

## TRIBUNALE DI UDINE

N.1883/2022 RACC.

GIUDICE ISTRUTTORE DOTT. LORENZO MASSARELLI

§ § § § §

### CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

redatta dal sottoscritto geometra Michele Olivo con studio in Udine  
V.le Leonardo da Vinci n.129 nella causa civile per divisione di beni  
comuni promossa da

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

residente a \_\_\_\_\_, con dom. e proc. l'avv. Giorgio Caruso del  
Foro di Udine;  
- attrice -

contro

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

residenti a \_\_\_\_\_ ;  
- convenuti -

§ § § § §

- A -

### PREMESSA

Nell'udienza del 11/11/2022 il Sig. Giudice convocato il sottoscritto,  
dopo l'accettazione e il giuramento di rito, lo incaricava di rispondere al  
quesito di cui al Verbale d'udienza del 18/10/2022:

**“la stima del compendio divisionale, la verifica dello statuto  
proprietario nel sistema dell'intavolazione, della piena corrispondenza  
dello stato di fatto e di diritto, esistenza di eventuali iscrizioni e  
trascrizioni, per la formazione degli assegni divisionali, tenendo conto**

**dei principi di cui all'art.720 c.c. in caso di non comoda divisibilità”.**

Nella stessa udienza il sottoscritto dichiarava di iniziare le operazioni peritali il giorno 24/11/2022 ad ore 9.30 presso il proprio studio in Udine.

Il legale di parte attorea nominava C.T.P. il geom. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

§ § § § §

- B -

### **INDAGINI PRELIMINARI**

#### **SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI**

Letti gli atti di causa, il giorno e all'ora stabilita si presentava per l'inizio delle operazioni peritali il C.T.P. ritualmente nominato.

Si visionavano i documenti del fascicolo inquadrando i beni sul territorio e definendo la data per il sopralluogo (all.to verbale).

Dopo aver richiesto la documentazione al Comune di Aiello del Friuli quali, titoli edilizi relativi ai fabbricati oggetto di divisione, certificato di destinazione urbanistica e presso l'Agenzia Entrate - Servizi Catastali le visure catastali, mappa e planimetrie, in data 25/01/2023 si procedeva al sopralluogo dell'abitazione in Joannis di Aiello del F. Via Fiume n.2 e ai terreni agricoli posti a breve distanza.

Quindi, assieme al CTP si accedeva all'ufficio tecnico comunale per visionare i titoli edilizi assentiti e verificare se il CDU allegato al fascicolo di parte, era ancora valido (all.to verbale).

Durante il sopralluogo, lo scrivente si accorgeva che la mappa catastale non trovava corrispondenza con lo stato reale dei luoghi e quindi in

data 16/03/2023 produceva una relazione dettagliata al Giudice dove si spiegavano tutte le verifiche effettuate presso i pubblici uffici e le soluzioni prospettate dagli stessi.

In data 06/06/2023 il Giudice disponeva che il CTU provveda a realizzare quanto esposto nella relazione del 16/3/2023, acquisendo le sottoscrizioni e i consensi necessari da parte di tutti gli interessati alle rettifiche e veniva autorizzata la nomina come ausiliario della

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

Lo scrivente, su disposizione giudiziale, contattava la convenuta contumace per la firma dei documenti di variazione catastale la quale rispondeva, attraverso il figlio \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, di non voler firmare alcun documento concernente tale procedura; la medesima posizione restava immutata anche dopo il decesso della convenuta \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* (vedasi allegati).

Pertanto, il C.T.U. veniva autorizzato a procedere con le pratiche catastali firmando per la parte contumace come tecnico incaricato dal Giudice.

Successivamente, si provvedeva ad effettuare il rilievo topografico dei luoghi necessario per la modifica della mappa catastale, ma emergeva un'ulteriore ostacolo all'aggiornamento in quanto il funzionario dell'Ufficio Tavolare di Cervignano del F. riferiva che non avrebbe provveduto all'intavolazione senza un titolo valido e quindi lo scrivente in data 11/09/2023 comunicava un tanto al Giudice.

Quindi, all'udienza del 12/10/2023 l' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* esponeva che tutte le parti della vicenda legata alla modifica della mappa sono

disponibili a comparire dinanzi ad un notaio per un atto di ricognizione idoneo ad essere intavolato previa relazione tecnica del CTU per il notaio; il Giudice autorizzava il CTU a redigere le relazioni di cui il notaio incaricato avrebbe avuto bisogno.

Lo scrivente predisponendo e depositava presso l’Agenzia Entrate – Servizi catastali di Udine il frazionamento ed accorpamento delle particelle catastali che veniva approvato il 23/04/2024 con prot.frazionamento n.2024/UD0052162 e prot.mappale n.2024/UD0052163.

Dopo la scelta del notaio D.ssa Tania Andrioli di Palmanova da parte della sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, avveniva un incontro propedeutico in data 14/06/2024 ed in seguito lo scrivente produceva la “relazione descrittiva per atto notarile” che è poi servita per il successivo atto di ricognizione redatto dal Notaio nei primi giorni del mese di ottobre 2024.

Durante le operazioni peritali, al fine di verificare tutti gli aspetti legati all’aggiustamento della mappa catastale, il CTU chiedeva alcune proroghe che venivano concesse dal Giudice.

In considerazione di quanto riportato negli atti di causa, di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali, si prosegue con la risposta al quesito peritale.

§ § § § §

- C -

### **LA DESCRIZIONE DELL’ASSE EREDITARIO**

Il sottoscritto, prima di procedere con la risposta al quesito peritale, procede con l’identificazione e descrizione dei beni immobili costituenti l’asse ereditario di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* deceduto il 30/11/2018 a

Palmanova (UD).

§ § §

- C.1 -

**BENI IMMOBILI**

Agenzia Entrate di Udine - Territorio

COMUNE : AIELLO DEL FRIULI – Catasto Fabbricati

Attualmente così intestati:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*n.Aiello del Friuli (UD) il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
proprietà 1/2;

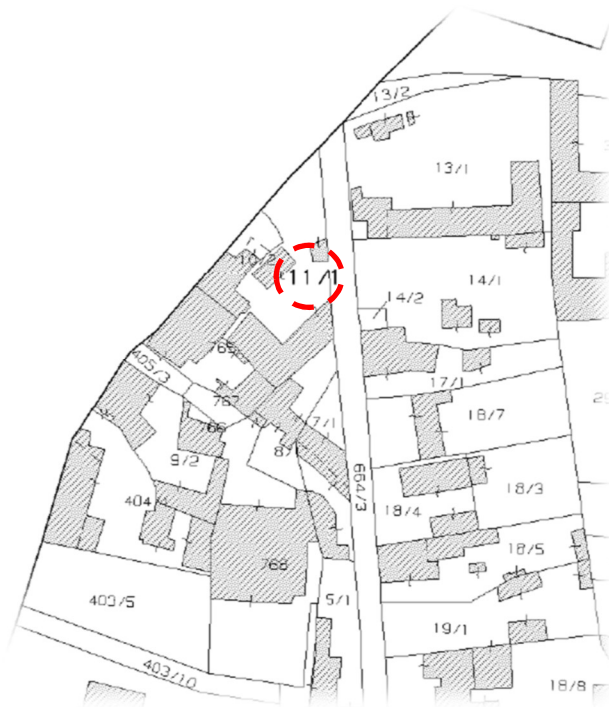
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*n.Palmanova (UD) il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* proprietà  
1/6;

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*n.Aiello del Friuli (UD) il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
proprietà 1/6;

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*nato a Trieste il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*proprietà 1/6;

Sez.	FG	MAPP.	SUB	UBICAZ-CAT-SUP	CL	CONS.	REND €
Urb							
B	7	11/1	1	Via Fiume, 2 (T-1) cat. A/3 (m <sup>2</sup> 224)	3	11,5	683,01
B	7	11/1	2	Via Fiume, 2 (T) cat. C/6 (m <sup>2</sup> 15)	2	14	33,98

Il mapp.11/1 del Fg.7 è censito al catasto terreni come ente urbano di  
are 06.01.



§ § §

COMUNE : AIELLO DEL FRIULI – Catasto Terreni

Attualmente così intestati:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*n.Aiello del Friuli (UD) il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
 proprietà 1/2;

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*n.Aiello del Friuli (UD) il \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*  
 proprietà 1/2;

FG	MAPP	PORZ	QUALITA'	CL	HA ARE CA	R.D. €	R.A. €
3	625/5	-	seminativi	5	01.73	1,52	0,71
3	625/6	-	seminativi	5	71.61	62,87	29,59
3	625/7	-	seminativi	5	03.74	3,28	1,55



§ § §

All'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD) i citati beni sono allibrati alla P.T. WEB 21 del C.C. di IOANNIS – corpo tavolare 1

p.c.n. 11/1 fabbricati e corte

p.c.n. 625/5 arativo

p.c.n. 625/6 arativo

p.c.n. 625/7 arativo

§ § §

- C.1.a -

#### La descrizione degli immobili

I beni che fanno parte del compendio oggetto della divisione e sono rappresentati da una casa unifamiliare situata nel centro della frazione di Joannis ed un lotto di terreno agricolo costituito da n.3 particelle poste ai margini del citato paese.

Il **fabbricato unifamiliare** di antico impianto, probabilmente degli inizi dello scorso secolo e successivamente riattato, si sviluppa con pianta regolare ad L, ed è suddivisa nella parte abitativa a confine con la strada verso Est e nella parte ex agricola all'interno della proprietà verso Ovest; il tutto è completato da due fabbricati isolati e collocati nel cortile, adibiti rispettivamente a deposito-autorimessa e lavanderia.

L'accesso avviene direttamente dalla pubblica Via Fiume attraverso un passo carraio dotato di cancello con apertura automatizzata e affiancato da un cancelletto pedonale; l'intero lotto di proprietà risulta recintato sui fronti stradali con muretto in calcestruzzo e soprastante rete metallica.

Il corpo di fabbrica riferito all'abitazione si compone di due piani fuori terra ed è stato realizzato con struttura perimetrale tradizionale in muratura mista cemento e laterizio, solaio di piano e copertura in latero-cemento, quest'ultima a falde inclinate con soprastante manto in tegole laterizie, anche le tramezzature interne ed i tamponamenti sono in laterizio.

La porzione ex agricola ha struttura semplice con muratura perimetrale mista in mattoni e sasso, solai e copertura in legno con travatura a vista, manto in coppi.

Le finiture esterne del corpo abitativo presentano sulle facciate, intonaco e tinteggiatura al civile, i serramenti sono in legno e datati, alcuni in alluminio con l'aggiunta per buona parte di questi di vetro-camera, oscuro con scuretti sempre in legno, nessuna finitura di rilievo per la porzione ex agricola.

L'interno dell'abitazione, al piano terra si compone di zona giorno con i seguenti vani: ingresso, soggiorno, pranzo, cucina, ripostiglio con

bagno.

Attraverso una scala interna in muratura si raggiunge il piano primo dove si trova la zona notte composta da un corridoio passante, quattro camere da letto ed un bagno.

Le finiture interne sono state realizzate con pareti intonacate e tinteggiate al civile, pavimenti datati in ceramica come pure i rivestimenti dei bagni, rampa scale interna rivestita in marmo, linoleum nelle camere, cemento lisciato nel ripostiglio.

I bagni presentano sanitari datati ed in uso comune quali vater, lavabo, bidè, vasca e doccia.

Gli impianti presenti sono: elettrico, idrico, riscaldamento bizona (reparti giorno e notte) con radiatori metallici e acqua calda sanitaria con centralina a gas-metano, impianto di smaltimento delle acque reflue in rete pubblica, impianto d'allarme del tipo volumetrico e sensori alle porte-finestre.

Non è stato possibile verificare lo stato degli impianti se a norma e se perfettamente funzionanti.

L'attigua porzione ex agricola si compone al piano terra, in aderenza all'abitazione, di una parte a ripostiglio-cantina che comprende anche la cella termica dove sono collocati la caldaia, il boiler, ecc.; verso Nord la parte con le stanze che erano adibite al ricovero degli animali da cortile oltre all'ampia porzione aperta adibita a tettoia-sottoportico per la rimessa delle attrezzature agricole.

Al primo piano si trova il fienile o deposito delle granaglie, ad oggi adibito a solo deposito materiale vario.

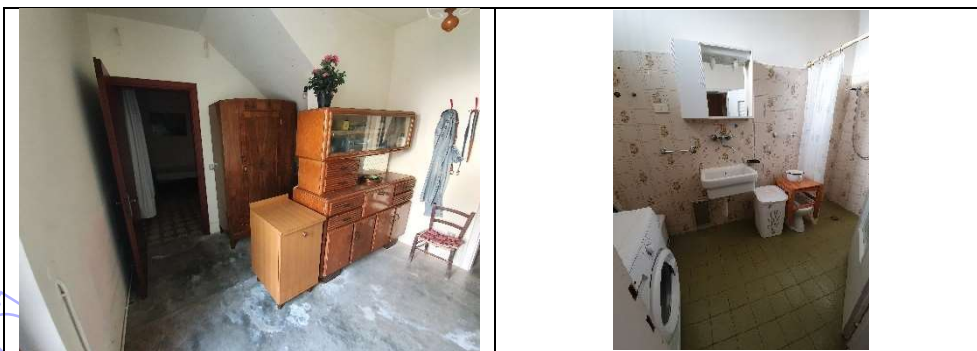
I locali hanno al pianterreno pavimentazione in battuta di cemento, al piano superiore in assi di legno, non si sono rilevati impianti salvo quelli elettrici nella porzione a ripostiglio-cantina e centrale termica.

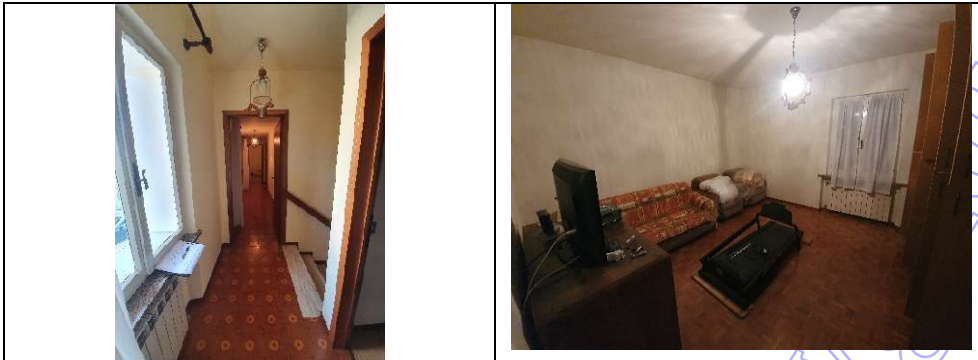
Ingresso da Via Fiume

Fronte posteriore abitazione



L'abitazione





La porzione ex-rurale





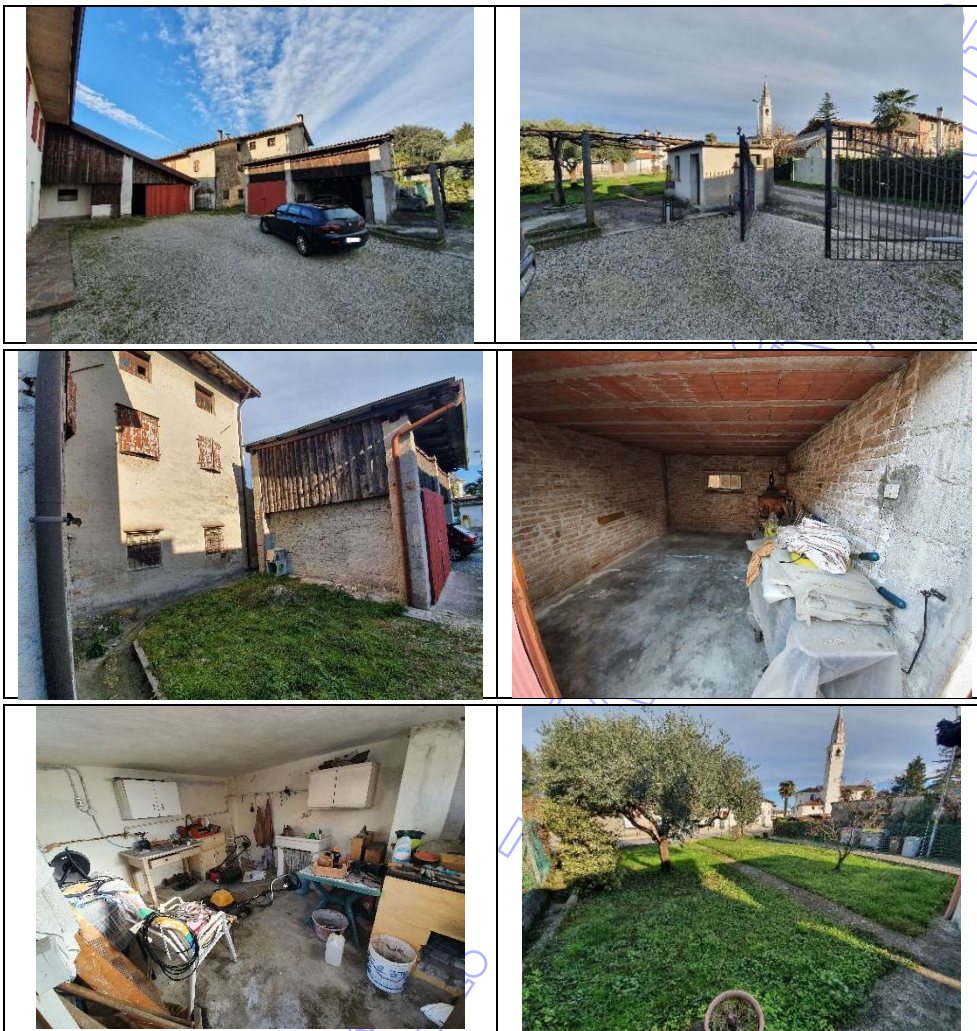
Al riguardo dei due fabbricati isolati posti nel cortile, quello a deposito-autorimessa ha pianta rettangolare con struttura in mattoni laterizi, tamponamento perimetrale in mattoni e assi di legno, copertura in struttura lignea leggera e manto di copertura in lastre ondulate che alla vista si valutano in cemento-amianto (Eternit).

All'interno sono presenti due locali adibiti rispettivamente a deposito attrezzi e autorimessa, il secondo presenta un solaio ribassato in latero-cemento ed entrambi hanno pavimentazione in battuta di cemento; presente il solo impianto d'illuminazione non a norma all'interno dell'autorimessa.

L'ultimo accessorio è costituito da un modesto fabbricato posto a lato dell'ingresso carraio e confinante con la strada pubblica, di forma irregolare, struttura in muratura e copertura piana con soletta cementizia è adibito ad uso ripostiglio-lavanderia.

La pavimentazione è sempre in battuta di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, presenti gli impianti elettrico e di adduzione dell'acqua.

### Gli accessori e il cortile con giardino



Gli accessori descritti sono privi di finiture di rilievo.

§ § §

**I terreni agricoli** sono collocati fuori dall'abitato di Joannis e precisamente nella zona agricola a Nord e sono facilmente raggiungibili attraverso una strada interpodereale.

Si tratta di tre particelle poste una di seguito all'altra, le p.c.625/5 e 625/6 sono coltivate, mentre la p.c.625/7 è interessata dal passaggio del transito agricolo.

La forma è irregolare ma atta alla coltivazione senza limitazioni di sorta, il fondo è pianeggiante, buone le dimensioni, l'orientamento e l'accesso.

Si segnala la presenza di contratto d'affitto di fondo rustico del 11/11/2022 che interessa i citati terreni ed è stata sottoscritta presso la Coldiretti Udine tra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* di Aiello del F., la durata del contratto ha inizio l'11.11.2022 e scadenza il 10.11.2027.

mapp.n.625/6 - 625/5 - 625/7



§ § §

#### RISPOSTE AL QUESITO PERITALE

§ § §

- C.2 -

#### PARTE DEL QUESITO

Per quanto attiene la parte del quesito posto allo scrivente dal Signor Giudice e cioè:

**“la stima del compendio divisionale, la verifica dello statuto proprietario nel sistema dell'intavolazione, della piena corrispondenza dello stato di fatto e di diritto, esistenza di eventuali iscrizioni e**

**trascrizioni...”**

si può affermare che le buone prassi estimative prevedono che dapprima si proceda con le verifiche sulla valida commerciabilità dei beni e poi alla loro valutazione, da cui:

§ § §

- C.2.a -

La regolarità urbanistica e catastale dei fabbricati

A seguito dell'accesso presso l'ufficio tecnico del Comune di Aiello del Friuli si reperivano i seguenti titoli edilizi assentiti e riferiti ai fabbricati:

- Edificazione ante 1.9.1967;
- Nulla osta del 04.12.1965 per la costruzione di una stanza ad uso liscivaia al piano terra;
- Autorizzazione edilizia del 24.04.1971 n.404 per chiudere una tettoia;
- Licenza edilizia del 15.10.1974 n.73/74 per costruire il muretto di confine con Via Mazzini;
- Concessione edilizia del 03.10.1978 n.43 lavori di sistemazione di fabbricato d'abitazione e con abitabilità n.43 del 22.02.1982;
- Autorizzazione pratica n.162 del 11.10.1983 per scarichi domestici nella fognatura comunale;
- Autorizzazione edilizia n.30 del 10.04.1987 per manutenzione straordinaria sull'edificio;
- Autorizzazione edilizia n.207/90 del 20.12.1990 per manutenzione straordinaria, rifacimento manto copertura con sostituzione tavelle e travature, grondaie e costruzione parete interna divisoria;
- Concessione in sanatoria n.144/86 del 30.11.1993 a seguito di condono

edilizio L.47/85 per costruzione di n.1 autorimessa, n.1 locale di sgombero, n.1 ripostiglio e modifica di porte e finestre eseguite in difformità della C.E. n.43/78 e con agibilità prot.n.1505/86 del 05.01.1994

- Attività edilizia libera presentata il 30.05.2014 per manutenzione straordinaria copertura e posa guaina.

In merito alla regolarità edilizio-urbanistica dell'abitazione si segnala la non conformità con i progetti depositati e approvati dal Comune in quanto presenta le seguenti difformità:

- la finestra nell'angolo Sud Ovest dell'abitazione è stata chiusa, è presente una finestra nella porzione ex rurale, ripostiglio, verso altra proprietà sul fronte Ovest, non è più presente un piccolo ripostiglio all'interno della tettoia/sottoportico, nell'abitazione al piano terra è stata aperta una porta che collega il soggiorno con il ripostiglio e in quest'ultimo è stata realizzata, in prossimità della scala, una parete divisoria con porta d'accesso.

Anche in ambito catastale si segnalano, rispetto allo stato dei luoghi, le medesime differenze poc'anzi descritte.

Al fine di sanare tali difformità sarà necessario presentare presso il Comune di Aiello del Friuli una pratica CILA - istanza riduzione a conformità art.16 bis L.R.n°19/2009 s.m.i. e una variazione al Catasto Urbano per l'aggiornamento delle planimetrie, in tale occasione l'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali, potrebbe chiedere d'ufficio l'attribuzione di una categoria distinta come deposito per il/i corpo/i accessori.

Per quanto esposto, l'importo stimato, comprensivo di sanzione,

diritti comunali e catastali, onorari professionali secondo il libero mercato non essendo più in vigore la tariffa professionale, il tutto è ipotizzabile nell'importo di € 2.000,00 a cui si devono aggiungere gli oneri previdenziali e l'Iva per un totale di arrotondati € 2.600,00.

§ § §

- C.2.b -

La verifica dello statuto proprietario nel sistema dell'intavolazione

L'estratto tavolare storico rilasciato dall'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli il 10/05/2022 relativo alla P.T. WEB 21 del C.C. di Ioannis ed allegato nel fascicolo di parte attrice - doc.2 – attesta che è stato intavolato con Pres.17/07/2020 GN 2094/2020 il diritto di proprietà a nome di :

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, Aiello del Friuli (UD) il bene personale con ½ p.i.;  
\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*, Aiello del Friuli (UD) il bene personale con ½ p.i.;  
in base al certificato di eredità dd.10.09.2019 Tribunale di Udine n.6850/2019 Cron.1246/2019 R.G.

Si precisa che a seguito di segnalazione da parte del C.T.P. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* si veniva a conoscenza che la Sig.ra \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* era deceduta il 13/12/2023 e che i suoi chiamati all'eredità sono il marito \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ed i due figli \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/6 indivisa ciascuno (successione dichiarata all'Agenzia delle Entrate di Cervignano del Friuli al n.268493 vol.88888).

Pertanto, lo scrivente si recava il 10/10/2024 per un successivo accesso presso l'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli ed acquisiva copia della domanda d'intavolazione del certificato d'eredità (GN.2214/24

dd.30/09/2024), attualmente tale domanda è in istruttoria.

Si fa altresì presente che in merito al frazionamento per l'allineamento della mappa catastale con lo stato dei luoghi, è stato predisposto dal notaio d.ssa Andrioli, l'atto notarile per l'emissione di relativo decreto da parte del Giudice Tavolare che ne riconosca i corretti confini come l'elaborato approvato da parte dell'Agenzia delle Entrate-Servizi catastali, ma ad oggi la parte attrice non ha ancora presentato la relativa domanda tavolare.

§ § §

- C.2.c -

#### Esistenza di oneri, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli

Sempre dal citato estratto tavolare storico rilasciato dall'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli e successivo ricontrollo dei tomi presenti presso tale pubblico ufficio in data 10/10/2024, si è potuto rilevare che non sono stati rintracciati aggravii sui beni oggetto di divisione.

§ § §

- C.2.d -

#### Il valore di mercato dei beni

Lo scrivente procede con la stima ad oggi del più probabile valore di mercato di tutti i beni immobili precedentemente individuati, descritti ed oggetto dell'asse ereditario del defunto \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*.

Per valutazione o stima del bene s'intende il più probabile valore di mercato che secondo gli Standard Internazionali<sup>1</sup> ed il Codice di

---

<sup>1</sup> European Valuations Standard – EVS;

Tecnoborsa<sup>2</sup> viene definito come “l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

§ § §

#### *I procedimenti di stima utilizzati*

Per il **fabbricato abitativo** il procedimento scelto come criterio di valutazione, in applicazione agli standard europei di valutazione (E.V.S.) è il metodo del “*confronto di mercato*” conosciuto come M.C.A. - Market Comparison Approach che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo.

Dalle fonti a cui si è attinto, proposte di vendite immobiliari debitamente calibrate tra il prezzo offerto e quello che potrebbe essere realmente compravenduto - comparabili - rintracciati presso siti di pubblicità immobiliare, si è potuti giungere ad un parametro di comparazione in base agli attuali “*prezzi di mercato*”.

Per i **terreni** si è proceduto con il calcolo del valore venale delle aree agricole con procedimento “per punti di merito”<sup>3</sup> attraverso l’impiego di appositi coefficienti di ponderazione da applicare al prezzo di mercato unitario per poi moltiplicare il valore unitario di mercato più probabile così

---

<sup>2</sup> IV edizione, capitolo 4, 2.2;

<sup>3</sup> metodo comparativo diretto di stima multi parametrica per punti di merito.

determinato per la superficie del terreno.

Per la ricerca dei valori di mercato si sono confrontati la ricerca di mercato effettuata dallo scrivente con operatori del settore agricolo ed i “valori agricoli medi” della Provincia di Udine all’anno 2022.

§ § §

*Le superfici commerciali dei fabbricati*

La superficie commerciale è stata desunta con il criterio di misurazione della Superficie Esterna Lorda - S.E.L. - dalle planimetrie catastali e verificate con misure a campione durante il sopralluogo, quindi:

<b>abitazione in Via Fiume, 2 fraz. Joannis</b>			
<b>destinazione</b>	<b>mq.</b>	<b>indici mercantili<sup>4</sup></b>	<b>sup. comm.le</b>
Abitazione PT	57,00	x 1,00 =	57,00
Abitazione P1	87,00	x 1,00 =	87,00
Ripostiglio PT	30,00	x 0,50 =	15,00
Deposito/sottoportico PT	105,00	x 0,30 =	31,50
Granaio P1	76,00	x 0,30 =	22,80
Accessorio - deposito	21,00	x 0,50 =	10,50
Accessorio - autorimessa	17,00	x 0,50 =	8,50
Accessorio - lavanderia	16,00	x 0,50 =	8,00
cortile /giardino	445,00	mq x10% =	44,50
<b>totale mq</b>			<b>284,80</b>

Quindi, per gli immobili da stimare, le fonti a cui si è attinto hanno permesso di giungere ai prezzi di mercato corretti per le zone di pertinenza e specialmente il segmento di mercato di detti beni, tenendo in debito conto della loro ubicazione e destinazione urbanistica, dello stato di conservazione e di manutenzione, delle difformità riscontrate nonché dell’ambito giudiziale in cui oggi ci si confronta, di altri elementi intrinseci ed estrinseci insiti in ogni corretto giudizio estimativo.

<sup>4</sup> Norme UNI-EN 15733 (già UNI 10750) elaborata da UNITER, ovvero disposto DPR 138/98.

Si individua il “segmento di mercato” in cui vengono a trovarsi i  
beni:

Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro di segmentazione del mercato
<b>Localizzazione</b>	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico, in funzione dei livelli della rendita fondiaria	in paese - frazione
<b>Tipo di contratto</b>	Riguarda la natura della transazione relativa a una compravendita, all'affitto, al leasing, ecc.	compravendite
<b>Destinazione</b>	Indica l'uso al quale è adibito l'immobile (abitazione, ufficio, commercio, ecc.)	abitativo
<b>Tipologia immobiliare</b>	Riguarda le classificazioni degli immobili, in fabbricati e terreni; in immobili nuovi, usati, ristrutturati o restaurati, ecc.; in unità in condominio o in proprietà esclusiva; ecc.	immobili datati, abitazione unifamiliare
<b>Tipologia edilizia</b>	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio (es. multipiano, villette, capannoni, ecc)	su due livelli
<b>Dimensione</b>	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi rispetto al mercato immobiliare in esame	Abitazione di grandi dimensioni
<b>Carattere della domanda e dell'offerta</b>	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato	prevalentemente operavano nel mercato i privati
<b>Forma di mercato</b>	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta	concorrenza monopolistica
<b>Analisi della fase del mercato</b>	Indicare l'andamento ciclico del mercato, fase di espansione, fase di contrazione, fase di recessione, fase di recupero	fase di recupero
<b>Livello del prezzo</b>	È rappresentato dal prezzo unitario medio degli immobili del segmento di mercato, oppure dal prezzo unitario minimo e dal prezzo unitario massimo	il prezzo medio stabile

§ § §

La stima dell'abitazione unifamiliare in Comune di Aiello del F.

Via Fiume, 2 frazione Joannis

Per la valutazione secondo “il confronto di mercato” si sono rintracciati beni simili già oggetto di compravendita e definiti comparabili che vengono individuati nella sottostante mappa :

Legenda:



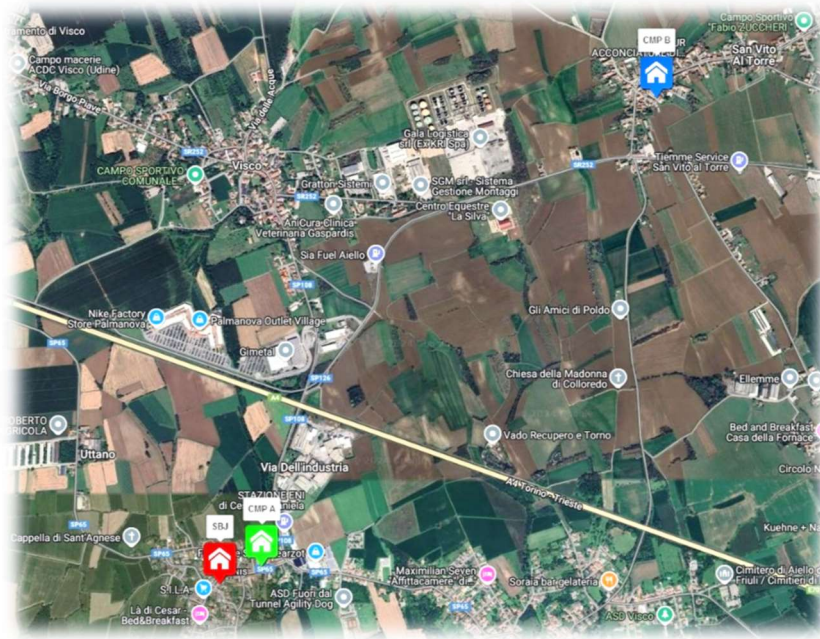
oggetto stima (SBJ)



comparabile A



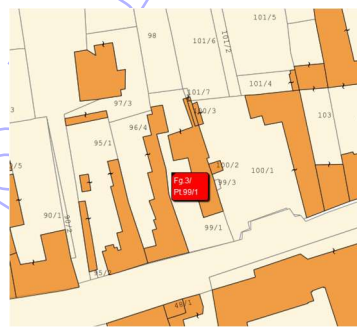
comparabile B



## COMPARIBILE A



casale di grandi dimensioni, con grande corte e giardino di proprietà, strutture esterne quali stalla, porcilaia e fienile, in Via G.Garibaldi, 23 a Joannis



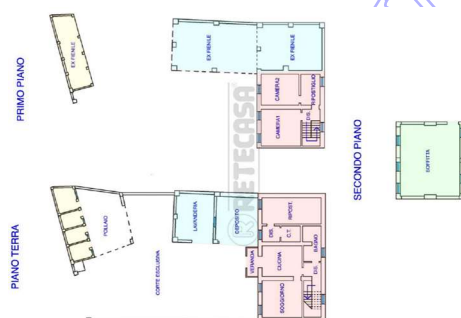
Dati catastali:	F.3 mapp.99/1 Aiello del Friuli
Sup. commerciale:	mq 350
Provenienza dato:	proposta vendita Alpe Adria Immobiliare

Prezzo:	€ 134.000
Contrattazione offerta/vendita	€ 134.000 – 10% = € 120.000,00

### COMPARABILE B



casa indipendente con corte esclusiva disposta su due livelli più la soffitta: piano terra cucina, soggiorno e bagno; primo piano disimpegno, ripostiglio e due camere. Adiacente vari depositi, centrale termica, magazzini con lavanderia e al primo piano il fienile



Dati catastali:	F.9 mapp.598/1 San Vito al T.
Sup. commerciale:	mq 288
Provenienza dato:	proposta vendita Rete Casa
Prezzo:	€ 127.000
Contrattazione offerta/vendita	€ 127.000 – 10% = € 114.000,00

Sulla base di quanto sopra esposto si è proseguito alla valutazione come meglio esplicitato nella seguente tabella di stima secondo il “metodo del confronto”:

<b>1. TABELLA DEI DATI - STIMA M.C.A.</b>				
Prezzo e caratteristica	U.M.	Comparabili		Subject
		Unità A	Unità B	
Prezzo totale (PRZ)	euro	120.000,00	114.000,00	?
Data (DAT)	mesi	3	7	0
Superficie principale (SUP)	mq	250,00	170,00	144,50
Cantina/Soffitta (CAN)	mq	100,00	65,00	67,50
Accessori (ACC)	mq	150,00	192,00	181,00
Terrazze/portico (TER)	mq	0,00	0,00	0,00
Garage/box auto (AUT)	mq	0,00	0,00	17,00
Area scoperta (ARE)	mq	400,00	250,00	445,00
Livello di piano (LIV)	n	0	0	0
Servizio igienico (SER)	n	1	1	2
Stato di manutenzione (STM)	n	1	1	3
<b>2. ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO</b>				
Informazione	Ind. Merc.			
p(DAT)/PRZ(annuale)	0,01			
p(CAN)/p(SUP)	0,50			
p(ACC)/p(SUP)	0,30			
p(TER)/p(SUP)	0,25			
p(AUT)/p(SUP)	0,50			
p(ARE)/p(SUP)	0,10			
p(LIV)/PRZ	0,01			
Costo impianto a nuovo	8.000,00			
vetustà media (anni)	25			
vita media (anni)	30			
Costo manutenzione (1-2)	25.000,00			
<b>3. ANALISI DEI PREZZI MARGINALI</b>				
Prezzo marginale		Comparabili		
		Unità A	Unità B	
p(DAT) (euro/mese)		100,00	95,00	
p(SUP) (euro/mq)		311,69	399,86	
p(CAN) (euro/mq)		155,84	199,93	
p(ACC) (euro/mq)		93,51	119,96	
p(TER) (euro/mq)		77,92	99,96	
p(AUT) (euro/mq)		155,84	199,93	
p(ARE) (euro/mq)		31,17	39,99	
p(LIV) (euro/n)		1.200,00	2.280,00	
Impianto (euro/n)		1.333,33	1.333,33	
STM (euro/n)		25.000,00	25.000,00	
<b>4. TABELLA DI VALUTAZIONE</b>				
Prezzo e caratteristica	U.M.	Comparabili		Subject
		Unità A	Unità B	
Prezzo totale	euro	120.000,00	114.000,00	
Data	mesi	-300,00	-665,00	
Superficie principale	mq	-32.883,12	-10.196,42	
Cantina	mq	-5.064,94	499,82	
Accessori	mq	2.898,70	-1.319,54	
Terrazze/Portico	mq	0,00	0,00	
Garage	mq	2.649,35	3.398,81	
Area scoperta	mq	1.402,60	7.797,26	
Livello di piano	n	0,00	0,00	
Servizio igienico	n	1.333,33	1.333,33	
Stato di manutenzione	n	50.000,00	50.000,00	
VALORI CORRETTI	euro	140.035,93	164.848,27	
<b>5. SINTESI DI STIMA</b>				
Valore atteso dei prezzi corretti (euro)				<b>152.442,10</b>
pari a €/mq 548,06				

Il valore di mercato dell'immobile da valutare (Subject) è rappresentato dal valore atteso dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, salvo considerate altre circostanze influenti sulla rilevazione e sulla stima: valore di mercato (€ 140.035,93 + 164.848,27) / 2 = € 152.442,10 a cui si decurtano per incongruenze edilizio-urbanistiche e catastali € 2.600,00.

Quindi, l'odierno valore di mercato dell'immobile è :

€ 152.442,10 - € 2.600,00 = arrotondati in **€uro 150.000,00.**

§ § §

La stima dei terreni agricoli in Comune di

Aiello del Friuli – frazione Joannis

Prima di procedere con la stima, si riporta un riassunto della destinazione urbanistica degli immobili oggetto del compendio divisionale, come riportato nel certificato di destinazione urbanistica - C.D.U. - rilasciato dal Comune di Aiello del F. e riferito alla data del 17.05.2022 e riverificato in Comune il 25/01/2023 e via web su Eagle FVG il 15/10/2024.

Dallo stesso certificato, a cui si rimanda per una più precisa lettura e che viene allegato alla presente consulenza è stato attestato che i terreni secondo il P.R.G. vigente hanno la seguente destinazione urbanistica:

pp.cc. 625/5 e 625/6 ricadono in “zona E6 ambiti di interesse agricolo”, interessate nella porzione nord-ovest del mappale da “grandi infrastrutture a rete – linee elettriche A.T./M.T.;

pp.cc. 625/7 ricade in “zona E6 ambiti di interesse agricolo”.

L’approccio operativo per la stima dei terreni agricoli con i punti di merito, come già riferito in precedenza, avviene assumendo come riferimento il valore unitario medio degli immobili e poi moltiplicando tale valore per i coefficienti che tengono conto di tutti gli apporti o decurtazioni al valore dipendenti dalle caratteristiche specifiche del terreno agricolo.

Nello schema seguente si possono notare le correzioni/normalizzazioni dei valori unitari medi e la determinazione del valore unitario medio di ogni terreno agricolo oggetto di stima.

Quindi, il valore di mercato più probabile dei terreni oggetto di stima

si ottiene moltiplicando il valore unitario di mercato più probabile così determinato per la superficie del terreno.

VALUTAZIONE MONOPARAMETRICA CON APPLICAZIONE DELL'APPREZZAMENTO e/o DEL DEPREZZAMENTO FONTE: borsino EXEO valori agricoli e V.A.M.												
AIELLO DEL FRIULI - FG.3	Colture catastali	situazione reale	Prezzo (€/m <sup>2</sup> )	Superficie catastale (m <sup>2</sup> )	Prezzo (€)	Zona PRGC	Apprezziamenti/deprezzamenti (+/-%)					Prezzo corretto arrotondato (€)
							posizione	accesso	dimensioni	pendenza	limitazioni	
625/5	seminativi cl.5	erba medica	3,50	173	605,50	E6	0,0%	0,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	575,23
625/6	seminativi cl.5	erba medica	3,50	7161	25.063,50	E6	0,0%	3,0%	5,0%	0,0%	0,0%	27068,58
625/7	seminativi cl.5	transito	1,50	374	561,00	E6	0,0%	3,0%	-5,0%	0,0%	0,0%	549,78
											Sommario	28.194 €

Quindi, l'attuale valore di mercato dei citati terreni agricoli ammonta ad arrotondati Euro **28.000,00** .

§ § §

- C.3 -

#### PARTE DEL QUESITO

Per quanto attiene la parte del quesito posto allo scrivente dal Signor Giudice e cioè:

**"...per la formazione degli assegni divisionali, tenendo conto dei principi di cui all'art.720 c.c. in caso di non comoda divisibilità",**

si può affermare che gli immobili precedentemente descritti e stimati non sono comodamente divisibili in quanto la loro divisione comporterebbe per i fabbricati problemi tecnici con dispendiose soluzioni, perdita della funzionalità e del valore economico, considerata anche la destinazione e l'utilizzo dei beni, mentre per i terreni una perdita di valore importante stante la loro metratura e forma.

Si riepilogano i valori si stima dei beni immobili precedentemente

stimati:

abitazione Via Fiume, 2 a Joannis di Aiello del F.	€ 150.00,00
terreni agricoli a a Joannis di Aiello del F.	€ 28.000,00
<b>Complessivamente</b>	<b>€ 178.000,00</b>

Per cui le rispettive quote di spettanza sono:

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*per la quota di  $\frac{1}{2}$  € 89.000,00

\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*ovvero i suoi eredi chiamati all'eredità  
per la quota di  $\frac{1}{2}$  € 89.000,00

Torna valore stimato € 178.000,00

Si precisa che nell'atto di citazione, il difensore dell'attrice \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*chiede che *“in caso di ravvisata non materiale divisibilità degli immobili, ordinarne la vendita all'incanto con formazione successiva di separate masse liquide da ripartire fra le coeredi”*.

Al fine di sciogliere la comunione esistente tra le odierne parti, lo scrivente, come richiesto nel quesito peritale posto dal Signor Giudice propone la formazione di un unico progetto divisionale in base ai disposti degli artt.720 c.c.

§ § § § §

## PROGETTO DIVISIONALE

§ § §

### ASSEGNO N. 1

A nome di \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***oppure** \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\***o suoi eredi**, si propone di attribuire a saldo di ogni diritto ed avere in Comune di Aiello del Friuli frazione Joannis, il seguente fabbricato

d'abitazione con relativi accessori ex agricoli, nello stato di fatto e di diritto  
in cui si trovano, così identificati:

COMUNE : AIELLO DEL FRIULI – Catasto Fabbricati

Sez. Urb	FG	MAPP.	SUB	UBICAZ-CAT-SUP	CL	CONS.	REND €
B	7	11/1	1	Via Fiume, 2 (T-1) cat. A/3 (m <sup>2</sup> 224)	3	11,5	683,01
B	7	11/1	2	Via Fiume, 2 (T) cat. C/6 (m <sup>2</sup> 15)	2	14	33,98

Il mapp.11/1 del Fg.7 è censito al catasto terreni come ente urbano di  
are 06.01.

All'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD) i citati beni sono  
allibrati alla P.T. WEB 21 del C.C. di IOANNIS – corpo tavolare 1

p.c.n. 11/1 fabbricati e corte

aventi un valore stimato di € 150.000,00

verserà a titolo di conguaglio la somma di – € 61.000,00

**torna il valore dell'assegno € 89.000,00**

che pareggia la sua competenza.

§ § §

ASSEGNO N. 2

A nome di **\*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*o suoi eredi oppure \*\*\*DATO  
OSCURATO\*\*\***, si propone di attribuire a saldo di ogni diritto ed avere in  
Comune di Aiello del Friuli frazione Joannis, i seguenti terreni agricoli nello  
stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così identificati:

COMUNE : AIELLO DEL FRIULI – Catasto Terreni

FG	MAPP	PORZ	QUALITA'	CL	HA ARE CA	R.D. €	R.A. €
3	625/5	-	seminativi	5	01.73	1,52	0,71
3	625/6	-	seminativi	5	71.61	62,87	29,59
3	625/7	-	seminativi	5	03.74	3,28	1,55

All'Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD) i citati beni sono allibrati alla P.T. WEB 21 del C.C. di IOANNIS – corpo tavolare 1

p.c.n. 625/5 arativo

p.c.n. 625/6 arativo

p.c.n. 625/7 arativo

aventi un valore stimato di € 28.000,00

riceverà a titolo di conguaglio la somma di + € 61.000,00

**torna il valore dell'assegno € 89.000,00**

che pareggia la sua competenza.

§ § §

- D -

#### OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Dopo aver trasmesso la presente perizia al legale e C.T.P. della sola parte costituita, quella attorea, il CTP comunicava che non aveva alcuna osservazione.

§ § §

- E -

#### CONCLUSIONI

Il C.T.U. avendo ricevuto l'assenso dalla parte costituita sull'operato

svolto in quanto non comunicava osservazioni, mantiene invariato quanto precedentemente esposto.

§ § §

Fiducioso d'aver compiuto un proficuo lavoro in ausilio al Signor Giudice, ringrazio per la fiducia e resto obbligato per qualsiasi chiarimento, distintamente ossequia.

Udine, 19 ottobre 2024.

IL C.T.U.

geom. Michele Olivo

Coveg S.r.l. - [www.ivadudine.it](http://www.ivadudine.it)

## INDICE

- <b>Capitolo A</b> – Premessa;	pag. 1
- <b>Capitolo B</b> – Indagini preliminari e operazioni peritali;	pag. 2-4
- <b>Capitolo C</b> – Descrizione asse ereditario;	pag. 4-14
C.1 beni immobili;	pag. 4-7
C.1.a La descrizione degli immobili;	pag. 7-14
C.2 Risposte al quesito peritale, I parte del quesito;	pag. 14-26
C.2.a Regolarità urbanistica-catastale;	pag. 15-17
C.2.b Verifica Ufficio Tavolare	pag. 17-18
C.2.c Oneri, iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli;	pag. 18
C.2.d Il valore di mercato;	pag. 18-26
C.3 – Risposte al quesito peritale, Il progetto divisionale;	pag. 26-29
- <b>Capitolo D</b> – Risposte alle osservazioni delle parti;	pag. 29
- <b>Capitolo E</b> – Conclusioni	pag. 29-30

### Documenti allegati:

1. verbali delle operazioni peritali;
2. PEC risposte parte contumace;
3. documenti per modifica mappa catastale;
4. doc. catastali abitazione e terreni agricoli: mappe, visure, planimetrie;
5. copia titoli edilizi dell'abitazione completi di tavole grafiche;
6. estratto PT WEB 21 CC Ioannis;
7. domanda di intavolazione successione \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\*;
8. certificato di destinazione urbanistica del Comune di Aiello del F.;
9. contratto affitto agrario terreni;
10. comunicazione CTP di assenza osservazioni alla relazione.