



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

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

CONTRO

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

GIUDICE:

dr.ssa GIGANTESCO RAFFAELLA MARIA

CUSTODE:

IVG - COVEG UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2023

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 271/2021

**LOTTO 4****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** villa singola a FAGAGNA VIA DELLA PIEVE 16, della superficie commerciale di **768,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO(\*\*\*) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO
- 1/1 di usufrutto (\*\*\*) DATO OSCURATO(\*\*\*) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*)
- 1/2 di nuda proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO(\*\*\*) a favore dell'usufruttuario \*\*\* DATO OSCURATO

Villetta unifamiliare con ampie pertinenze scoperte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, terra, primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 219 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PIEVE 16, piano: S1-T-1, intestato a usufruttuaria 100%;  
 \*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*)  
 nudo proprietario per 1/2;  
 \*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) nudo proprietario per 1/2. W
- Coerenze: Le unità fg. 12 n. 219 sub 1, 219 sub 2 formano corpo unico confinante secondo mappa terreni a Nord: fg. 12 n. 82; Est: fg. 12 n. 82; Sud: fg. 12 n. strada pubblica e n. 227; Ovest: fg. 12 n. 229.
- foglio 12 particella 219 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PIEVE, 16, piano: S1, intestato a usufruttuaria 100%;  
 \*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*)  
 nudo proprietario per 1/2;  
 \*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) nudo proprietario per 1/2.
- Coerenze: Le unità fg. 12 n. 219 sub 1, 219 sub 2 formano corpo unico confinante secondo mappa terreni a Nord: fg. 12 n. 82; Est: fg. 12 n. 82; Sud: fg. 12 n. strada pubblica e n. 227; Ovest: fg. 12 n. 229.
- foglio 12 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 2200, reddito agrario 2,84 €, reddito dominicale 5,68 €, intestato usufruttuaria 100%;  
 \*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*)  
 nudo proprietario per 1/2;  
 \*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) nudo proprietario per 1/2.
- Coerenze: Nord: fg. 12 n. 250 e 251; Est: fg. 12 n. 219; Sud: fg. 12 n. 227; Ovest: fg. 12 n. 225 e 226.
- foglio 12 particella 251 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 3, superficie 5250, reddito agrario 18,98 €, reddito dominicale 32,54 €, intestato a T usufruttuaria 100%;  
 \*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*)  
 nudo proprietario per 1/2;  
 \*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) nudo proprietario per 1/2.

Coerenze: Nord: strada pubblica; Est: fg. 12 n. 82; Sud: fg. 12 n. 229; Ovest: fg. 12 n. 250.

- foglio 12 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 5970, reddito agrario 7,71 € reddito dominicale 15,42 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
usufruttuaria 100%; \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
nudo proprietario per 1/2; \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
nudo proprietario per  
1/2.

Coerenze: Nord: fg. 12 strada pubblica e n. 84; Est: fg. 12 n. 213, 90; Sud: fg. 12 n. strada pubblica e 219; Ovest: fg. 12 n. 219 e 251.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>768,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 325.333,48</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 244.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/02/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. da entrambi i debitori e dai familiari conviventi.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

In relazione al diritto spettante al debitore (nudo proprietario per la quota di un mezzo) si precisa che la trascrizione dell'ipoteca è conforme; **la trascrizione del pignoramento come l'atto stesso non sono conformi**: colpiscono l'intero della nuda proprietà.

Si precisa altresì che **il bene è gravato da diritto di abitazione** acquisito ex Lege dal coniuge superstite, e ciò dal 13/11/2012 quindi ante pignoramento.

### 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:

spostamento del transito di accesso e della tubazione di adduzione dell'acqua su terreno di proprietà, stipulata il 31/05/2012 a firma di notaio Mareschi Italico ai nn. 104541/36341 di repertorio, registrata il 11/06/2012 a Udine ai nn. 7003/1T, trascritta il 12/06/2012 a Udine ai nn. 13298/10150, contro la proprietà, derivante da patto divisionale



**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 29/09/2021 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 1057, di repertorio, iscritta il 22/10/2021 a UDINE ai nn. 28860/4202, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da Decreto

ingiuntivo.

Importo ipoteca: 40.000,00

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di uff. giudiziario Udine ai nn. 3242 di repertorio, trascritta il 15/12/2021 a Udine ai nn. 34535/25817, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro T\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da ATTO

GIUDIZIARIO

*4.2.3. Altre trascrizioni:*

atto di citazione, stipulata il 03/10/2022 a firma di TRIBUNALE UDINE ai nn. 5452 di repertorio, trascritta il 17/10/2022 a UDINE ai nn. 28698/21342, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, derivante da DOMANDA DI DIVISIONE GIUDIZIALE

*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.

Si precisa che il bene così come stimato comprende:

- la nuda proprietà per la quota di un mezzo;

- il diritto di usufrutto sull'intera proprietà: quest'ultimo si estingue al decesso dell'usufruttuario originario.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Si attesta la regolare continuità delle trascrizioni conservatorie da oltre un ventennio. Manca trascrizione accettazione eredità.

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* nudo proprietario per la quota di 1/2, in forza di Successione testata (dal 13/11/2012), registrato il 23/01/2013 a Udine ai nn. 228/9990, trascritto il 18/04/2013 a Udine ai nn. 8743/6639

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* , nudo proprietario per la quota di 1/2, in forza di Successione testata (dal 13/11/2012), registrato il 23/01/2013 a Udine ai nn. 228/9990, trascritto il 18/04/2013 a Udine ai nn. 8743/6639

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione testata (dal 13/11/2012), registrato il 23/01/2013 a Udine ai nn. 228/9990, trascritto il 18/04/2013 a Udine ai nn. 8743/6639

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 07/05/1951).  
Il titolo è riferito solamente a FG. 12, N. 79, 82 e 150

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/1951 fino al 20/11/1979), con atto stipulato il 07/05/1951 a firma di notaio Mareschi Nicolò San Daniele del Friuli ai nn. 8558 di repertorio, trascritto il 15/05/1951 a Udine ai nn. 9475/9211.  
Il titolo è riferito solamente a fg. 12 n 79, 82 e 150

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* PIENO PROPRIETARIO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/1972 fino al 13/11/2012), con atto stipulato il 09/05/1972 a firma di notaio Mareschi Nicolò San Daniele ai nn. 18992/33143 di repertorio, registrato il 16/05/1972 a San Daniele del Fr. ai nn. 236, trascritto il 16/05/1972 a Udine ai nn. 11838/10421.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 12 n. 82 e 219 e 229 (ex 82 e 150)

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* PIENO PROPRIETARIO per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 20/11/1979 fino al 31/05/2012), trascritto il 18/11/1981 a Udine ai nn. 24986/20671.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 12 n. 250 e 251 (ex 79a e 79b)

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* PIENO PROPRIETARIO per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 31/05/2012 fino al 13/11/2012), con atto stipulato il 31/05/2012 a firma di notaio Mareschi Italico ai nn. 105541/36341 di repertorio, trascritto il 12/06/2012 a Udine ai nn. 13298/10150.  
Il titolo è riferito solamente a Fg. 12 n. 251

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In relazione alla Licenza Edilizia n 2936 sotto riportata si rende noto che non è stato possibile reperire alcun elaborato grafico afferente la pratica municipale al fine di poter evincere la conformità della costruzione a quanto assentito; **la pratica municipale risulta mancante degli elaborati grafici e all'upò gl'uffici preposti hanno rilasciato debita attestazione** che si allega; anche a seguito di plurime richieste verbali rivolte alla proprietà non è sortito alcunchè; pertanto lo scrivente non è stato in grado di verificare tangibilmente la conformità delle opere presenti agli atti progettuali.

Pertanto lo scrivente facendo ricorso alla disposizione dell'art. 40ter della LR 19/09 e in base alla quale, visto:

- le planimetrie catastali depositate in data 23/12/1986,

visto altresì:

- il progetto strutturale e annesso collaudo statico;

- la documentazione e corrispondenza municipale tenuta a seguito di istanza per rilascio abitabilità assieme alle risultanze dei sopralluoghi dell'ufficiale sanitario dai quali si evince il numero di vani allora presenti e la consistenza degli stessi;

attesta che debba ritenersi legittima la condizione edilizia dell'edificio rappresentata dalle planimetrie catastali di primo impianto depositate il 23/12/1986. Salvo sopravveniente diversa dimostrazione.



Ne consegue quindi che il corpo seminterrato posto a Ovest del fabbricato, quello ad Est e l'unità abitativa presente al primo piano non sono legittimati.

Parimenti dicasi per le tettoie poste a SO del fabbricato; tettoie costituite da box prefabbricati in lamiera di ferro e da pali, tavolati e lamierame vario, destinate al ricovero di animali da cortile e ripostigli vari, prive di impianti, quindi da asportarsi/demolirsi.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **Licenza Edilizia prat. n. 2936**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, per lavori di Costruzione di un fabbricato di abitazione rurale, presentata il 29/03/1976 con il n. 1710 di protocollo, rilasciata il 14/09/1976 con il n. 2936 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La pratica municipale risulta mancante degli elaborati grafici e all'upò gli uffici preposti hanno rilasciato debita attestazione che si allega; parimenti a seguito di plurime richieste verbali alla proprietà non è sortito alcunchè; pertanto lo scrivente non è in grado di verificare tangibilmente la conformità delle opere presenti agli atti progettuali.

Denuncia di inizio attività edile N. **DIA del 20/11/2001 prot. 17574**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* n. Fagagna 05/07/1940, per lavori di Manutenzione Straordinaria - Installazione pannelli solari, presentata il 20/11/2001 con il n. 17574 di protocollo.

Fine lavori in data 28/02/2003; certificato di regolare esecuzione del 28/02/2003.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 12/02/2021 CC, l'immobile ricade in zona E4- zone collinari di interesse agricolo e paesaggistico, zona di rispetto cimiteriale, in parte zona boscata, in parte zona pericolosità idraulica.. Il titolo è riferito solamente al mappale n. 219 del fg. 12

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 12/02/2021 CC, l'immobile ricade in zona E4 - zone collinari di interesse agricolo e paesaggistico, zona di rispetto cimiteriale, in parte zona boscata, in parte vincolo D.Lsg 42/2004, in parte zona pericolosità idraulica.. Il titolo è riferito solamente al mappale n. 82 del fg. 12

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 12/02/2021 CC, l'immobile ricade in zona E4- zone collinari di interesse agricolo e paesaggistico, zona di rispetto cimiteriale, in parte zona boscata, in parte vincolo D.Lsg 42/2004, in parte zona pericolosità idraulica.. Il titolo è riferito solamente al mappale n. 251 del fg. 12

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera 12/02/2021 CC, l'immobile ricade in zona E4- zone collinari di interesse agricolo e paesaggistico, zona di rispetto cimiteriale, in parte zona boscata, in parte zona pericolosità idraulica.. Il titolo è riferito solamente al mappale n. 229 del fg. 12

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Costruzione in assenza di titolo di un corpo seminterrato posto ad Ovest e di uno posto ad Est del corpo principale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica municipale di sanatoria, previo esperimento positivo di procedura di sanatoria strutturale e di tutte le altre incombenze di settore. Ai fini di sanatoria è necessario accertare la data di esecuzione delle opere, al momento sconosciuta; in via presuntiva si stima che le stesse possano essere state eseguite tra gli anni 1977 e 1991.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria strutturale: spese tecniche e annessi: €2.500,00
- pratica di sanatoria edilizio urbanistica: spese tecniche: €3.000,00



- pratica di sanatoria edilizio urbanistico: oneri concessori: €14.000,00
- pratica di sanatoria edilizio urbanistico: adeguamento e certificazioni impiantistiche: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 360 gg.

I corpi di cui sopra, in base alle disposizioni legislative attuali e di PRGC risultano assentibili sotto l'aspetto dell'incremento di volume: quello da sanarsi risulta rientrante nel 10% rispetto all'esistente.

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ricavo di una nuova unità abitativa al primo piano in luogo dell'assentita soffitta: eseguita la partizione interna della soffitta con tramezzature è stato dato corso all'installazione degli impianti ed alla realizzazione delle finiture edili atte ad ottenere una unità abitativa autonoma.

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

Un intento di sanatoria, seppur perseguibile, risulterebbe antieconomico per le seguenti motivazioni: necessità di adeguamento fisico alle norme di contenimento termico, sanitarie (rispetto rapporti areoilluminanti), barriere architettoniche (installazione ascensore o costruzione nuove scale esterne), ecc. I locali dovranno essere usati a soffitta; il relativo aggiornamento catastale si intende ricompreso in quello già previsto.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata conformità in caso di positivo esperimento delle pratica di sanatoria per il piano seminterrato

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche e diritti per aggiornamento catastale terreni e urbano: €2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: post sanatori edilizia

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente l'attuale transito per accesso al fabbricato di abitazione insiste sul mappale n. 250 che è di altrui proprietà, per poi proseguire sul mappale n. 229 di proprietà. Dall'atto divisionale del 31/05/2012 rep. 104541/36341 notaio Cutrupia si evince che "l'attuale servitù di transito a favore della proprietà del sig. \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* non verrà più esercitata in quanto lo stesso realizzerà una nuova strada di accesso che ricadrà completamente sulla sua proprietà; danno inoltre atto le parti che l'attuale servitù di acquedotto continuerà ad essere esercitata e verrà dismessa allorquando, per guasti e rotture, il signor \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, suoi eredi ed aventi causa, provvederà a realizzare una nuova linea sulla sua proprietà.". Si prevede quindi che fin da subito il transito debba essere spostato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: spostamento del transito su area di proprietà; si prevede, e si consiglia, che in occasione di tale intervento sia realizzata anche la nuova linea di acquedotto ed altre infrastrutture ritenute opportune.

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

Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione nuovo transito: movimenti di terra, posa infrastrutture, spese tecniche: €20.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 360 gg.

Si prevede che il tragitto del nuovo transito possa ricadere su mappali di proprietà (nn. 82 e/o 251): si



preavvisa che gli stessi sono vincolati ai sensi del D.lgs 42/2004 e ricadono in fascia di rispetto cimiteriale.

BENI IN FAGAGNA VIA DELLA PIEVE 16

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a FAGAGNA VIA DELLA PIEVE 16, della superficie commerciale di **768,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO(\*\*\*) a favore dell'usufruttuario T\*\*\*\* DATO OSCURATO
- 1/1 di usufrutto (\*\*\*) DATO OSCURATO(\*\*\*) a favore dell'usufruttuario \*\*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*)
- 1/2 di nuda proprietà (\*\*\*) DATO OSCURATO(\*\*\*) a favore dell'usufruttuario \*\*\*\* DATO OSCURATO

Villetta unifamiliare con ampie pertinenze scoperte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, terra, primo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 219 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 748,86 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PIEVE 16, piano: S1-T-1, intestato a  
 \*\*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) usufruttuaria 100%;  
 \*\*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) nudo proprietario per 1/2; \*\*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) nudo proprietario per 1/2.  
 Coerenze: Le unità fg. 12 n. 219 sub 1, 219 sub 2 formano corpo unico confinante secondo mappa terreni a Nord: fg. 12 n. 82; Est: fg. 12 n. 82; Sud: fg. 12 n. strada pubblica e n. 227; Ovest: fg. 12 n. 229.
- foglio 12 particella 219 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 26,96 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA PIEVE, 16, piano: S1, intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO  
 \*\*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) usufruttuaria 100%;  
 \*\*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) nudo proprietario per 1/2; \*\*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) nudo proprietario per 1/2.  
 Coerenze: Le unità fg. 12 n. 219 sub 1, 219 sub 2 formano corpo unico confinante secondo mappa terreni a Nord: fg. 12 n. 82; Est: fg. 12 n. 82; Sud: fg. 12 n. strada pubblica e n. 227; Ovest: fg. 12 n. 229.
- foglio 12 particella 229 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 2200, reddito agrario 2,84 € reddito dominicale 5,68 € intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) usufruttuaria 100%; \*\*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) nudo proprietario per 1/2; \*\*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) nudo proprietario per 1/2.  
 Coerenze: Nord: fg. 12 n. 250 e 251; Est: fg. 12 n. 219; Sud: fg. 12 n. 227; Ovest: fg. 12 n. 225 e 226.
- foglio 12 particella 251 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 3, superficie 5250, reddito agrario 18,98 € reddito dominicale 32,54 € intestato a \*\*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) usufruttuaria 100%; \*\*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) nudo proprietario per 1/2; \*\*\*\* DATO OSCURATO(\*\*\*) nudo proprietario per 1/2.



1/2.

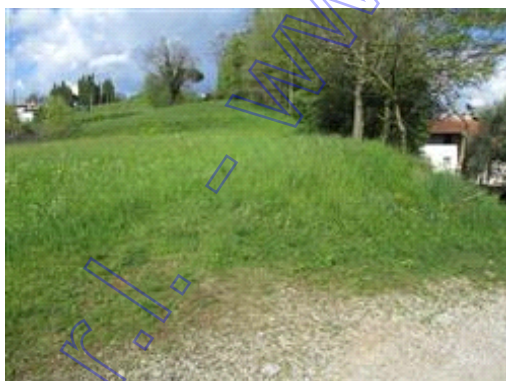
Coerenze: Nord: strada pubblica; Est: fg. 12 n. 82; Sud: fg. 12 n. 229; Ovest: fg. 12 n. 250.

- foglio 12 particella 82 (catasto terreni), qualita/classe PRATO 4, superficie 5970, reddito agrario 7,71 € reddito dominicale 15,42 € intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\***  
 usufruttuaria 100%; **\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\***  
 nudo proprietario per 1/2; **\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\***  
 nudo proprietario per 1/2.

1/2.

Coerenze: Nord: fg. 12 strada pubblica e n. 84; Est: fg. 12 n. 213, 90; Sud: fg. 12 n. strada pubblica e 219; Ovest: fg. 12 n. 219 e 251.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- LA VILLETTA – in mappa al fg. 12, n, 291

Insedimento abitativo costituito da un fabbricato d'abitazione tipo villetta con estese pertinenze scoperte.

## La zona

A Fagagna, capoluogo, sul colle della Pieve di Santa Maria Assunta (detta anche "del Cardinale"), a Sud di questa e poco a Sud della cresta che corre in direzione Est-ovest, all'altezza del forte di Fagagna, è incastonato il fabbricato in questione; lo stesso è accessibile dalla strada asfaltata, in prossimità dell'incrocio tra via della Pieve e la strada che lambisce il cimitero, attraverso una strada a fondo naturale che sale lungo il colle per poi ridiscendere fino davanti al fabbricato.

## Il fabbricato

Villetta a tre piani, due fuori terra ed uno seminterrato (seminterrato in quanto, in guisa alla conformazione del colle sul lato Sud è completamente fuori terra), non visibile da Nord perchè posta a Sud della cresta del colle.

Costruito con inizio alla fine degli anni 70, è un corpo a pianta regolare (a L) con la zona giorno a Sud, il reparto notte a Nord. L'accesso principale avviene dal piano terra lato Ovest: A sud vi è cucina e soggiorno (molto ampi) corredati da una ampia terrazza che permette, salva la presenza di una vegetazione assai folta, una vista panoramica sulla pianura friulana; a Nord tre camere da letto ed un bagno; il piano seminterrato presenta numerosi vani: garage, cantina, taverna, wc, lavanderia, ecc.. Il primo piano originariamente previsto a soffitta, al momento è stato suddiviso in più vani che nell'insieme formano una autonoma unità abitativa (più sotto descrizione). I tre piani sono collegati da una scala interna centrale, a chiocciola, contenuta all'interno di un vano circolare rivestito in ciottoli su ambo le pareti; ciò dà un tocco di caldo colore e rusticità ai vani allo stesso adiacenti.

La struttura del fabbricato ha ossatura in cemento armato e solai di piano in latero cemento; i solai inclinati di copertura hanno struttura lignea; il manto di copertura è in elementi laterizi.

Le finiture sono quelle dell'epoca: pavimenti in tessere di ceramica in cucina e nei servizi, in parquet in soggiorno e nelle camere; le pareti sono intonacate, rivestite in ceramica nei bagni; i serramenti interni sono del tipo tamburato e laccato. I serramenti esterni sono il legno con oscuri avvolgibili in pvc. Il piano seminterrato presenta qualche locale non intonacato e pavimentato. Esternamente il fabbricato è intonacato ma mai pitturato; anche la pavimentazione della terrazza è mancante.

L'unità abitativa presente al primo piano, in luogo della prevista soffitta, è così costituita: cucina/soggiorno, un bagno, due camere, un guardaroba ed un ripostiglio; ad essa si accede dalla scala a chiocciola centrale che scende fino al piano seminterrato e dal quale si esce direttamente all'esterno. Le finiture risultano di fattura più recente, comunque sempre tradizionali; le soffittature sono inclinate con strutture lignee a vista.

## L'esterno del fabbricato.

Il fabbricato è incastonato nella falda a Sud della collina; pertanto il terreno che lo circonda risulta in quota col pianterreno lato Nord ed in quota con lo scantinato lato Sud; a Nord poi in terreno sale ancora fino alla cresta della collina (lasciando nascosto il fabbricato che non risulta visibile da Nord) per poi ridiscendere verso il cimitero; a Sud post una zona falso pianeggiante in prossimità del fabbricato degrada scoscesamente verso una sottostante strada comunale.

A parte la pavimentazione in mattonelle di cls di parte del vialetto carraio di accesso e della zona di accesso all'ingresso principale dal pt per il resto il terreno di pertinenza del fabbricato afferente in mappale n. 219 è al naturale, spesso ricoperto da folta alberatura in corso di espansione e non recintato. L'accesso carraio e pedonale avviene dal contiguo mappale n. 229 al quale si giunge a mezzo servitù di transito sul mappale n. 250 (di altrui proprietà).

In ampliamento al piano seminterrato, ad Ovest, è presente un corpo aggiunto, parimenti seminterrato (quindi contro terra a Nord, completamente fuori terra a Sud) usato quale laboratorio per attività di falegnameria svolta da uno degli aventi diritto ed ivi residente.

Corpo ad un solo piano di altezza interna circa mt 2,80, a pianta prossima al rettangolo con ingombro di circa mt. 8,60x6,30. La struttura è in calcestruzzo armato, il solaio è in piastre prefabbricate a nervature parallele; l'estradosso dello stesso, parapettato verso il vuoto, è pavimentazione



pedonabile a servizio del pianterreno.

Anche sul lato Est del fabbricato, sempre a livello di seminterrato, al di sotto del ballatoio che connette il marciapiede del fabbricato alla terrazza lato sud, è presente un modesto vano ad uso ripostiglio; dimensioni d'ingombro di circa mt 4,30 x 1,90 x h. 2,80.

Inoltre a Sud Ovest del fabbricato, oltre il vialetto carraio che conduce in prossimità dello stesso, vi sono alcuni box metallici / ricoveri per animali, privi di impianti e altre connessioni stabili al suolo.

- TERRENO AGRICOLO – in mappa al fg. 12, n, 229

Terreno della superficie catastale di mq 2.200,00 a forma poligonale assai complessa, a giacitura collinosa, per lo più ricoperto da bosco ceduo; esso è asservito al fabbricato di abitazione per quale funge da terreno di transito e prato, ove non boscato.

- TERRENO AGRICOLO – in mappa al fg. 12, n, 251

Terreno della superficie catastale di mq 5.250,00 a forma poligonale semplice, a giacitura collinosa con inclinazione uniforme, destinato parte a seminativo (circa 3.100 mq) e parte a vigneto (uso familiare); quest'ultimo si presenta di vecchio impianto, in condizioni di scarsa manutenzione; esso è urbanisticamente asservito al fabbricato di abitazione ma di fatto è normalmente coltivato con seminativi per la parte arata.

- TERRENO AGRICOLO – in mappa al fg. 12, n, 82

Terreno della superficie catastale di mq 5.970,00 a forma poligonale, a giacitura collinosa con inclinazione abbastanza uniforme lato Nord, variabile lato Sud, destinato per circa 2.100 mq a prato (lato Nord, per il resto risulta ricoperto da bosco ceduo); esso è urbanisticamente asservito al fabbricato di abitazione.

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in muratura

nella media

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media

*scale interne:* a chiocciola realizzate in metallo/legno ; il servoscala è No

nella media

*fondazioni:* travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato

*copertura:* a capanna costruita in legno

nella media

Degli Impianti:

*termico:* termosifone con alimentazione in gasolio i diffusori sono in metallici a lamelle

mediocre

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

Delle Componenti Edilizie:

*rivestimento interno:* posto in vani realizzato in intonaco civile

nella media

*rivestimento esterno:* realizzato in intonaco civile

nella media

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzate in pvc

mediocre

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica-parchetti

al di sotto della media

*manto di copertura:* realizzato in tegole portoghesi

*infissi interni:* ante realizzati in legno tamburato

mediocre



*infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno*

mediocre 



**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
Pianterreno abitazione	152,00	x	100 %	=	152,00
pianterreno terrazza	27,00	x	30 %	=	8,10
piano seminterrato	152,00	x	50 %	=	76,00
primo piano soffitta	137,00	x	50 %	=	68,50
Scoperto	1.500,00	x	10 %	=	150,00
Scoperto ulteriore	14.120,00	x	2 %	=	282,40
Accessorio in ampliamento lato Ovest	54,00	x	50 %	=	27,00
Accessorio in ampliamento lato Est	8,00	x	50 %	=	4,00
<b>Totale:</b>	<b>16.150,00</b>				<b>768,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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



*Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 16/06/2022  
 Fonte di informazione: immobiliare.it  
 Descrizione: Villetta  
 Indirizzo: Fagagna, via Pecile EST  
 Superfici principali e secondarie: 730  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 390.000,00 pari a 534,25 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 20 %  
 Prezzo: 312.000,00 pari a 427,40 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Data contratto/rilevazione: 04/03/2022  
 Fonte di informazione: immobiliare.it  
 Descrizione: Villetta  
 Indirizzo: Fagagna, via Pecile Ovest (v S. Vincenzo 11)  
 Superfici principali e secondarie: 473  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 676,53 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 20 %  
 Prezzo: 256.000,00 pari a 541,23 Euro/mq

## TABELLA DEI DATI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>CORPO</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	-	312.000,00	256.000,00
Consistenza	768,00	730,00	473,00
Data [mesi]	0	8,00	12,00
Prezzo unitario	-	534,25	676,53
location	7,00	3,00	3,00

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

<b>Caratteristiche:</b>	<b>Indice mercantile</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Data [mesi]	-0,13	-390,00	-320,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	427,40	427,40
location	5 %	15.600,00	12.800,00



## TABELLA DI VALUTAZIONE

<b>Caratteristiche:</b>	<b>COMPARATIVO 1</b>	<b>COMPARATIVO 2</b>
Prezzo	312.000,00	256.000,00
Data [mesi]	-3.120,00	-3.840,00
Prezzo unitario	16.241,10	126.082,19
location	62.400,00	51.200,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>387.521,10</b>	<b>429.442,19</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **408.481,64**  
 Divergenza: 9,76% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 768,00 x 531,88 = **408.481,64**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 408.481,64**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 408.481,64**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## Criterio estimativo

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

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Fagagna, agenzie: Abitudine Quore, osservatori del mercato immobiliare Commissione prov.le valori agricoli Udine, ed inoltre: Immobiliare.it; subito.it

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

<b>ID</b>	<b>descrizione</b>	<b>consistenza</b>	<b>cons. accessori</b>	<b>valore intero</b>	<b>valore diritto</b>
A	villa singola	768,00	0,00	408.481,64	408.481,64
				<b>408.481,64 €</b>	<b>408.481,64 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il fabbricato è monofamiliare e per come è costituito **NON si presta ad una comoda divisibilità.**

Qualora in relazione a questa condizione si ravvisasse la necessità di dar corso



alla vendita dell'intera proprietà, il valore di stima dell'intero è facilmente ricalcolabile reintegrando il valore della quota spettante al comproprietario non debitore e le riduzioni apportate per stato di occupazione e per vendita di sola quota.

Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 40.848,16</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 42.300,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 325.333,48</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€ 81.333,37</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 0,11</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 244.000,00</b>

data 24/02/2023

il tecnico incaricato  
geom. ALBERTINO CAINERO

Coveg S.r.l.

