



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dr.ssa Giovanna MULLIG

CUSTODE:

IVG - COVEG UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/12/2025

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

PEC: albertino.cainero@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a TARVISIO via Lussari, frazione Camporosso in Valcanale, della superficie commerciale di **1.667,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno residenziale con villetta.

Identificazione catastale:

- C.C. Tarvisio B - Camporosso in Val Canale particella edificiale .743 foglio 13 partita tavolare 423, zona censuaria B, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via Lussari, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: circoscritta dal terreno fg. 13, n. 852/3
- C.C. Tarvisio - Camporosso in Valcanale particella fondiaria 852/3 foglio 13 partita tavolare 423, qualità classe Pascoli 3, superficie 1607, reddito dominicale 1,0000, reddito agrario 0,5000, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fg. 13: Nord: 1965/4 (strada pubblica) e 840/2; Est: .795 e 851/2; Sud: .726, 852/4, 725/1; Ovest: 839/13.
- C.C. Tarvisio B - Camporosso in Val Canale particella fondiaria 840/2 foglio 13 partita tavolare 423, qualità classe Prati 6, superficie 62, reddito dominicale 0,0600, reddito agrario 0,0600, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Fg. 13; NordOvest: 1965/4 (strada pubblica); NordEst:840/1; Sud: 852/3
- C.C. Tarvisio - Camporosso in Val Canale particella fondiaria 851/2 foglio 13 partita tavolare 423, qualità classe Semin. 5, superficie 320, reddito dominicale 0,2600, reddito agrario 0,2600, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Fg. 13: NordEst: n. .795;Sud: n. 872/3 e .726; Ovest: n. 852/3
- C.C. Tarvisio B - Camporosso in Val Canale particella fondiaria 725/1 foglio 13 partita tavolare 423, qualità classe Prati 6, superficie 17, reddito dominicale 0,0200, reddito agrario 0,0200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fg. 13, Nord: n. 852/3; Est: n. 852/3; Sud: n. .725.

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia quasi piana

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.667,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 311.986,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 234.000,00
Data di conclusione della relazione: 11/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

si menziona altresì:

- diritto di servitù di elettrodotto intavolato sub GT 3/72 a peso 851/2 e a favore particella ed. 123 di Tarvisio: lungo il tracciato e nei limiti risultanti dal contratto ed allegata planimetria.
- vincolo (amovibile ai sensi dell'art. 122, c. 4 TU Acque e Impianti elettrici n. 1775/33 e succ. modifiche) a favore Idroelettrica Valcanale di M.G. Massarutto & C. sas in forza dei quali l'originaria particella 852/2, ora 852/3, è soggetta all'attraversamento di una linea elettrica, costituita da conduttori aerei, e al posizionamento di una cabina di distribuzione a palo dell'energia elettrica; a favore del proprietario del fondo concedente è prevista un'indennità di €. 200,00 annui.
- presenza interrata su porzione del terreno di pertinenza di condotta, con relativi pozzetti di ispezione, dell'impianto di illuminazione pubblica della confinante via Lussari.

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 09/04/2009 a firma di notaio Malacrea G.N. 261166 di repertorio, intavolata il 21/04/2009 a Pontebba G.N. GN 277/09, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di finanziamento.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

La formalità è riferita solamente a al corpo tavolare 1° della PT 423 Camporosso in Valcanale e, in simultanea, alle PT 459 e 460 Tarvisio.

NB: Si rileva che la visura del Giornal Numero 277/2009 riporta che le partite tavolari n. 459 e 460 siano in Camporosso Valcanale anzi chè in Tarvisio come in realtà è.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/02/2025 a firma di UG Tribunale Udine G.N. 660/25 di repertorio, intavolata il 02/04/2025 a Pontebba G.N. 244/25, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine.

La formalità è riferita solamente a PT 423 CAMPOROSSO IN VALCANALE, corpo tavolare 1° e 2° e alle PT 459, PT 460 TARVISIO

*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:	€. 500,00
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.

Si informa inoltre che le opere abusive, ancorchè qui non menzionate, soggiacciono alle disposizioni cui agli artt. 36 e 46 del DPR n. 380/2001 (tra l'altro sanatoria entro 120 gg dal decreto) e, nel caso di istanze pendenti, cui agli artt. 31 e segg. L. 47/85, art. 39 L. 724/94 e art. 32 L. 326/2003.

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 e 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 si sia particolarmente palesata.

Riguardo la sanabilità di opere abusive (o altri interventi prospettati), lo scrivente precisa che ogni indicazione e costi esplicitati sono si frutto di specifici studi e analisi, ma ciò va inteso come razionale enunciazione delle attività necessarie, con relativi indicativi costi, per ottenere (o meno) la sanatoria, non come certezza di contenuto e 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.

Indice degli allegati al presente elaborato peritale:

ALL. A1 - SATELLITARE, URBANISTICA (individuazione satellitare, mappa, estratti regolamentazione urbanistica, ecc.);

ALL. B1 - CATASTO (mappa, planimetrie catastali, visure catastali) (parziale per versione privacy, ecc.);

ALL. C1 - INDAGINI VARIE (certificati di stato civile, titoli di provenienza, ecc.) (no per versione privacy);

ALL. D1 - EDILIZIA (titoli edili, ecc.) (no per versione privacy);

ALL. E1 - DIFFORMITA' (edili, catastali, ecc.);

ALL. F1 - FOTO;

ALL. Z1 - TRASMISSIONE PERIZIA (attestati per debitore, parti, custode giudiziario) (no per versione privacy).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si attesta la regolare continuità delle trascrizioni tavolari.

Si nota che con preliminare di compravendita del 30/01/2025 a rogito notaio Tania Andrioli di Palmanova, intavolato con domanda del 14/02/2025, giusto GN 124/25 Pontebba, la *** DATO OSCURATO *** si impegnava ad acquistare il bene in questione; tra l'altro l'accordo prevedeva che l'atto definitivo di vendita dovesse avvenire entro il 28/02/2025. A ciò non si rileva seguito.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/04/2009), con atto stipulato il 09/04/2009 a firma di notaio Malacrea G.N. 276/09 di repertorio, intavolato il 21/04/2009 a Pontebba G.N. 276/2009.

Il titolo è riferito solamente a PT 423 CORPO TAV 1 e 2 CAMPOROSSO IN VALCANALE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/05/1969 fino al 09/04/2009), con atto stipulato il 30/05/1969 a firma di notaio Ghiretti G.N. 15778 di repertorio, intavolato il 19/09/1969 a Pontebba G.N. 91/69.

Il titolo è riferito solamente a PT 423 Camporosso in Valcanale corpo tavolare 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/10/1973 fino al 29/09/2008), con atto stipulato il 29/09/2008 a firma di notaio Piccinini G.N. 538/08 di repertorio, intavolato il 03/10/2008 a Pontebba G.N. 538/08.

Il titolo è riferito solamente a PT 423 Camporosso in Valcanale corpo tavolare 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI PERMUTA (dal 29/09/2008 fino al 09/04/2009), con atto stipulato il 29/09/2008 a firma di notaio Piccinini G.N. 76111 di repertorio, intavolato il 08/10/2008 a Pontebba G.N. 538/08.

Il titolo è riferito solamente a corpo tavolare n. 2 della PT 423 di Camporosso Valcanale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **LE 64/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruire abitazione, rilasciata il 07/07/1969 con il n. 64/68 di protocollo, agibilità del 12/03/1970 con il n. 13272 prot. di protocollo

Concessione Edilizia N. **CE n. 2/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un'autorimessa e centrale termica, presentata il 15/01/1982 con il n. 687 di protocollo, rilasciata il 02/11/1982 con il n. 2/82 di protocollo

Concessione Edilizia in Sanatoria N. **CES n 180/C**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 01/04/1986 con il n. 3372 di protocollo, rilasciata il 18/12/1995 con il n. prot. 19269 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Art.19 - Zone omogenee B2 - Edifici isolati. Norme tecniche di attuazione ed indici:

aree di recente insediamento adiacenti alle zone centrali destinazioni residenziale, servizi, direzionale limitatamente ad attività amministrative e direzionali, commerciale al dettaglio con superficie di vendita non superiore ai 250 mq.

interventi nuova edificazione:

indici e parametri DSmin.ml 5 salvo l'arretramento prescritto dalle norme antisismiche ed il rispetto della linea di fabbrica eventualmente indicata nelle tavole grafiche .

DC min.ml nullo o 5,00

DE min.ml nullo o 10,00

If max mc/mq 2

H max n.piani fuoriterra 2

prescrizioni negli interventi di nuova edificazione residenziale prescritta la realizzazione di edifici isolati con un max di unità immobiliari pari a 4.

nei volumi in ampliamento possono essere realizzate max 2 unità immobiliari

negli interventi di ristrutturazione con demolizione ammessa la realizzazione di max 2 unità immobiliari aggiuntive rispetto a quelle esistenti.

prescrizioni rispetto delle prescrizioni di cui al succ. art. 47 Abaco.

Quanto qui sopra riportato è solo un sintetico e parziale estratto delle NA del PRGC, tale al solo scopo di fornire l'idea di larga massima delle condizioni edificatorie della zona; per ogni reale applicazione e approfondimento necessita riferirsi alle documentazioni ufficiali pertinenti depositate presso il Municipio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra il vano destinato a cucina è ampliato a scapito del soggiorno rispetto a quanto previsto in progetto; anche il primo piano, per effetto di un lieve spostamento e allargamento della scala interna, presenta i vani con misure lievemente diverse dal progettato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione e deposito di pratica municipale per riduzione a conformità ai sensi dell'art. 27bis LR 19/09.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per la produzione e deposito pratica di riduzione a conformità: €1.200,00
- Sanzione da corrispondere al Comune: €258,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Trattasi di difformità derivanti dalla realizzazione di opere interne, che possono incidere solo sulla condizione igienico sanitaria (rapporto superficie vani/superficie finestrata) e che nella fattispecie paiono possibili di riduzione a conformità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le condizioni di difformità di cui sopra vanno riportate anche in catasto, quindi è necessario procedere ad aggiornamento a mezzo procedura Docfa.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di planimetria catastale aggiornata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per aggiornamento catastale: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TARVISIO VIA LUSSARI, FRAZIONE CAMPOROSSO IN VALCANALE

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a TARVISIO via Lussari, frazione Camporosso in Valcanale, della superficie commerciale di **1.667,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno residenziale con villetta.

Identificazione catastale:

- C.C. Tarvisio B - Camporosso in Val Canale particella edificiale .743 foglio 13 partita tavolare 423, zona censuaria B, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: via Lussari, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: circoscritta dal terreno fg. 13, n. 852/3
- C.C. Tarvisio - Camporosso in Valcanale particella fondiaria 852/3 foglio 13 partita tavolare 423, qualità classe Pascoli 3, superficie 1607, reddito dominicale 1,0000, reddito agrario 0,5000, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fg. 13: Nord: 1965/4 (strada pubblica) e 840/2; Est: .795 e 851/2; Sud: .726, 852/4, 725/1; Ovest: 839/13.
- C.C. Tarvisio B - Camporosso in Val Canale particella fondiaria 840/2 foglio 13 partita

tavolare 423, qualità classe Prati 6, superficie 62, reddito dominicale 0,0600, reddito agrario 0,0600, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Fg. 13; NordOvest: 1965/4 (strada pubblica); NordEst:840/1; Sud: 852/3

- C.C. Tarvisio - Camporosso in Val Canale particella fondiaria 851/2 foglio 13 partita tavolare 423, qualità classe Semin. 5, superficie 320, reddito dominicale 0,2600, reddito agrario 0,2600, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Fg. 13: NordEst: n. .795;Sud: n. 872/3 e .726; Ovest: n. 852/3
- C.C. Tarvisio B - Camporosso in Val Canale particella fondiaria 725/1 foglio 13 partita tavolare 423, qualità classe Prati 6, superficie 17, reddito dominicale 0,0200, reddito agrario 0,0200, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: fg. 13, Nord: n. 852/3; Est: n, 852/3; Sud: n. .725.

Il terreno presenta una forma triangolare, un'orografia quasi piana

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Tarvisio, Camporosso, Valbruna). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: polo sciistico, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: telecabina del Lussari.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km
autostrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tarvisio è nota località turistica estiva ed invernale, assai attrezzata e ricca di bellezze ambientali naturali; la frazione Camporosso anch' essa, e forse ancor più, ridente polo turistico è, tra l'altro, sito della stazione a valle della telecabina del monte Lussari, monte conosciuto per il santuario e per le rinomate considerevoli piste da sci.

La via Lussari è la strada che dipartendo dalla SS13-Pontebbana di rimpetto al centro urbano di Camporosso conduce al sentiero del Pellegrino che poi porta al Santuario sito sul monte Lussari; conduce altresì anche al piazzale/parcheggio asservito alla stazione a valle della telecabina che conduce in quota sul monte. A Sud di detta via, a circa 250,00 mt dall'incrocio con la statale Pontebbana ed a circa 850 mt dalla telecabina predetta è posizionato l'immobile questione in un ambiente prativo simil pianeggiante.

Trattasi di terreno edificabile composto da vari mappali della superficie catastale complessiva di mq 2.083,00, posizionato e contornato, in una zona già edificata a fini residenziali estensivi, da fabbricati di contenute dimensioni; sotto l'aspetto urbanistico esso risulta zonizzato quale edificabile

residenziale "B2- TAR, Edifici isolati"; ha conformazione triangolare e su di esso, in prossimità del vertice Ovest, insiste un piccolo edificio monofamiliare; quest'ultimo è un villino la cui prima edificazione (1970) fu a pianta rettangolare di mt 8,00x 6,60, poi ampliato (1982) di mt 3,00 x 8,00; attualmente è così costituito: pianterreno con ingresso/soggiorno, cucina, salottino, bagno e wc; dalla scala interna si accede al primo piano sottotetto che consiste in due modeste camere; con accesso dall'esterno v'è un locale ct ed uno uso cantina/ripostiglio; al primo piano l'alta copertura a capanna delle due camere è controsoffittata lasciando un soprastante vano tecnico ispezionabile a mezzo scala retrattile; la costruzione ha murature portanti fino al primo piano e copertura in legno a capanna fortemente inclinata che conforma le stanze del primo piano a mansarda; il solaio di piano e le scale interne sono lignei; in generale la costruzione è caratterizzata da finiture interne lignee, soprattutto al primo piano; al piano terra i pavimenti sono in ceramica, parimenti i rivestimenti dei servizi e della cucina, le pareti sono intonacate a fino; le porte in legno sono di tipo massiccio, i serramenti delle finestre sono in legno con doppio vetro (non vetrocamera) e con oscuri ad anta. Gli impianti elettrico ed idrico sono sottotraccia: in cucina è presente una caldaia funzionante a gas di tipo murale; il riscaldamento è ad aria canalizzata entro condotti in lamiera dipartenti dalla ct; nel soggiorno è presente un caminetto a legna di tipo elettroventilato.

Esternamente le pareti sono intonacate con marmorino a grana grossa, la struttura lignea di copertura è a vista, il manto, assai spiovente, è in lamiera.

L'immobile può disporre di acqua, energia elettrica, gas e telefono direttamente dalla strada antistante pubblica; manca rete fognaria; il terreno non è frutto di lottizzazione pertanto alla costruzione dovrà scontare gli oneri di urbanizzazione.

Osservazioni propedeutiche alla stima

L'immobile nel suo insieme presenta alto interesse per la prossimità agli impianti di risalita; per contro la posizione a Nord alla base del monte lo relegano per molte ore della giornata all'ombra.

L'edificio esistente in linea generale e in relazione all'età è in condizioni scadenti, denota attempata mancanza di manutenzione ordinaria (riverniciature varie, in particolare serramenti e altri superfici lignee esterne) e di innovazioni; gli impianti sono assai vetusti e obsoleti (e probabilmente non funzionanti); a fronte delle aspettative e regolamentazioni odierne andrebbe radicalmente ristrutturato, soprattutto sotto l'aspetto impiantistico e di contenimento termico, scontando costi considerevoli; oltre ciò la condizione fisica dimensionale e distributiva risulta del tutto inadeguata rispetto ai crismi odierni: servizi igienici al piano terra e camere di dimensioni contenute al primo piano, scale ripide; il vano ricavato in ampliamento lato Est, accessibile con scala a scendere, è privo di specifica funzionalità. Pertanto nelle linee generali, per l'interesse di un imprenditore immobiliare, la ristrutturazione del fabbricato si prospetta antieconomica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta realizzati in legno massello	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in lamiera con coibentazione in scarsa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in naturale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in tavolato ligneo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : Oscuri ad ante realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intocaco/perline	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

in legno

rivestimento interno: posto in vani realizzato in intonaco fine/perline in legno

scale: interne

Degli Impianti:

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in privata con recapito in in terreno. non presente fognatura pubblica

gas: da rete pubblica

idrico: da rete pubblica

Delle Strutture:

scale interne: mono rampa realizzate in legno. ripide

solai: lignei a travatura parallela

copertura: a capanna ad alta pendenza costruita in legno

nella media

nella media

nella media

nella media

CLASSE ENERGETICA:



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
Abitazione piano terra	52,80	x	100 %	=	52,80
Abitazione piano terra zona salottino	24,00	x	100 %	=	24,00
Abitazione primo piano	44,00	x	100 %	=	44,00
Scoperto esclusivo abitazione fino a concorrenza sup. coperta fabbricato	76,80	x	20 %	=	15,36
Scoperto esclusivo abitazione restante	400,90	x	2 %	=	8,02
Totale superficie commerciale villetta mq 144,18	0,00	x	%	=	0,00
Terreno edificabile: superficie catastale al netto dei mq 560 pertinenti l'abitazione	1.523,00	x	100 %	=	1.523,00
Totale:	2.121,50				1.667,18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A) geometra libero professionista operante in loco nel settore immobiliare (20/11/2025)

Domanda: Richiesta di informazioni e considerazioni generali sul bene, appetibilità della location, prezzi di mercato

Note: Giudizio sul bene: location in zona carente di sole, nei mesi invernali sovente disturbata da stillicidio di neve artificiale (sparata) che si posa ovunque, fabbricato di scarse caratteristiche costruttive, da demolire; valore di stima del terreno da 150 a 180 mq; appetibilità location (da 1 a 10): 8; valore compravendita appartamenti: Camporosso 5000€mq, Tarvisio non c'è nuovo in vendita, comunque gli avventori cercano location soleggiate; costo costruzione fabbricati: 2.200,00€mq.

B) geometra libero professionista operante in loco nel settore immobiliare (20/11/2025)

Domanda: Richiesta di informazioni e considerazioni generali sul bene, appetibilità della location, prezzi di mercato

Note: Giudizio sul bene: anni che non ci sono compravendite di terreni, fabbricato da demolire; appetibilità location (da 1 a 10): 10.

C) Agente immobiliare (20/11/2025)

Domanda: Richiesta di informazioni e considerazioni generali sul bene, appetibilità della location, prezzi di mercato

Note: Giudizio sul bene: secondo l'Agenzia si possono ritrarre sui €. 300.000,00/350.000,00; fabbricato da demolire; valore unitario di stima terreno: 135,00mq; appetibilità location (da 1 a 10): 8; valore compravendita appartamenti: 3.200 €mq; si racconta anche di 4.000, ma restano richieste, non compravendite reali; secondo detta agenzia non si va oltre 3.500mq.

D) agente immobiliare (25/11/2025)

Domanda: Richiesta di informazioni e considerazioni generali sul bene, appetibilità della location, prezzi di mercato

Note: Location buona; nella stessa il turista spende anche 3500€mq; valore di stima del terreno 140,00€mq; appetibilità location (da 1 a 10): 8.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'intera proprietà misura catastali mq 2.083; per soli fini di stima si ipotizza di suddividere il bene in due porzioni: il fabbricato con una sua pertinenza scoperta confinata a 5,00 mt dall'edificio ed il terreno restante; la superficie confinata a 5,00 mt dall'edificio (limitata al massimo) misura circa mq 560,00, quindi il restante terreno ineditato risulta di mq 1523,00.

In base alle indagini sopra riportare, nonché sulla base dell'esperienza personale, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, effettuati gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, accessi, servitù attive e passive, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quant'altro possa influire sul giudizio di stima lo scrivente assume il valore unitario del fabbricato in €. 700,00 al mq di superficie commerciale ed in €. 140,00 al mq di superficie commerciale per il terreno edificabile.

Pertanto si valuta:

Terreno ineditato: mq 1.523,00 x 140,00€mq= €. 213.220,00;

Villetta mq superf. commerciale mq 144,18 x 700,00€mq= €. 100.924,60.

che sommano quindi €. 314.144,60.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	314.144,60
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 314.144,60
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 314.144,60
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Post approfondite indagini e ricerche si è giunti alla consapevolezza che al momento a

Tarvisio/Camporosso il mercato dei terreni edificabili non offre comparabili: non esistono compravendite recenti di immobili simili per tipologia, localizzazione, consistenza o stato; eventuali transazioni sono rare e i prezzi di scambio sono difficilmente reperibili.

Pertanto si è ritenuto di dar corso a specifiche indagini intervistando operatori immobiliari della zona con lo scopo di raccogliere informazioni qualitative e quantitative direttamente da chi opera quotidianamente in zona in quel segmento di mercato; per via telefonica sono stati contattati due valutatori tecnici immobiliari e due agenti immobiliari della zona ai quali sono state poste specifiche domande pre strutturate; le risposte raccolte su distinte schede sono state elaborate, tralasciando i valori manifestamente anomali o non giustificati, verificando convergenze, discordanze e giustificazioni, mediandole e/o pesandole in base alla affidabilità, competenza e vicinanza al mercato dell'operatore; oltre ciò sulla base dell'esperienza personale, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, effettuati gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, accessi, servitù attive e passive, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quant'altro possa influire sul giudizio di stima si è valutato così come applicato nel processo di stima su riportato. Per ovvia riservatezza le schede d'intervista, con i nomi degli intervistati, sono trattenute in studio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine e Pontebba, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Pontebba, ufficio tecnico di Tarvisio, agenzie: plurime operanti in zona, nonché liberi professionisti operanti in zona nel settore immobiliare, osservatori del mercato immobiliare Borsini immobiliari, siti internet, OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	1.667,18	0,00	314.144,60	314.144,60
				314.144,60 €	314.144,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.158,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 311.986,60**

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: **€. 77.996,65**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. -10,05**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 234.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2025

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

A terreno residenziale a TARVISIO via Gorizia snc, della superficie commerciale di **2.121,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno edificabile

Identificazione catastale:

- C.C. TARVISIO particella fondiaria 781/22 foglio 5 partita tavolare 459, qualità classe prati 3a, superficie 1195, reddito dominicale 2,4700, reddito agrario 1,8500, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Fg. 5: Nord: n. 781/1 e 842/4; Est: 781/24; Sud: 781/23; Ovest: .608
- C.C. TARVISIO particella fondiaria 781/24 foglio 5 partita tavolare 460, qualità classe prati 3a, superficie 1035, reddito dominicale 2,1400, reddito agrario 1,6000, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Fg. 5: Nord: 842/4; Est: 783/3; Sud: 781/26; Ovest: 781/25, 781/23 e 781/22
- C.C. TARVISIO particella fondiaria 781/23 foglio 5 partita tavolare 459, qualità classe strade fondiario, superficie 75, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Tarvisio Fg. 5: Nord: .608 e 781/22; Est: 781/24 e 781/25; Sud: 781/28, 781/12 e 781/13; Ovest: 781/8
- C.C. TARVISIO particella fondiaria 781/25 foglio 5 partita tavolare 460, qualità classe strade fondiario, superficie 15, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Tarvisio Fg. 5: Nord: 781/22; Est: 781/24; Sud: 781/27; Ovest: 781/28, 781/12 e 781/23

Il terreno presenta una forma poligonale, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato e strada ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.121,66 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 190.949,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 143.000,00
Data di conclusione della relazione:	11/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rende altresì evidente che in base agli atti di vendita del 05/04/1963 rep. 6581 e rep. 6688 notaio Oscar Ghiretti da Cividale a peso delle particelle 781/23 e 781/25 grava servitù di transito a piedi e con veicoli di ogni genere, da esercitarsi attraverso la costruenda strada della larghezza complessiva di mt 6, su una striscia di terreno della larghezza di mt 3, a favore di plurime particelle prossime.

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 09/04/2009 a firma di notaio Malacrea G.N. 261166 di repertorio, intavolata il 21/04/2009 a Pontebba G.N. GN 277/09, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di finanziamento.

Importo ipoteca: 1.400.000,00.

Importo capitale: 700.000,00.

La formalità è riferita solamente a al corpo tavolare 1° della PT 423 Camporosso in Valcanale e, in simultanea, alle PT 459 e 460 Tarvisio.

NB: Si rileva che la visura del Giornal Numero 277/2009 riporta che le partite tavolari n. 459 e 460 siano in Camporosso Valcanale anzi che in Tarvisio come in realtà è.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 14/02/2025 a firma di UG Tribunale Udine G.N. 660/25 di repertorio, intavolata il 02/04/2025 a Pontebba G.N. 244/25, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Ufficiale Giudiziario Tribunale Udine.

La formalità è riferita solamente a PT 423 CAMPOROSSO IN VALCANALE corpo tavolare 1° e 2° e alle PT 459 e PT 460 TARVISIO

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 e 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 similari); 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 si sia particolarmente palesata.

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, con relativi indicativi costi, per ottenere (o meno) la sanatoria, non come certezza di contenuto e 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.

Indice degli allegati al presente elaborato peritale:

ALL. A2 - SATELLITARE, URBANISTICA (individuazione satellitare, mappa, estratti regolamentazione urbanistica, ecc.)

ALL. B2 - CATASTO (mappa, planimetrie catastali, visure catastali) (parziale per versione privacy, ecc.)

ALL. C2 - INDAGINI VARIE (certificati di stato civile, titoli di provenienza, ecc.) (no per versione privacy)

ALL. D2 - CONDIZIONE EDILIZIO URBANISTICA

ALL. F2 - FOTO

ALL. Z2 - TRASMISSIONE PERIZIA (attestati per debitore, parti, custode giudiziario) (no per versione privacy)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si attesta la regolare continuità delle trascrizioni tavolari.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2007), con atto stipulato il 26/07/2007 a firma di notaio Malacrea G.N. 259/07 di repertorio, intavolato il 08/08/2007 a Pontebba G.N. 368/07.

Il titolo è riferito solamente a PT 460 Tarvisio corpo tavolare 1, nn. 781/24 e 781/25

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2007), con atto stipulato il 26/07/2007 a firma di notaio Malacrea G.N. 259908 di repertorio, intavolato il 08/08/2007 a Pontebba G.N. 369/07.

Il titolo è riferito solamente a PT 459 Tarvisio corpo tavolare 1, nn. 781/22 e 781/23

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/1963 fino al 26/07/2007), con atto stipulato il 05/04/1963 a firma di notaio Ghiretti G.N. 6581/1963 e 6688/1963 di repertorio, intavolato il 02/05/1963 a Pontebba G.N. 71/63.

Il titolo è riferito solamente a PT 459 Tarvisio, corpo tavolare 1, nn. 781/22 e 781/23

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/04/1963 fino al 17/11/1987), con atto stipulato il 17/11/1987 a firma di cert. eedità G.N. 525/87 di repertorio, intavolato il 09/12/1987 a Pontebba G.N. 525/87.

Il titolo è riferito solamente a PT 460 Tarvisio, corpo tavolare 1, nn. 781/24 e 781/25

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di certificato di eredità n. 6556/87 (dal 17/11/1987 fino al 26/07/2007), con atto stipulato il 17/11/1987, intavolato il 30/11/1987 a Pontebba G.N. 525/87.

Il titolo è riferito solamente a PT 460 Tarvisio, corpo tavolare 1, nn. 781/24 e 781/25

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona PR - TAR, zona Verde Privato.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

aree che possono essere destinate a orto, giardino, prative, bosco

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona zona VIABILITA' VEICOLARE

TAR. Norme tecniche di attuazione ed indici:

aree destinate aviabilità meccanica, ciclabile, pedonabile, parcheggio

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona art. 19 - Zone omogenee B2 -

Edifici isolati. Norme tecniche di attuazione ed indici:

aree di recente insediamento adiacenti alle zone centrali

destinazioni residenziale, servizi, direzionale limitatamente ad attività amministrative e direzionali,

commerciale al dettaglio con superficie di vendita non superiore ai 250 mq.

interventi nuova edificazione:

indici e parametri DS_{min}.ml 5 salvo l'arretramento prescritto dalle norme antisismiche ed il rispetto della linea di fabbrica eventualmente indicata nelle tavole grafiche .

DC min.ml nullo o 5,00

DE min.ml nullo o 10,00

If max mc/mq 2

H max n.piani fuoriterza 2

prescrizioni negli interventi di nuova edificazione residenziale prescritta la realizzazione di edifici isolati con un max di unità immobiliari pari a 4.

nei volumi in ampliamento possono essere realizzate max 2 unità immobiliari

negli interventi di ristrutturazione con demolizione ammessa la realizzazione di max 2 unità immobiliari aggiuntive rispetto a quelle esistenti.

prescrizioni rispetto delle prescrizioni di cui al succ. art. 47 Abaco.

Quanto qui sopra riportato è solo un sintetico e parziale estratto delle Norme di Attuazione del PRGC, tale al solo scopo di fornire l'idea di larga massima delle condizioni edificatorie della zona; per ogni reale applicazione e approfondimento necessita riferirsi alle documentazioni ufficiali depositate presso il Municipio.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TARVISIO VIA GORIZIA SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a TARVISIO via Gorizia snc, della superficie commerciale di **2.121,66** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno edificabile

Identificazione catastale:

- C.C. TARVISIO particella fondiaria 781/22 foglio 5 partita tavolare 459, qualità classe prati 3a, superficie 1195, reddito dominicale 2,4700, reddito agrario 1,8500, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Fg. 5: Nord: n. 781/1 e 842/4; Est: 781/24; Sud: 781/23; Ovest: .608

- C.C. TARVISIO particella fondiaria 781/24 foglio 5 partita tavolare 460, qualità classe prati 3a, superficie 1035, reddito dominicale 2,1400, reddito agrario 1,6000, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Fg. 5: Nord: 842/4; Est: 783/3; Sud: 781/26; Ovest: 781/25, 781/23 e 781/22

- C.C. TARVISIO particella fondiaria 781/23 foglio 5 partita tavolare 459, qualità classe strade fondiario, superficie 75, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Tarvisio Fg. 5: Nord: .608 e 781/22; Est: 781/24 e 781/25; Sud: 781/28, 781/12 e 781/13; Ovest: 781/8
- C.C. TARVISIO particella fondiaria 781/25 foglio 5 partita tavolare 460, qualità classe strade fondiario, superficie 15, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Tarvisio Fg. 5: Nord: 781/22; Est: 781/24; Sud: 781/27; Ovest: 781/28, 781/12 e 781/23

Il terreno presenta una forma poligonale, un'orografia piana, i seguenti sistemi irrigui: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato e strada ,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale 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: attrezzato centro turistico estivo ed invernale.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3 km
ferrovia distante 0,8 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La via Gorizia è la strada (già SS54) che dal centro di Tarvisio conduce in Slovenia via Cave del Predil; alla distanza di circa 300 mt dall'incrocio con la centralissima via Vittorio Veneto, a sinistra diparte un vicolo (strada senza uscita) che serve una zona residenziale di recente edificazione; in corrispondenza al fondo di detto vicolo, che si snoda per una lunghezza di circa 270 mt volgendo verso Sud, a Est è posizionato il bene in questione; il lotto è pianeggiante, a forma poligonale, quasi a ventaglio rispetto all'allargamento uso spazio per inversione di marcia (rotonda) di fine vicolo; attualmente è incolto con presenza di erbe e arbusti vari e non è recintato.

Esso è area edificabile, costituito da 4 mappali, due di dimensioni consistenti (mq 1.195 mq 1.035 per un totale di mq. 2.230) per la maggior parte ricadenti in zona urbanistica edificabile "B2" e due di dimensioni contenute (mq 75 + mq 15) di fatto destinati e aperti alla pubblica viabilità eccetto un piccola porzione ricadente in zona "B2".

Nel dettaglio la situazione urbanistica di detti fondi è la seguente:

i mappali di contenute dimensioni uno è interamente destinato a "viabilità veicolare", l'altro per circa una metà anche a zona "B2 - edifici isolati";

i mappali di dimensioni più consistenti per lo più ricadono in zona edificabile "B2 - edifici isolati" ma ricadono anche, fronte strada, in "viabilità veicolare" e all'interno, seppur in misura minimale, in zona destinata a "verde privato".

Il terreno può disporre di acqua, rete fognaria pubblica, energia elettrica, gas e telefono direttamente

dalla strada antistante che risulta intestata a persone private; il terreno non è frutto di lottizzazione pertanto alla costruzione dovrà scontare gli oneri di urbanizzazione.

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
superficie edificabile terreno n. 781/22	1.087,00 x	100 %	= 1.087,00
superficie non edificabile terreno n. 781/22	108,00 x	6 %	= 6,48
superficie edificabile terreno n. 781/24	1.016,00 x	100 %	= 1.016,00
terreno non edificabile terreno n. 781/24	19,00 x	6 %	= 1,14
terreno non edificabile n. 781/23	75,00 x	6 %	= 4,50
terreno non edificabile n. 781/25	9,00 x	6 %	= 0,54
terreno edificabile n. 781/25	6,00 x	100 %	= 6,00
Totale:	2.320,00		2.121,66

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

A) geometra libero professionista operante in loco nel settore immobiliare (20/11/2025)

Domanda: Richiesta di informazioni circa considerazioni generali sul bene, appetibilità della location, prezzi di mercato noti

Note: Giudizio in generale: non appetibile, perchè poco soleggiato, la strada privata comporta problemi di sgombero neve, vincolo paesagistico, a Tarvisio città gli imprenditori non costruiscono per carenza di richiesta; valore di stima: da 80 a 120 mq; appetibilità (da 1a10): tra 4 e 5; valore compravendita appartamenti: al momento a Tarvisio non c'è nuovo in vendita, comunque la richiesta è sempre indirizzata verso zone soleggiate; costo costruzione entità residenziali: 2.200,00€/mq

B) geometra libero professionista operante in loco nel settore immobiliare (20/11/2025)

Domanda: Richiesta di informazioni circa considerazioni generali sul bene, appetibilità della location, prezzi di mercato noti

Note: Giudizio sul bene: anni che non ci sono compravendite; appetibilità (da 1 a 10): 7; valore compravendita appartamenti: €. 3.200,00/mq.

C) Agente immobiliare (20/11/2025)

Domanda: Richiesta di informazioni circa considerazioni generali sul bene, appetibilità della location, prezzi di mercato noti

Note: Giudizio in generale: zona non ambita per il turista; al limite sono interessati i locali; l'avventore preferisce via Romana (sul versante opposto) perchè maggiormente panoramica e soleggiata; valore di stima terreno: max 70/80€/mq; appetibilità (da 1 a 10): 6.

D) Agente immobiliare (25/11/2025)

Domanda: Richiesta di informazioni circa considerazioni generali sul bene, appetibilità della location, prezzi di mercato noti.

Note: Giudizio generale: zona non ambita dagli investitori immobiliari; in generale a Tarvisio al momento non si edifica

nuovo; è più probabile che l'interesse per il sito in questione sia di qualche residente locale; appetibilità location (da 1 a 10): da 4 a 5; costo di costruzione entità residenziali 2.200,00 €/mq.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base alle indagini sopra riportare, nonché sulla base dell'esperienza personale, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, effettuati gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, accessi, servitù attive e passive, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quant'altro possa influire sul giudizio di stima lo scrivente assume il valore unitario del bene in €. 90,00 al mq per la superficie così come rapportata edificabile secondo la zonizzazione del PRGC.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.121,66 x 90,00 = **190.949,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 190.949,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 190.949,40

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Post approfondite indagini e ricerche si giunti alla consapevolezza che al momento a Tarvisio/Camporosso il mercato dei terreni edificabili non offre comparabili: non esistono compravendite recenti di immobili simili per tipologia, localizzazione, consistenza o stato; eventuali transazioni sono rare e i prezzi di scambio sono difficilmente reperibili.

Pertanto si è ritenuto di dar corso a specifiche indagini intervistando operatori immobiliari della zona con lo scopo di raccogliere informazioni qualitative e quantitative direttamente da chi opera quotidianamente in zona in quel segmento di mercato; per via telefonica sono stati contattati due valutatori tecnici immobiliari e due agenti immobiliari della zona ai quali sono state poste specifiche domande pre strutturate; le risposte raccolte su distinte schede sono state elaborate, tralasciando i valori manifestamente anomali o non giustificati, verificando convergenze, discordanze e giustificazioni, mediandole e/o pesandole in base alla affidabilità, competenza e vicinanza al mercato dell'operatore; oltre ciò sulla base dell'esperienza personale, tenuto conto dell'andamento del mercato immobiliare, effettuati gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuto conto dell'ubicazione, esposizione, accessi, servitù attive e passive, caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di quant'altro possa influire sul giudizio di stima si è valutato così come applicato nel processo di stima su riportato. Per ovvia riservatezza le schede d'intervista, con i nomi degli intervistati, sono trattenute in studio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine e Pontebba, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Pontebba, ufficio tecnico di Tarvisio, agenzie: locali agenti immobiliari e liberi professionisti operanti nel campo immobiliare, osservatori del mercato immobiliare OMI, siti internet, borsini immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	2.121,66	0,00	190.949,40	190.949,40

	190.949,40 €	190.949,40 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 190.949,40

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: €. 47.737,35
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00
Arrotondamento del valore finale: €. 212,05
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 143.000,00

data 11/12/2025

il tecnico incaricato
geom. Albertino CAINERO