/19410.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Forni di Sopra, NCT, fg. 33 n. 771 (ex 711), 773 (ex725), 775 (ex 762 nct e 5032 nceu), 777 (ex 763)..

Con la successione testamentaria sopra indicata gli immobili qui riferiti, con i nn. mappali tra parentesi e di più ampia consistenza, vennero intestati al sopramenzionato proprietario come segue: per 1/2 n. 775 (ex 762 nct e 5032 nceu); per 1/3 fg. 33 n. 771 (ex 711), 773 (ex725), 775 (ex 762 nct e 5032 nceu), 777 (ex 763).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di dichiarazione di successione testata (dal 18/01/1980 fino al 30/10/1987), con atto stipulato il 18/01/1980 ai nn. n. 47 vol 611 di repertorio, trascritto il 28/10/1981 a Udine ai nn. 23502/19411.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Forni di Sopra, NCT, fg. 31 n. 96.

Testamento olografo del 10/09/1977 pubblicato 18/04/1980 rep. n. 37540 notaio P. Moro Tolmezzo, trascritto Udine 09/05/1980 ai nn. 10079/8251.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 03/05/1980 fino al 27/04/2018), con atto stipulato il 03/05/1980 a firma di notaio P. Moro Tolmezzo ai nn. 37755 di repertorio, trascritto il 17/05/1980 a Udine ai nn. 10666/8668.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Forni di Sopra, NCT, fg. 33 n. 771 (ex 711), 773 (ex725), 775 (ex 762 nct e 5032 nceu), 777 (ex 763)..

Con atto divisionale cui sopra con frazionamento catastale di pari data in atti dal 18/12/1980, venivano assegnati a al sopramenzionato proprietario i seguenti immobili: Comune di Forni di Sopra, NCT, fg. 33 n. 771 (ex 711), 773 (ex725), 775 (ex 762 nct e 5032 nceu), 777 (ex 763); veniva assegnato anche il mappale n. 779.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/1980 fino al 27/04/2018), con atto stipulato il 27/12/1980 a firma di notaio P. Moro Tolmezzo ai nn. 40191 di repertorio, trascritto il 21/01/1981 a Udine ai nn. 1852/1657.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Forni di Sopra, NCT, fg. 35, n. 63..

Acquirente in regime di comunione col coniuge ma acquisto personale con assenso di quest'ultimo.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 30/10/1987 fino al 27/04/2018), con atto stipulato il 30/10/1987 a firma di notaio P. Moro Tolmezzo ai nn. 65971 di repertorio, trascritto il 26/11/1987 a Udine ai nn. 25777/19754.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Forni di Sopra, NCT, fg. 31, n. 96.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di successione intestata (dal 27/04/2018 fino al 24/04/2020).

La dichiarazione di successione non è ancora stata presentata, quindi neanche la relativa trascrizione conservatorile.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di successione intestata (dal 27/04/2018 fino al 24/04/2020).

La dichiarazione di successione non è ancora stata presentata, quindi neanche relativa trascrizione conservatorile. Accettazione tacita dell'eredità in forza di ordinanza ex art 702ter cpc del 17/01/2020 Tribunale Udine.

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

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

Licenza edilizia N. **LE 1192/2078**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione terrazze esterne in c.a. e legno con ringhiera mista legno ferro, rilasciata il 16/08/1974 con il n. 1192/2078 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775..

La pratica municipale di Concessione Edilizia, per la parte esecutiva, è corredata dalla sola comunicazione di inizio lavori (21/01/1975). Le terrazze esterne progettate sono presenti. Questa pratica, assieme allo stato risultante dalla planimetria catastale del 1969, è la prima testimonianza grafica della condizione generale del fabbricato; è dunque la base di partenza per le disposizioni cui all'art. 40ter della LR 19/09 (stato legittimo).

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **LE 2750/75/1347**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruire una terrazza in c.a. al 2° piano e aprire finestre e abbaini al sottotetto del fabbricato, presentata il 14/10/1975, rilasciata il 18/02/1976 con il n. 2750/75 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775..

La pratica ripropone, tra l'altro, la costruzione di una terrazza al 2° piano, già prevista nella pratica LE 1192/2078 del 1974; le finestre aperte lato Sud oggi giorno hanno dimensioni maggiori rispetto al progettato. Questa pratica conferma la condizione generale del fabbricato, già indicata nella pratica edile del 1974.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **AU 1347b/2750/75**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione muri di sostegno e recintazione del terreno, presentata il 14/10/1976, rilasciata il 22/12/1976 con il n. 2750/75 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775..

Opere di recintazione

Concessione Edilizia N. **CE 1909**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una autorimessa interrata adiacente al fabbricato, presentata il 24/09/1981 con il n. 2729 di protocollo, rilasciata il 06/01/1983 con il n. 1909 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775..

L'opera assentita non è stata realizzata.

Autorizzazione edilizia N. **AU 1186**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 13/04/1983, rilasciata il 28/04/1983 con il n. 1186 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775..

La manutenzione straordinaria riguarda: adeguamento antisismico delle murature e realizzazione di cordoli di sommità in c.a. previo asporto della copertura; sostituzione del tetto con altro avente la stessa pendenza, struttura portante in legno, manto in lamiera grecata preverniciata, aumento dello sporto da cm 80 a cm 120/140. La pratica presenta, per la fase esecutiva, la sola comunicazione di inizio lavori datata 24/05/1983, a firma del proprietario quale titolare di ditta edile artigiana esecutrice dei lavori; i lavori risultano eseguiti visto che oggi giorno gli sporti di linda sono attorno ai 120/140 cm e ciò è testimoniato anche nella relazione del progettista della successiva pratica edilie (la n. CE 2056/83).

Concessione Edilizia N. **CE 2056/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione e completamento del fabbricato di abitazione, presentata il 27/09/1983 con il n. 3524 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775..

Pratica archiviata senza rilascio del titolo e senza esecuzione delle opere.

Concessione Edilizia N. **CE 3160/95**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione con ricavo alloggio, presentata il 22/03/1995 con il n. 1218 di protocollo, rilasciata il 09/05/1995 con il n. 1218/95/3160PE di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775..

La Concessione risulta decaduta, inefficace ex art. 85 Ilc. LR 52/1991.

Denuncia di Inizio Attività edile N. **DIA del 07/09/2006 n. 6163**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 07/09/2006 con il n. 6163 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato d'abitazione Forni di Sopra fg. 33, n. 775..

Detta manutenzione straordinaria prevedeva "la sostituzione del manto di copertura costituito da scandola con nuovo manto in lamiera preverniciata color testa di moro, manutenzione dell'esistente isolamento di copertura e realizzazione della ventilazione della stessa." Detti lavori non risultano eseguiti, se non in parte; manca comunque collaudo architettonico finale (DPR 380/01, art. 23 7c).

Denuncia di Inizio Attività edile N. **DIA del 03/11/2006 prot. 7506**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione autorimessa interrata e sistemazione esterna dell'edificio (rivestimenti, marciapiedi, camminamenti), presentata il 03/11/2006 con il n. 7506 di protocollo.

L'autorimessa non è stata realizzata; in ogni caso manca atto finale di collaudo architettonico così come previsto ex art. 23 DPR 380/01 vigente all'atto di presentazione della DIA.

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona per il corpo A: zona B2 - Mista per la residenza permanente e turistica di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per ogni approfondimento si rimanda alla lettura e interpretazione del vigente PRGC depositato e pubblicamente consultabile presso gli uffici municipali. Qui si indicano solo le caratteristiche salienti: zona prevalentemente residenziale caratterizzata da edifici isolati, con possibilità di ampliamento nel rispetto della normativa di zona; possibilità di manutenzione e ristrutturazione; indici: If 0,80mq/mq; q 0,30mq/mq; distacchi dai confini e dalla strada min 5,00mt; nel caso di ristrutturazione va soddisfatto il requisito circa i parcheggi.. Il titolo è riferito solamente al fabbricato d'abitazione Forni

di Sopra fg. 33, n. 775 e adiacenti fg. 33 nn. 773, 779, 777.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona per il corpo A: zona B2 - Mista per la residenza permanente e turistica di completamento "perimetrata". Norme tecniche di attuazione ed indici: Per ogni approfondimento si rimanda alla lettura e interpretazione del vigente PRGC depositato e pubblicamente consultabile presso gli uffici municipali. Qui si indicano solo le caratteristiche salienti: zona prevalentemente residenziale caratterizzata da edifici isolati, con possibilità di ampliamento nel rispetto della normativa di zona; possibilità di manutenzione e ristrutturazione; indici: If 0,80mc/mq; q 0,30mq/mq; distacchi dai confini e dalla strada min 5,00mt; nel caso di ristrutturazione va soddisfatto il requisito circa i parcheggi. Questo immobile ricade in zona perimetrata quindi "lotto libero" capace di nuova edificazione; le sue contenute dimensioni non permettono però una edificazione autonoma.. Il titolo è riferito solamente al terreno, pertinenza del fabbricato d'abitazione, Forni di Sopra fg. 33, n. 771.

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona VP - Aree a verde privato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per ogni approfondimento si rimanda alla lettura e interpretazione del vigente PRGC depositato e pubblicamente consultabile presso gli uffici municipali. Qui si indicano solo le caratteristiche salienti: Il PRGC classifica Area a Verde Privato le parti del territorio comunale utilizzate a orto o prato vicine agli insediamenti destinate alla tutela dell'assetto morfologico e paesaggistico dell'abitato e alle attività orticole, di giardinaggio e agricole ad uso familiare.. Il titolo è riferito solamente al Forni di Sopra fg. 35 n. 63 e fg. 31 n. 96

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sotto l'aspetto edile il fabbricato **NON gode di autorizzazione di abitabilità, ne potrà ottenerla senza una debita verifica strutturale, che presumibilmente comporterà opere edili di adeguamento**, oltre alla correlata necessità di ottenere debite autorizzazioni edilizio urbanistiche a conferma dello stato legittimo e per eventuali interventi edili e nuovi utilizzi.

Pertanto a fini di stima l'immobile è considerato quale comune volume residenziale da recuperare/ristrutturare; le spese per gli interventi appena menzionati resteranno a carico della proprietà.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il corpo monopiano posto al pianterreno, adossato alla facciata Est, coperto monofalda, per lo più a struttura lignea, non risulta mai essere stato autorizzato ne preesistente; pertanto va demolito. Parimenti sulla facciata Nord e angolo Est esiste un "intento" di copertura; anche questa non risulta autorizzata quindi va asportata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese di demolizione: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trattasi di fabbricato di remota costruzione (anni 40) le cui prime documentazioni grafiche che ne testimoniano la consistenza sostanziale (ai sensi art. 40 ter LR 19/01) sono quelle cui alla pratica edile n. LE 1192/1974, consistenza poi confermata anche nella pratica LE 1347/1976; precede e concorre alla dimostrazione anche la planimetria di primo impianto depositata in catasto il 03/10/1969. Segue una moltitudine di altre pratiche edili nessuna delle quali seguita da un iter esecutivo documentale che sancisca o meno l'esecuzione di e quali opere, alcune

decadute o mai rilasciate, altre incomplete dell'iter procedurale normativo previsto per la loro chiusura. Sulla base delle documentazioni catastali (1969) e comunali più remote (pratiche 1192/1974 e 1347/1976), analizzate le pratiche intermedie e confrontate con lo stato odierno, si rileva in estrema sintesi: - diverse sono le opere strutturali realizzate post 1974 (tratti di muratura portante demolita, sostituzione della copertura, cordolature delle murature, costruzione terrazze a sbalzo in c.a.); - l'appartamento del 3 piano (sottotetto) non è autorizzato.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: post intervento radicale di ristrutturazione.

Rispetto allo stato legittimo del fabbricato le opere eseguite e non autorizzate sono tutte opere minori: interne o di modifica di facciata (fori di finestrate), di facile sanatoria sotto l'aspetto architettonico; assai diverso invece per le stesse l'aspetto della regolarizzazione strutturale, di non facile previsione ed applicazione. Pertanto, a fini di stima, il fabbricato sarà considerato quale qualsiasi volume edilizio, potenzialmente recuperabile a fini abitativi mediante intervento di ristrutturazione eseguito sulla base di specifica progettazione.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le categorie fittizie (tipo F), istituite con il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, e con le Circolari n. 2 del 20 gennaio 1984 del Ministero delle Finanze, ed altre a seguire vengono utilizzate al fine di identificare quegli immobili che non producono reddito, ma che devono essere individuati al CEU per motivi di natura civilistica; la dichiarazione relativa ad un immobile in categoria F/3 rappresenta di norma una situazione temporanea assegnata all'unità prima che sia ultimata, nell'attesa della definitiva destinazione conferita al bene. Le disposizioni catastali indicano la categoria F/3 quale entità fittizia, provvisoria o temporanea, permessa solo per tempi brevi, intorno all'anno o poco più purchè debitamente giustificato; quindi l'unità del piano terzo (sottotetto) che è tale dall'anno 2014 deve essere allibrata sotto forma definitiva, per la dovuta imposizione fiscale. La suddivisione di un sottotetto in più vani è intervento di edilizia libera e pertanto detto piano può essere accatastato in forma stabile come tale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche di aggiornamento catastale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

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

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

BENI IN FORNI DI SOPRA VIA D. ALIGHIERI 7, FRAZIONE CELLA

### VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a FORNI DI SOPRA via D. Alighieri 7, frazione CELLA, della superficie commerciale di **211,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato d'abitazione multipiano di tipo isolato con area scoperta

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 775 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 289,73 Euro, indirizzo catastale: via Dante Alighieri, 7, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Il fabbricato ricomprendente l'unità confina a: Nord fg. 33 n. 762; Est fg. 33 n. 776 e 777; Sud fg. 33 n. 779 e strada pubblica via D. Alighieri; Ovest fg. 33 n. 779 e 773.  
E' bene comune non censibile alla unità qui riportata l'entità iscritta a partita A del Catasto fg. 33 n. 775 sub 1 che si sviluppa ai pT-1-2 e 3.
- foglio 33 particella 775 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: via Dante Alighieri, 7, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Il fabbricato ricomprendente l'unità confina a: Nord fg. 33 n. 762; Est fg. 33 n. 776 e 777; Sud fg. 33 n. 779 e strada pubblica via D. Alighieri; Ovest fg. 33 n. 779 e 773.  
E' bene comune non censibile alla unità qui riportata l'entità iscritta a partita A del Catasto fg. 33 n. 775 sub 1 che si sviluppa ai pT-1-2 e 3.
- foglio 33 particella 771 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 0,006, reddito agrario 0,11 €, reddito dominicale 0,11 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord: fg. 33 n. 707; Est fg. 33 n. 770; Sud fg. 33 n. 773; Ovest fg. 33 n. 705.
- foglio 33 particella 773 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 0,011, reddito agrario 0,20 €, reddito dominicale 0,20 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord fg. 33 n. 771; Est fg. 33 n. 726, 762 e 775; Sud fg. 33 n. 779; Ovest fg. 33 n. 705, 720.
- foglio 33 particella 779 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo U, superficie 0,002, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord fg. 33 n. 720, 773; Est fg. 33 n. 773, 775; Sud fg. 33 n. 724; Ovest fg. 33 n. 723, 720.
- foglio 33 particella 777 (catasto terreni), qualita/classe prato 1, superficie 0,008, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,14 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord fg. 33 n. 776, Est fg. 33 n. 778; Sud fg. 33 strada pubblica; Ovest fg. 33 n. 775

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: polo sciistico.

COLLEGAMENTI

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

livello di piano:

al di sopra della media

stato di manutenzione:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio a pianta prossima al quadrato delle dimensioni di circa mt 9,00\*8,30 con angolo SudOvest smussato a 45°, elevantesi per 4 piani fuori terra, insistente su un terreno mappale della superficie di mq 150; adiacente a detto mappale si trovano altri terreni che assommano una superficie scoperta di pertinenza del fabbricato di circa mq 270, il tutto frontistante la strada pubblica via Dante Alighieri; a Sud della strada pubblica e adiacente alla stessa, frontistante gli immobili sopra descritti, v'è altro appezzamento di terreno di circa mq 230 a giacitura pianeggiante.

Il fabbricato presenta le scale interne all'angolo NO che connettono i tre piani superiori (al primo piano si accede da scala esterna); il piano terra ha accesso diretto dall'esterno lato Sud; ciascun piano può comprendere 3 vani ed un accessorio.

Attualmente il piano terra è al grezzo ed è usato per locali accessori uso ripostiglio/cantina; il primo piano è adibito ad abitazione ed è di remota fattura: una cucina, due stanze, il bagno, un sottoscala ed una terrazza a Sud; il secondo piano è

al grezzo: un unico vano corredato da due terrazze lato Ovest e lato SudEst; il terzo piano, mansardato e con soffittatura lignea, presenta due locali (cucina/soggiorno e camera?) ed un bagno con doccia, il tutto di recente finitura e non del tutto completata (condizione edilizia non autorizzata); dispone di terrazze a Est, a Sud e a Ovest.

Il fabbricato, edificato negli anni 40, presenta fundamentalmente struttura a muratura portante in pietrame e tetto in legno; i solai sono il latero cemento parte a pignatte e parte sap per il primo livello, a pignatte per i livelli superiori; il tetto è a struttura lignea plurifalde ad elevata pendenza.

Esternamente l'edificio ha l'aspetto delle costruzioni tipiche della zona, con facciate intonacate rustiche, con parapetti di terrazze a doghe lignee lavorate, con rivestimenti dell'ultimo piano in perline lignee, oscuri specchietti di finestre in legno massiccio, manto di copertura in scandole lignee. Presente la fognatura pubblica.

In generale il fabbricato mostra i segni del tempo, soprattutto per le finiture lignee: serramenti, rivestimenti esterni, scuretti e parapetti risultano assai deteriorati dalle intemperie; nel sottotetto v'è presenza di corposa infiltrazione meteorica che ha rovinato consistentemente il sottostante nuovo pavimento in parchetti: le scandole del tetto andrebbero sostituite e con esse fatta debita impermeabilizzazione e isolamento termico.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> latero cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie interne:</i> a rampa anche circolare realizzate in calcestruzzo armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a capanna plurifalde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cls armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> focolari isolati con alimentazione in biomassa		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco rustico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in perline di legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> scuretti a d anta realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ad anta realizzato in legno massello	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in tavolato ligneo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parchetti di legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in listoni prefinito	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco rustico con coibentazione in nessuna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pareti esterne:* costruite in legno con al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

coibentazione in nessuna , il rivestimento è  
realizzato in perline

*manto di copertura:* realizzato in scandole lignee al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

*infissi interni:* ad anta realizzati in legno al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

tamburato

*infissi esterni:* ad. anta realizzati in legno al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



Certificazione APE N. non presente

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
piano terra - scantinato	74,00	x	50 %	=	37,00
primo piano - abitazione terrazzi	5,00	x	30 %	=	1,50
secondo piano - deposito	62,00	x	50 %	=	31,00
secondo piano - deposito terrazze	22,00	x	30 %	=	6,60
terzo piano - sottotetto	62,00	x	50 %	=	31,00
terzo piano - sottotetto terrazze	16,00	x	30 %	=	4,80
Scoperto al netto del mappale 771	346,00	x	10 %	=	34,60
primo piano - abitazione	65,00	x	100 %	=	65,00
<b>Totale:</b>	<b>652,00</b>				<b>211,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/12/2023

Fonte di informazione: sito internet

Indirizzo: via Venezia

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 31.500,00 pari a 450,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1
Prezzo	-	31.500,00
Consistenza	211,50	70,00
Data [mesi]	0	14,00
Prezzo unitario	-	500,00
location	6,00	4,00
tipologia costruttiva	6,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1
Data [mesi]	0,17	52,50
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	450,00
location	15 %	4.725,00
tipologia costruttiva	20 %	6.300,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1
Prezzo	31.500,00
Data [mesi]	735,00
Prezzo unitario	63.675,00
location	9.450,00
tipologia costruttiva	12.600,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>117.960,00</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **117.960,00**

Divergenza: 0,00% < %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 211,50 x 557,73 = **117.959,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.959,90**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.959,90**

BENI IN FORNI DI SOPRA VIA D. ALIGHIERI 7, FRAZIONE CELLA

## PERTINENZA SCOPERTA STACCATA

DI CUI AL PUNTO B

**pertinenza scoperta staccata** a FORNI DI SOPRA via D. Alighieri 7, frazione CELLA per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno

Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 63 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo U, superficie 230, reddito agrario 0,42 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord fg. 33 strada pubblica via D. Alighieri; Est fg. 35 n. 409; Sud fg. 35 n. 62 e strada pubblica v. Nazionale; Ovest fg. 35 n. 500

Il terreno presenta una forma poligonale, un'orografia piana



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: polo sciistico.

### COLLEGAMENTI

autobus

nella media

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sopra della media

panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:

al di sopra della media



nella media



nella media



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno frontistante all'immobile cui al corpo A, di ridotta estensione (mq 230), destinato a prato.

## 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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

€ 5.000,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

BENI IN FORNI DI SOPRA VIA NAZIONALE SNC

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**terreno agricolo** a FORNI DI SOPRA via Nazionale snc per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 96 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo U, superficie 340, reddito agrario 0,61 €, reddito dominicale 0,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Nord fg. 31 nn. 24 e 97; Est fg. 31 n. 156; Sud fg. 31 n. 95, 128 e 155; Ovest fg. 31 strada pubblica.

Il terreno presenta una forma rettangolare allungata, un'orografia pianeggiante di fondo valle, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,arboree: prato ,



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo di fondo valle, lievemente inclinato verso Sud, di contenuta estensione, lavorato a prato. Nella stagione invernale è costantemente innevato, anche artificialmente.

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
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq 340\* 0,30€mq= €. 102,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **102,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 102,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 102,00**

**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 attente 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, tenuto attentamente conto del periodo particolarmente povero di contrattazioni in zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Forni di Sopra, 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	211,50	0,00	117.959,90	117.959,90
B	pertinenza scoperta	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00

	staccata				
C	terreno agricolo	0,00	0,00	102,00	102,00
				<b>123.061,90 €</b>	<b>123.061,90 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.861,90**

**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: **€. 30.215,48**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.646,42**

data 23/01/2025

il tecnico incaricato  
geom. Albertino Cainero