



**TRIBUNALE ordinario di UDINE**

Liquidazione Giudiziale n° 21/2023

**AL** [REDACTED]  
**e socio accomandatario** [REDACTED]

---

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

---

**Giudice Delegato**  
Dott.ssa [REDACTED]

**Curatore**  
Dott. [REDACTED]

[REDACTED]

indice

<b>1. - PREMESSA</b>	pag. 3
1.1 - OGGETTO DELL'INCARICO	pag. 3
1.2 - COMMITTENTE	pag. 3
1.3 - ESPERTO VALUTATORE	pag. 3
1.4 - ASSUNZIONI PRELIMINARI	pag. 3
<b>2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI</b>	pag. 4
2.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI	pag. 4
2.2 - DATI CATASTALI	pag. 5
2.3 - CONFINI	pag. 7
2.4 - CONFORMITA' CATASTALE	pag. 9
<b>3 - SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI</b>	pag. 11
3.1 - BAR-RISTORANTE AL MULINO E APPARTAMENTO (FG. 13 P.LLA 145 SUB. 1 E 2)	pag. 11
3.2 - BAR-RISTORANTE-ALBERGO DA OTELLO E APPARTAMENTI (FG. 17 P.LLA 64 SUBB. 3-4-5)	pag. 16
3.3 - AUTORIMESSA (FG. 13 P.LLA 556)	pag. 22
3.4 - FABBRICATO DI ABITAZIONE (FG. 17 P.LLA 65)	pag. 23
3.5 - FABBRICATO DI ABITAZIONE (FG. 13 P.LLA 206)	pag. 25
3.4 - TERRENO (FG. 13 P.LLA 209)	pag. 28
<b>4 - PROVENIENZA DEI BENI - STATO DI POSSESSO - LOCAZIONI</b>	pag. 29
4.1 - PROVENIENZA	pag. 29
4.2 - STATO DI POSSESSO	pag. 36
4.3 - LOCAZIONI	pag. 37
<b>5 - RISPETTO DEL PRINCIPIO DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI</b>	pag. 39
<b>6 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RIMARRANNO IN CAPO AL COMPRATORE</b>	pag. 39
<b>7 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE VERRANNO CANCELLATI</b>	pag. 39
7.1 - ISCRIZIONI	pag. 39
7.2 - TRASCRIZIONI	pag. 39
<b>8 - DESTINAZIONE URBANISTICA - TITOLI EDILIZI - ABUSI/DIFFORMITA' - SANABILITA' - ASPETTI STRUTTURALI</b>	pag. 40
8.1 - DESTINAZIONE URBANISTICA	pag. 40
8.2 - TITOLI EDILIZI	pag. 42
8.3 - ABUSI/DIFFORMITA'	pag. 46
8.4 - SANABILITA'	pag. 49
8.5 - ASPETTI STRUTTURALI	pag. 52
<b>9 - VALUTAZIONE</b>	pag. 53
9.1 - PREMESSA	pag. 53
9.2 - VALUTAZIONE DEI BENI	pag. 59
<b>10 - FORMAZIONE DEI LOTTI</b>	pag. 63
<b>11 - ALLEGATI</b>	pag. 67
<b>12 - CONCLUSIONI</b>	pag. 70

## 1. – PREMESSA

---

### 1.1 – OGGETTO DELL'INCARICO

---

Oggetto del presente incarico è quello di determinare, mediante la stesura di un Rapporto di Valutazione Immobiliare, il più probabile valore di mercato – in ambito di vendita forzata – di un compendio immobiliare di proprietà della società [REDACTED] e del socio accomandatario illimitatamente responsabile, [REDACTED]

### 1.2 – COMMITTENTE

---

Il committente il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare è il Dott. [REDACTED] nella sua qualità di curatore della Liquidazione Giudiziale n° 21/2023.

### 1.3 – ESPERTO VALUTATORE

---

Il presente Rapporto di Valutazione Immobiliare viene redatto dal sottoscritto Geom. [REDACTED] libero professionista, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Udine al n° [REDACTED] ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine.

### 1.4 – ASSUNZIONI PRELIMINARI E CONDIZIONI LIMITANTI

---

Per la verifica della conformità catastale è stata acquisita la relativa documentazione mediante accesso al sito dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale – Territorio per mezzo della piattaforma Sister, con il prelievo delle visure, delle mappe, degli elaborati planimetrici e delle planimetrie catastali dei singoli beni. Per la verifica delle formalità pregiudizievoli e dei gravami sono state effettuate le visure mediante accesso al sito dell'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine, Ufficio Provinciale – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare per mezzo della piattaforma Sister.

Le superfici dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie catastali. La consistenza del terreno è quella della visura catastale. Si precisa che la valutazione – e di conseguenza la vendita – è comunque da considerarsi a corpo e non a misura.

Per i dati riportati nel rapporto in ordine agli aspetti edilizio – urbanistici si è fatto riferimento alle certificazioni rilasciate dal Comune di Reana del Rojale.

Il Rapporto è redatto secondo gli International Valuation Standards (IVS) ed European Valuations Standards (EVS), nonché secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI).

## **2. – IDENTIFICAZIONE DEI BENI, COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

### **2.1 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

Formano oggetto del presente Rapporto di Valutazione Immobiliare i seguenti beni immobili:

- un edificio adibito a bar-ristorante, con soprastante appartamento (foglio 13 particella 145 subalterno 1 e 2);
- un edificio adibito a bar-ristorante-albergo, con soprastanti due appartamenti (foglio 17 particella 64 subalterni 3, 4 e 5);
- una autorimessa (foglio 13 particella 556);
- un fabbricato adibito ad abitazione (foglio 13 particella 206);
- altro fabbricato adibito ad abitazione (foglio 17 particella 65);
- un terreno (foglio 13 particella 209).

Il tutto sito e censito in Comune di Reana del Rojale, frazione Rizzolo.



Vista satellitare del Comune di Reana del Rojale con indicata l'ubicazione degli immobili di cui trattasi



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Reana del Rojale  
con indicati gli immobili di cui al foglio 13



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Reana del Rojale  
con indicati gli immobili di cui al foglio 17

## 2.2 – DATI CATASTALI

### 3.2.1 – Ditta

\_\_\_\_\_, codice fiscale \_\_\_\_\_

Catasto dei Fabbricati del Comune di Reana del Rojale

Dati identificativi				Dati di Classamento					Altre Info
N	Fg.	P.IIa	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo
1	13	145	1	C/1	4	445 mq	Totale: 587 mq	7.469,26	Via dei Molini P. S1-T-1
2	13	145	2	A/2	2	8,0 vani	Totale: 173 mq Totale escluse aree scoperte: 171 mq	557,77	Via dei Molini P. 2

Corrispondenti al Catasto Terreni a:

Foglio 13 Mappale 145 – Ente Urbano di Are 09.95

3.2.2 - Ditta

- [redacted] codice fiscale [redacted] proprietà per 500/1000
- [redacted] nato a Reana del Rojale il 18/07/1930, codice fiscale [redacted] proprietà per 500/1000

Catasto dei Fabbricati del Comune di Reana del Rojale

Dati identificativi				Dati di Classamento					Altre Info
N	Fg.	P.IIa	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo
1	17	64	3	D/2				6.118,98	Piazza Chiesa n° 3 P. S1-T-1
2	17	64	4	A/3	3	6,5 vani	Totale: 141 mq Totale escluse aree scoperte: 138 mq	402,84	Via Battiferro n° 5 P. 2
3	17	64	5	A/3	3	4,0 vani	Totale: 72 mq Totale escluse aree scoperte: 72 mq	247,90	Via Battiferro n° 5 P. 2

Corrispondenti al Catasto Terreni a:

Foglio 17 Mappale 64 – Ente Urbano di Are 05.80

Alle unità immobiliari di cui sopra competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: scale comuni ai sub. 3-4-5) e dal subalterno 7 (bene comune non censibile: terreno di pertinenza di tutti i subalterni), così come individuato

nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

### 3.2.3 - Ditta

- [REDACTED] nato a Reana del Rojale il 18/07/1930, codice fiscale [REDACTED]

#### Catasto dei Fabbricati del Comune di Reana del Rojale

N	Dati identificativi			Dati di Classamento				Rendita €	Altre Info Indirizzo
	Fg.	P.IIa	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale		
1	13	556		C/6	3	18 mq	Totale: 18 mq	27,89	Via dei Molini n° 125 P. T
2	17	65		A/3	1	2,5 vani	Totale: 50 mq Totale escluse aree scoperte: 40 mq	111,04	Via dei Mins P. T
3	13	206		A/3	3	6,5 vani	Totale: 153 mq Totale escluse aree scoperte: 153 mq	402,84	Via dei Molini n° 125 P. T-1-2

Corrispondenti al Catasto Terreni a:

Foglio 13 Mappale 556 – Ente Urbano di Are 00.20

Foglio 17 Mappale 65 – Ente Urbano di Are 01.66

Foglio 13 Mappale 206 – Ente Urbano di Are 01.52

#### Catasto Terreni del Comune di Reana del Rojale

N.	Dati identificativi			Dati di Classamento					
	Fg.	P.IIa	S.	Qualità Classe		Superficie (m <sup>2</sup> )		Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	13	209		Semin. Arbor	02	06	30	Euro 6,02	Euro 3,25

### 2.3 – CONFINI

Fg. 13 P.IIa 145 partendo da Nord ed in senso orario, con la "Roggia di Udine", con Via Primulacco e con gli immobili distinti con le particelle 662, 632, e 142; particelle tutte del foglio 13 delle mappe del C.T. del Comune di Reana del Rojale, salvo se altre.

Fg. 17 P.IIa 64 partendo da Nord ed in senso orario, con l'immobile distinto con la particella 63, con la "Roggia di Udine" e con gli immobili distinti con

- le particelle 192, 65 e 62 (Via dei Mins); particelle tutte del foglio 17 delle mappe del C.T. del Comune di Reana del Rojale, salvo se altre.
- Fg. 13 P.IIIa 556 partendo da Nord ed in senso orario, con l'immobile distinto con la particella 209; particella del foglio 13 delle mappe del C.T. del Comune di Reana del Rojale, salvo se altre.
- Fg. 17 P.IIIa 65 partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 64, 192 e 62 (Via dei Mins); particelle tutte del foglio 17 delle mappe del C.T. del Comune di Reana del Rojale, salvo se altre.
- Fg. 13 P.IIIa 206 partendo da Nord ed in senso orario, con Via Primulacco, con gli immobili distinti con le particelle 207 e 209 e con Via dei Molini; particelle tutte del foglio 13 delle mappe del C.T. del Comune di Reana del Rojale, salvo se altre.
- Fg. 13 P.IIIa 209 partendo da Nord ed in senso orario, con gli immobili distinti con le particelle 206, 207 e 729 e con Via dei Molini; particelle tutte del foglio 13 delle mappe del C.T. del Comune di Reana del Rojale, salvo se altre.



Estratto dalla mappe catastali – Foglio 13 (forMaps)





Estratto dalla mappe catastali – Foglio 17 (forMaps)

#### 2.4 – CONFORMITA' CATASTALE

La conformità catastale si accerta ai sensi dell'articolo 29, comma 1 bis, della Legge 27 febbraio 1985, n° 52, come interpretato dalla circolare dell'Agenzia del Territorio del 09 luglio 2010, n° 2/2010.

##### 2.4.1 – Fg. 13 P.IIIa 145 Sub. 1

I dati catastali sopra riportati e la relativa planimetria catastale **non sono conformi**.

In particolare per quanto riguarda la planimetria catastale si rilevano le mancate rappresentazioni grafiche di alcune partizioni interne al piano scantinato, al piano terra ed in primo piano, oltre all'indicazione della scala di emergenza a chiocciola esterna.

Per quanto riguarda l'intestazione si segnala che questa non risulta aggiornata a seguito della trasformazione giuridica della società da società in nome collettivo in società in accomandita semplice.

Non risulta nemmeno corretto l'indirizzo catastale (in visura Via dei Molini, in realtà Via Primulacco n° 13).

##### 2.4.2 – Fg. 13 P.IIIa 145 Sub. 2

I dati catastali sopra riportati e la relativa planimetria catastale **non sono conformi**.

In particolare per quanto riguarda la planimetria catastale si rileva la mancata rappresentazione grafica della scala di emergenza a chiocciola esterna, oltre all'apertura di una porta di collegamento tra due camere.

Per quanto riguarda l'intestazione si segnala che questa non risulta aggiornata a seguito della trasformazione giuridica della società da società in nome collettivo in società in accomandita semplice. Non risulta nemmeno corretto l'indirizzo catastale (in visura Via dei Molini, in realtà Via Primulacco n° 13/1).

---oooOooo---

Ancorché non ostativo al trasferimento dei beni si segnala infine l'assenza dell'elaborato planimetrico.

#### 2.4.3 – Fg. 17 P.IIa 64 Sub. 3

I dati catastali sopra riportati e la relativa planimetria catastale **non sono conformi.**

Le difformità planimetriche riscontrate riguardano sostanzialmente le difformità riscontrate rispetto ai progetti approvati di cui si dirà in seguito, oltre alla mancata rappresentazione della tettoia fronte strada.

Per quanto riguarda l'intestazione si segnala l'errata trascrizione della persona fisica comproprietaria dell'unità (in visura catastale "Micesio" anziché "Nicesio").

Non risulta nemmeno corretto l'indirizzo catastale (in visura Piazza Chiesa n° 3, in realtà Via Battiferro n° 4 e n° 5).

#### 2.4.4 – Fg. 17 P.IIa 64 Sub. 4 e 5

I dati catastali sopra riportati e le relative planimetrie catastali **sono conformi.**

Per quanto riguarda l'intestazione si segnala l'errata trascrizione della persona fisica comproprietaria dell'unità (in visura catastale "Micesio" anziché "Nicesio").

Non risulta nemmeno corretto l'indirizzo catastale (in visura Via Battiferro n° 5, in realtà Via Battiferro n° 5/1 per il Sub. 4 e 5/2 per il Sub. 5).

#### 2.4.5 – Fg. 13 P.IIa 556

I dati catastali sopra riportati e le relative planimetrie catastali **sono conformi.**

In visura catastale è riportato il numero civico, in realtà il fabbricato ne è sprovvisto

2.4.6 – Fg. 17 P.IIIa 65

I dati catastali sopra riportati e le relative planimetrie catastali **sono conformi**.

In visura catastale non è riportato il numero civico che è il n° 2/A.

2.4.7 – Fg. 13 P.IIIa 206

I dati catastali sopra riportati e le relative planimetrie catastali **non sono conformi**.

La consistenza riscontrata in sopralluogo non corrisponde a quella dichiarata. Rimanendo le cose come stanno, si è in presenza di due unità immobiliari, di fatta entrambe a destinazione residenziale (quella a piano terra risulta legittimata come studio odontoiatrico). Si segnala che il numero civico riportato in visura è errato, quello corretto è il n° 34.

2.4.8 – Fg. 13 P.IIIa 209

I dati catastali sopra riportati **sono conformi**.

---oooOooo---

**I costi per le regolarizzazioni catastale sono riportati nella tabella degli adeguamenti e correzioni alla stima.**

### **3. – SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

3.1 – BAR-RISTORANTE AL MULINO ED APPARTAMENTO – F. 13 P.LLA 145 SUB. 1 E 2

Trattasi di un edificio di discrete dimensioni ubicato nella frazione di Rizzolo del Comune di Reana del Rojale, lungo Via Primulacco al civico n° 13 (bar-ristorante) e n° 13/1 (appartamento).

Il manufatto, considerato che costeggia la "Roggia di Udine", un tempo era adibito a mulino (è ancora presente la ruota che ora viene utilizzata per produrre energia elettrica<sup>1</sup>), ed ancor prima ad opificio, mentre in epoca recente è stato ristrutturato ed adibito a locale commerciale con annesso appartamento.

<sup>1</sup> Relativamente a ciò si fa presente l'esistenza di una convenzione per l'utilizzo delle acque della roggia stipulata in data 23/10/1973 da Tonini Nicesio con l'ex Consorzio Ledra-Tagliamento (ora Consorzio di Bonifica Friulana) e che in relazione ad un tanto risultano insoluti alcuni canoni demaniali per un importo complessivo pari a € 744,33 (rif. fatt. nn° 98/20, 151/21 e 85/22 emesse dal Consorzio di Bonifica Friulana); si precisa altresì che attualmente l'impianto viene dichiarato non funzionante e necessitante di revisione e manutenzione.

Il fabbricato ha una pianta pressoché rettangolare, stretta e lunga, con alcune appendici al piano terra e si sviluppa in verticale su tre piani, oltre al piano scantinato e contiene al suo interno due unità immobiliari, una adibita a bar-ristorante e l'altra a civile abitazione. Il collegamento verticale avviene per mezzo di tre scale, due delle quali – interne all'unità immobiliare a destinazione commerciale – servono unicamente quest'ultima, mentre la terza serve entrambe le unità. Esiste inoltre una quarta scala, esterna, di emergenza, in metallo, che collega l'appartamento al sottostante terrazzo di prima piano.

Una porzione della sua pertinenza esterna è recintata con elementi tipo "orsogrill" e siepe, e costituisce di fatto il cortile del bar-ristorante mentre altra parte – fronte strada – è asfaltata e funge da parcheggio per la medesima attività. L'accesso alla pertinenza recintata è di tipo sia pedonale che carraio e la stessa è pavimentata parte in ghiaio e parte in piastre in ghiaio lavato; altra parte è coltivata a prato – giardino con presenza di piante di taglio.



All'interno della pertinenza del fabbricato era presente una cabina secondaria del tipo a torretta di proprietà di [REDAZIONE] cabina

che è stata demolita ed il cui terreno di risulta rimane sempre di proprietà della citata società.

L'unità immobiliare a destinazione commerciale è così composta: locali di servizio al piano scantinato (cantina e magazzino); cucina con w.c., bar-ristorante con servizi igienici per donne e per uomini e centrale termica (quest'ultima con accesso dall'esterno) a piano terra; cucina con w.c. e dispensa, sale ristorante e due terrazze in primo piano.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale è così composta: un grande vano adibito a cucina-pranzo e soggiorno, lavanderia, disimpegno, tre camere e tre bagni in secondo piano; i vani posti lungo il lato Sud-Ovest del fabbricato sono dotati di piccoli poggiali di forma semicircolare.

Alle unità immobiliari di cui trattasi competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c..

A livello impiantistico si precisa che:

- l'impianto termico è autonomo e distinto sia per l'unità commerciale che per quella residenziale;
- l'impianto idrico e di scarica è comune tra le due unità;
- l'impianto elettrico è separato per le due unità con altrettanti contatori.

Le caratteristiche strutturali del fabbricato – desunte dal certificato di collaudo statico allegato alla pratica edilizia n° 160/87 – sono le seguenti.

<i>Fondazioni</i>	Continue o a trave rovescia in cemento armato nella zona scantinato e a p.t. zona corpi aggiunti con la ristrutturazione di cui alla C.E. 160/87; sottofondazioni per le vecchie murature.
<i>Strutture verticali</i>	Murature scantinato e corpi aggiunti p.t. in setti c.a. e pilastri; le murature esistenti (in pietra e corsi in mattoni) sono state consolidate con iniezioni e risarciture locali e potenziate con inserimento di elementi in c.a. di testata e del corpo scale.
<i>Solai</i>	In latero cemento (h. 16+4 per la soffitta, h. 20+4 per l'abitazione, h. 24+4 per l'esercizio pubblico).
<i>Scale</i>	Cemento armato.
<i>Tetto</i>	Legno.

Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato; il manto di copertura è in coppi, lattoneria in lamiera zincata preverniciata.

Le finiture, i serramenti e gli impianti dell'esercizio pubblico sono i seguenti.

#### Finiture

<i>Pavimenti</i>	Piastrelle di ceramica dim. 20x20 cm. nello scantinato, nella cucina a piano terra ed in tutti i servizi igienico sanitari; piastrelle di ceramica dim. 30x30 cm. nella cucina e nella sala ristorante in primo piano; in piastrelle di granito dim. 40x40 posate in diagonale nella hall e nel bar a piano terra; piastrelle di granito dim. 36x36 cm. in altro vano a piano terra; le scale che collegano lo scantinato con le cucine hanno pedata in piastrelle di ceramica ed alzata in granito, così come quelle che sono di uso comune con l'appartamento; le scale che collegano il bar e la sala ristorante hanno pedata ed alzata in granito; le terrazze hanno pavimenti in piastre di ghiaio lavato dim. 50x50 cm.
<i>Rivestimenti</i>	Piastrelle di ceramica dim. 20x20x220h cm. nelle cucine ed in tutti i servizi igienico sanitari.
<i>Intonaci</i>	Di tipo civile; la finitura delle pareti, laddove non presente rivestimento ceramico, è di diversi tipi, dalla semplice tinteggiatura di colore bianco, a tinteggiatura in altre tinte, a rivestimenti con effetto spatolato, alla muratura ricostruita.
<i>Soffitti</i>	Tutti intonacati con intonaco di tipo civile e prevalentemente tinteggiati di bianco; nella hall a piano terra il soffitto è rivestito in legno; parte della sala ristorante presenta una controsoffittatura in cartongesso e finitura ad effetto spatolato; altra parte della sala ristorante (attualmente adibita a deposito) presenta il tetto a vista.

#### Serramenti

<i>Interni</i>	In legno del tipo tamburato ed in alluminio.
<i>Esterni</i>	Alluminio con vetrocamera.
<i>Portone ingresso</i>	
<i>Sistemi oscuranti</i>	Assenti (l'oscuramento avviene per mezzo di tende interne).

#### Impianti

<i>Elettrico</i>	Sottotraccia, tensione 220 V – 380 V, frutti e placche marca di tipo standard; condizioni normali; conformità da verificare.
<i>Termico</i>	A gas metano con caldaia nella centrale termica, radiatori in acciaio lamellare e ventilconvettori, lubrificazione sottotraccia; conformità da verificare.
<i>Idrico</i>	Sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare.
<i>Sanitario</i>	I servizi igienici sono dotati di lavabi, vasi a

<i>Elettrico</i>	Sottotraccia, tensione 220 V – 380 V, frutti e placche marca di tipo standard; condizioni normali; conformità da verificare.
	pavimento e vasi alla turca.
<i>Fognario</i>	Rete separata per acque bianche e nere; fossa settica esterna; recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare.
<i>Altri impianti</i>	

### Isolamenti

<i>Pareti</i>	Dalla lettura degli elaborati grafici allegati alla P.E. 43/85 si evince che le pareti sono intonacate internamente con intonaco a base di vermiculite o gesso dello spessore di cm. 4 (le pareti del corpo scala risulterebbero invece isolate internamente con pannelli di poliuretano dello spessore di cm. 4).
<i>Solai</i>	Dalla lettura degli elaborati grafici allegati alla P.E. 43/85 si evince che il pavimento di piano terra è isolato con una gettata di calcestruzzo di argilla espansa dello spessore di cm. 8.
<i>Tetto</i>	La proprietà riferisce di isolamento in pannelli in lana di vetro.

Le finiture, i serramenti e gli impianti dell'appartamento sono i seguenti.

### Finiture

<i>Pavimenti</i>	La zona giorno è in parte pavimentata con piastrelle di cotto dim. 30x30 cm. posate in diagonale e parte (sopraelevata) con listoni di legno dim. 15x184 cm.; la zona notte ha pavimenti in listoncini di legno dim. 7x40 cm.; i servizi igienico sanitari hanno pavimenti in piastrelle di ceramica (dim. 20x40 cm. bagno grande; 20x20 cm. bagno piccolo).
<i>Rivestimenti</i>	Angolo cottura e lavanderia rivestiti con piastrelle di ceramica dim. 11x11 cm. (h. 204 cm. angolo cottura, h. 172 cm. lavanderia); piastrelle di ceramica anche nei servizi igienico sanitari (dim. 20x40x240h cm. bagno grande; 20x30x230h cm. bagno piccolo).
<i>Intonaci</i>	Di tipo civile tinteggiati prevalentemente di bianco
<i>Soffitti</i>	Intonacati e tinteggiati di bianco quelli della zona notte; la zona giorno è mansardata con tetto a vista

### Serramenti

<i>Interni</i>	In legno del tipo tamburato, ciechi e vetrati.
<i>Esterni</i>	Alluminio con vetrocamera.
<i>Portone ingresso</i>	Legno massello
<i>Sistemi oscuranti</i>	Assenti (l'oscuramento avviene per mezzo di tende interne).

### Impianti

<i>Elettrico</i>	Sottotraccia, tensione 220 V – 380 V, frutti e placche marca di tipo standard; condizioni normali; conformità da verificare.
<i>Termico</i>	A gas metano con caldaia nel vano lavanderia, radiatori in acciaio lamellare, tubazione sottotraccia; conformità da verificare.
<i>Idrico</i>	Sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare.
<i>Sanitario</i>	Il bagno grande è dotato di vasca, lavabo, bidet e vaso a pavimento; il bagno piccolo al posto della vasca ha il piatto doccia.
<i>Fognario</i>	Rete separata per acque bianche e nere; fossa settica esterna; recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare.
<i>Altri impianti</i>	

#### Isolamenti

<i>Pareti</i>	La proprietà riferisce di controparete interna con interposti pannelli in lana di vetro.
<i>Solai</i>	Dalla lettura degli elaborati grafici allegati alla P.E. 43/85 si evince che il solaio è isolato con una gettata di calcestruzzo di argilla espansa dello spessore di cm. 8.
<i>Tetto</i>	La proprietà riferisce di isolamento in pannelli in lana di vetro.

#### 3.2 – BAR-RISTORANTE-ALBERGO DA OTELLO ED APPARTAMENTI – FG. 17 P.LLA 64 SUB. 3 – 4 – 5

Trattasi di edificio ubicato nel centro della frazione di Rizzolo del Comune di Reana del Rojale, di fronte alla Chiesa dei Santi Ilario e Taziano, lungo Via Battiferro, al civico n° 5. L'edificio è accessibile anche da Via dei Mins ed in questo caso il numero civico è il 4.

Anche questo manufatto, al pari di quello precedente, costeggia la "Roggia di Udine".

Il fabbricato è composto da più corpi di fabbrica, quello principale si articola in verticale su tre piani mentre quelli più piccoli, che si sviluppano sul retro del primo, si articolano sostanzialmente su di un unico piano, oltre allo scantinato, e contiene al suo interno tre unità immobiliari, una adibita a bar-trattoria-albergo e due a civile abitazione. L'accesso al fabbricato avviene sia da Via Battiferro che sul retro, da Via dei Mins, accedendo al cortile.

Il collegamento verticale tra i vari piani dell'edificio avviene dall'interno per mezzo una scala in cemento armato; vi è inoltre sul retro una scala esterna che consente di raggiungere il terrazzo di



primo piano e da qui di accedere all'interno del fabbricato e raggiungere anche le scale interne; lo scantinato è accessibile sia dall'interno del corpo di fabbrica principale che da uno accessorio.

La pertinenza esterna è presente sia sul fronte principale (di dimensioni modeste, ma funzionale all'attività commerciale) che sul retro (dove possono trovare alloggio anche due/tre autovetture).



L'unità immobiliare a destinazione commerciale comprende gli interi piani scantinato, terra e primo, mentre le unità residenziali sono ubicate in secondo piano. A queste ultime si accede utilizzando le scale dell'attività commerciale ma vi è sul retro dell'edificio anche un ingresso separato che immette all'ultima rampa delle scale dell'albergo e che di fatto rende sostanzialmente indipendenti gli appartamenti.

Il locale pubblico è così composto: cantina al piano scantinato; centrale termica e vani di servizio al piano terra del corpo accessorio posto sul retro del corpo principale; due vani adibiti a cucina, dispensa, bar, sale da pranzo (in numero di tre, aventi forme e dimensioni diverse) e servizi igienico sanitari a piano terra;

dieci camere dotate di lavandino (di cui tre con servizio igienico all'interno), un bagno a servizio delle camere di testa verso Est, altro bagno a servizio delle restanti camere, oltre a corridoi e disimpegni in primo piano.

Un appartamento (quello più piccolo) di secondo piano ha la seguente consistenza: ingresso, cucina, salotto, disimpegno, camera e bagno.

L'altro appartamento (di dimensioni maggiori rispetto al precedente) è invece così composto: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera con guardaroba, bagno e w.c. di servizio, altra camera ed altro w.c..

Entrambi gli appartamenti sono mansardati.

Si precisa che gli impianti idrico e fognario sono in comune tra tutte le unità. Si precisa altresì che l'impianto termico è indipendente per l'unità commerciale mentre quello degli appartamenti è servito da una unica caldaia, ubicata nel w.c. di quello più grande. Per quanto riguarda invece l'energia elettrica le forniture (ed i contatori) sono distinte per le due unità.

La costruzione originaria del fabbricato è remota e nel corso degli anni lo stesso è stato interessato da diversi interventi: di ampliamento, di recupero statico e funzionale e di ristrutturazione (quest'ultimo limitatamente al secondo piano).

Attualmente l'immobile si presenta in mediocri condizioni di conservazione per quanto riguarda la parte commerciale ed in discrete condizioni per quanto riguarda la parte residenziale.

Alle unità immobiliari di cui trattasi competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: scale comuni ai sub. 3-4-5) e dal subalterno 7 (bene comune non censibile: terreno di pertinenza di tutti i subalterni), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

Le caratteristiche strutturali del fabbricato – come anche desunte dal verbale di accertamento della regolare esecuzione di cui alla P.E. n° 206/79 – sono le seguenti.

<i>Fondazioni</i>	Parte di tipo continuo in muratura di pietrame e parte in c.a..
<i>Strutture verticali</i>	Muratura in pietra e corsi in mattoni riparate con iniezioni e rete e consolidate con costruzione di architravi in c.a., pilastri in c.a. e setti in muratura di mattoni.
<i>Solai</i>	Latero cemento.
<i>Scale</i>	Cemento armato.
<i>Tetto</i>	Latero cemento.

Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato; il manto di copertura del corpo di fabbrica principale è in coppi, quello del corpo di fabbrica accessorio è parte in lamiera (sopra il quale vi sono dei pannelli solari, dichiarati non funzionanti) e parte in eternit (per questo tipo di coperture, che contengono dell'amianto, si precisa che esiste obbligo di segnalazione all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – A.R.P.A. – del Friuli Venezia Giulia con le modalità previste dalla delibera di Giunta n° 2229 del 20/12/2019, che nel caso in cui il materiale tenda a sfaldarsi valuterà l'eventuale rimozione piuttosto che altri interventi volti a neutralizzarne la tossicità, con costi a carico della proprietà, al netto di eventuali contributi regionali ai sensi della L.r. 2/2016); lattonerie parte in lamiera e parte in rame.

Le finiture, i serramenti e gli impianti dell'esercizio pubblico sono i seguenti.

#### Finiture

<i>Pavimenti</i>	Scantinato: cemento battuto in cantina. Piano terra: piastrelle di ceramica in cucina e dispensa (dim. 23x15 cm.), nel deposito (dim. 30x20 cm.), nei servizi igienici e relativo disimpegno (dim. 20x20 cm. posate in diagonale) , in una sala da pranzo (dim. 24x12 cm.) e nei vani accessori; laminato nel disimpegno, bar ed in due sale da pranzo. Primo piano: piastrelle di ceramica di dimensioni diverse in quasi tutto il piano (dim. 20x20 cm. in tutte le camere), ad esclusione di corridoio e disimpegno che hanno pavimenti in piastrelle marmo dim. 75x40 cm.). Le scale sono rivestite (alzata e pedata) in marmo.
<i>Rivestimenti</i>	Piano terra: cucina, dispensa e deposito sono rivestiti con piastrelle di ceramica dim. 15x15x210h cm.; i servizi igienico sanitari sono rivestiti con ceramicate per tutta l'altezza. Primo piano: tutti i bagni sono rivestiti con piastrelle di ceramica (per la maggior parte con dim. 15x15x210h cm.).

<i>Pavimenti</i>	<p>Scantinato: cemento battuto in cantina.</p> <p>Piano terra: piastrelle di ceramica in cucina e dispensa (dim. 23x15 cm.), nel deposito (dim. 30x20 cm.), nei servizi igienici e relativo disimpegno (dim. 20x20 cm. posate in diagonale) , in una sala da pranzo (dim. 24x12 cm.) e nei vani accessori; laminato nel disimpegno, bar ed in due sale da pranzo.</p> <p>Primo piano: piastrelle di ceramica di dimensioni diverse in quasi tutto il piano (dim. 20x20 cm. in tutte le camere), ad esclusione di corridoio e disimpegno che hanno pavimenti in piastrelle marmo dim. 75x40 cm.).</p> <p>Le scale sono rivestite (alzata e pedata) in marmo.</p>
<i>Intonaci</i>	Di tipo civile; la finitura delle pareti, laddove non presente rivestimento ceramico, è generalmente con tinteggiatura di colore bianco.
<i>Soffitti</i>	Tutti intonacati con intonaco di tipo civile e prevalentemente tinteggiati di bianco (è presente un rivestimento in perline di legno nel deposito ed uno in cartongesso nella sala da pranzo più grande).

### Serramenti

<i>Interni</i>	Prevalentemente in legno del tipo tamburato; altri in alluminio.
<i>Esterni</i>	In legno quelli del piano terra ed in alluminio con vetrocamera quelli dei piani superiori.
<i>Portone ingresso</i>	Alluminio.
<i>Sistemi oscuranti</i>	Tapparelle in plastica.

### Impianti

<i>Elettrico</i>	Sottotraccia, tensione 220 V - 380 V, frutti e placche marca Vimar di tipo standard; condizioni normali; conformità da verificare.
<i>Termico</i>	A gas metano con caldaia nella centrale termica, radiatori in acciaio lamellare, tubazione sottotraccia; conformità da verificare.
<i>Idrico</i>	Sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare.
<i>Sanitario</i>	I servizi igienici di piano terra sono dotati uno di vaso a pavimento ed uno di vaso alla turca. I bagni esterni alle camere sono dotati di vaso a pavimento, lavabo, bidet e vasca.
<i>Fognario</i>	Rete separata per acque bianche e nere; fossa settica esterna; recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare.
<i>Altri impianti</i>	

### Isolamenti

<i>Pareti</i>	Assenti.
---------------	----------

<i>Solai</i>	Assenti.
<i>Tetto</i>	Assenti.

Le finiture, i serramenti e gli impianti dell'appartamento piccolo sono i seguenti.

#### Finiture

<i>Pavimenti</i>	Piastrelle di ceramica dim. 25x25 cm. nell'ingresso, in cucina ed in bagno; camere e disimpegno hanno la moquette.
<i>Rivestimenti</i>	Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica dim. 25x25x225h cm.
<i>Intonaci</i>	Di tipo civile tinteggiati di bianco
<i>Soffitti</i>	L'appartamento è mansardata con rivestimento in perline di legno.

#### Serramenti

<i>Interni</i>	In legno del tipo tamburato, ciechi e vetrati.
<i>Esterni</i>	Alluminio con vetrocamera.
<i>Portone ingresso</i>	Legno massello
<i>Sistemi oscuranti</i>	Tapparelle in plastica.

#### Impianti

<i>Elettrico</i>	Sottotraccia, tensione 220 V – 380 V, frutti e placche marca Vimar di tipo standard; condizioni normali; conformità da verificare.
<i>Termico</i>	A gas metano con caldaia nel bagno dell'appartamento grande, radiatori in acciaio lamellare, tubazione sottotraccia; conformità da verificare.
<i>Idrico</i>	Sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare.
<i>Sanitario</i>	Il bagno è dotato di vasca, lavabo, bidet e vaso a pavimento.
<i>Fognario</i>	Rete separata per acque bianche e nere; fossa settica esterna; recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare.
<i>Altri impianti</i>	

#### Isolamenti

<i>Pareti</i>	Assenti.
<i>Solai</i>	Assenti.
<i>Tetto</i>	Assenti.

Le finiture, i serramenti e gli impianti dell'appartamento grande sono i seguenti.

#### Finiture

<i>Pavimenti</i>	Piastrelle di ceramica in cucina (dim. x25 cm.), in bagno (dim. 25x25 cm.) e nei w.c. (dim. 10x10 cm.); le camere hanno la moquette; listoncini di legno dim. 5x23 cm. nell'ingresso ed in soggiorno.
<i>Rivestimenti</i>	Piastrelle di ceramica in bagno (dim. 25x25x225h cm.) e nei w.c. (dim. 10x10xh var.).
<i>Intonaci</i>	Di tipo civile tinteggiati di bianco
<i>Soffitti</i>	L'appartamento è mansardato con rivestimento in perline di legno.

### Serramenti

<i>Interni</i>	In legno del tipo tamburato, ciechi e vetrati.
<i>Esterni</i>	Alluminio con vetrocamera.
<i>Portone ingresso</i>	Legno massello
<i>Sistemi oscuranti</i>	Tapparelle in plastica.

### Impianti

<i>Elettrico</i>	Sottotraccia, tensione 220 V – 380 V, frutti e placche marca Vimar di tipo standard; condizioni normali; conformità da verificare.
<i>Termico</i>	A gas metano con caldaia nel w.c. esterno alla camera, che serve anche l'altro appartamento, radiatori in acciaio lamellare, tubazione sottotraccia; conformità da verificare.
<i>Idrico</i>	Sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare.
<i>Sanitario</i>	Il bagno è dotato di vasca, lavabo, bidet e vaso a pavimento.
<i>Fognario</i>	Rete separata per acque bianche e nere; fossa settica esterna; recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare.
<i>Altri impianti</i>	

### Isolamenti

<i>Pareti</i>	Assenti.
<i>Solai</i>	Assenti.
<i>Tetto</i>	Assenti.

### 3.3 – AUTORIMESSA – FG. 13 P.LLA 556

Trattasi di un piccolo manufatto a pianta rettangolare ubicato nella frazione di Rizzolo del Comune di Reana del Rojale, lungo Via dei Mulini snc, edificato all'interno del terreno individuato dalla particella 209, oggetto anch'esso della presente procedura, sul quale è necessario transitare per accedere all'edificio in parola.

Il manufatto si sviluppa in verticale su di un piano solo e contiene al suo interno una autorimessa. Ha strutture portanti verticali in muratura intonacate sia internamente che esternamente e copertura piana in soletta monolitica di cemento armato. La porta di accesso è in lamiera, le finestre in ferro ed il pavimento in cemento battuto. E' presente un modesto impianto elettrico, collegato all'utenza del fabbricato vicino, individuato dalla particella 206, che fa sempre parte della presente procedura.



#### 3.4 – FABBRICATO DI ABITAZIONE – FG. 17 P.LLA 65

Trattasi di un piccolo edificio a piante regolare ubicato nella frazione di Rizzolo del Comune di Reana del Rojale, lungo Via dei Mins al civico n° 2/A, contiguo all'Albergo "Da Otello".

Il fabbricato si sviluppa in verticale su di un solo piano e contiene al suo interno una un'abitazione composta da porticato, cucina, camera e bagno.

Esternamente l'abitazione possiede una pertinenza scoperta che viene utilizzata anche come posto auto.

L'edificio è una modesta costruzione, in cattive condizioni di conservazione e precaria condizione statica, con strutture portanti

verticali in muratura di pietrame, tetto in legno e manto di copertura in eternit (per questo tipo di coperture, che contengono dell'amianto, si precisa che esiste obbligo di segnalazione all'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente – A.R.P.A. – del Friuli Venezia Giulia con le modalità previste dalla delibera di Giunta n° 2229 del 20/12/2019, che nel caso in cui il materiale tenda a sfaldarsi valuterà l'eventuale rimozione piuttosto che altri interventi volti a neutralizzarne la tossicità, con costi a carico della proprietà, al netto di eventuali contributi regionali ai sensi della L.r. 2/2016); lattonerie in lamiera zincata.



Le sue finiture, serramenti ed impianti sono i seguenti.

#### Finiture

<i>Pavimenti</i>	Piastrelle di ceramica in cucina (dim. 20x20 cm.) e bagno (dim. 20x10 cm.); listoni di legno in camera.
<i>Rivestimenti</i>	Angolo cottura e bagno sono rivestiti con piastrelle di ceramica (dim. 15x15x225h cm.).
<i>Intonaci</i>	Di tipo civile tinteggiati di bianco
<i>Soffitti</i>	Intonacati e tinteggiati di bianco.

#### Serramenti

<i>Interni</i>	In legno del tipo tamburato.
<i>Esterni</i>	In legno.



<i>Interni</i>	In legno del tipo tamburato.
<i>Portone ingresso</i>	Legno massello, vetrato.
<i>Sistemi oscuranti</i>	Tapparelle in plastica.

### Impianti

<i>Elettrico</i>	Sottotraccia, tensione 220 V, frutti e placche marca Vimar di tipo standard; condizioni normali; conformità da verificare.
<i>Termico</i>	Assente; per il riscaldamento dell'unità viene utilizzata una stufa a legna.
<i>Idrico</i>	Sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare.
<i>Sanitario</i>	Il bagno è dotato di piatto doccia, lavabo, bidet e vaso a pavimento.
<i>Fognario</i>	Rete separata per acque bianche e nere; fossa settica esterna; recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare.
<i>Altri impianti</i>	

### Isolamenti

<i>Pareti</i>	Assenti.
<i>Solai</i>	Assenti.
<i>Tetto</i>	Assenti.

### 3.5 – FABBRICATO DI ABITAZIONE – FG. 13 P.LLA 206

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione a piante irregolare ubicato nella frazione di Rizzolo del Comune di Reana del Rojale, lungo Via dei Mulini al civico n° 34, in corrispondenza con l'incrocio con Via Primulacco, contiguo al terreno individuato dalla particella 209 ed alla autorimessa individuata dalla particella 556, entrambi beni oggetto della presente procedura e che di fatto, tutti assieme, costituiscono un unico complesso immobiliare, almeno per come è posseduto.

La costruzione originaria è remota (è presente nella cartografia catastale del 1843), successivamente il fabbricato è stato oggetto di ampliamento negli anni sessanta del secolo scorso

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica collegati a piano terra da un porticato ed al piano superiore da una terrazza.

Il corpo di fabbrica di dimensioni maggiori si sviluppa in verticale su tre piani, mentre quello più piccolo su due.



Dal punto di vista catastale l'edificio è censito come unica unità immobiliare, con una consistenza sensibilmente differente rispetto a quanto riscontrato in sopralluogo e rispetto anche a quanto legittimato. Ad ogni modo la sua consistenza effettiva, così come riscontrata in sopralluogo è la seguente: porticato con ripostiglio e w.c. a piano terra; cantina a piano terra nel corpo di fabbrica più piccolo; cucina, ripostiglio, anti bagno, bagno e due camere a piano terra nel corpo di fabbrica più grande; terrazza in primo piano; ripostiglio al primo piano del corpo di fabbrica più piccolo; ingresso, cucina, soggiorno, bagno e camera al primo piano del corpo di fabbrica più grande; soffitta in secondo piano, sopra l'appartamento, nel corpo di fabbrica più grande.

In pratica, di fatto, il fabbricato contiene due unità immobiliari a destinazione residenziale. Per quanto riguarda gli impianti si precisa che vi è una unica fornitura di energia elettrica e l'impianto di riscaldamento serve entrambe le unità che hanno in comune anche impianto idrico e di scarica.

L'accesso al fabbricato avviene dal porticato (è possibile accedere anche dalla cantina e poi raggiungere il porticato) mentre il primo piano è raggiungibile per mezzo delle scale esterne;

alla soffitta in secondo piano si giunge per mezzo di una scala retrattile ubicata nel soggiorno in primo piano.

Da segnalare l'esistenza di una servitù di transito attraverso il porticato (fondo servente) a favore del fabbricato retrostante mappale 207 (fondo dominante): trattasi di servitù non costituita né per contratto né per testamento, piuttosto per destinazione del padre di famiglia.

Le caratteristiche strutturali del fabbricato sono le seguenti.

<i>Fondazioni</i>	Probabilmente di tipo continuo in muratura di pietrame
<i>Strutture verticali</i>	Muratura in pietra e corsi in mattoni.
<i>Solai</i>	In legno quelli della costruzione originaria; in latero cemento quelli della parte in ampliamento.
<i>Scale</i>	Cemento armato/muratura.
<i>Tetto</i>	Legno.

Esternamente l'edificio è intonacato e tinteggiato; il manto di copertura è in coppi, lattoneria in lamiera zincata preverniciata.

Le sue finiture, serramenti ed impianti sono le seguenti.

#### Finiture

<i>Pavimenti</i>	Mattonelle di cls e laterizio in cantina; piastrelle di ceramica in parte del porticato (altra parte è al grezzo); laminato in tutta l'abitazione di piano terra ad esclusione del ripostiglio e del bagno che hanno pavimenti in piastrelle di ceramica; laminato anche in cucina e soggiorno al primo piano; moquette nell'ingresso e nella camera di primo piano; piastrelle nel bagno di primo piano; cemento battuto in soffitta.
<i>Rivestimenti</i>	Piastrelle di ceramica nei bagni e angolo cottura cucina primo piano.
<i>Intonaci</i>	Di tipo civile; la finitura delle pareti, laddove non presente rivestimento ceramico, è prevalentemente con tinteggiatura di colore bianco (cucina e soggiorno in primo piano hanno le pareti in parte colorate con altre tinte, così come camera e ripostiglio a piano terra).
<i>Soffitti</i>	Tutti intonacati con intonaco di tipo civile e prevalentemente tinteggiati di bianco (è presente un rivestimento in spatolato alla veneziana nelle camere a piano terra).

#### Serramenti

<i>Interni</i>	Prevalentemente in legno del tipo tamburato.
<i>Esterni</i>	Doppio serramento in legno ed in alluminio, dotati entrambi di una unica lastra di vetro.

<i>Interni</i>	Prevalentemente in legno del tipo tamburato.
<i>Portone ingresso</i>	Alluminio e legno.
<i>Sistemi oscuranti</i>	Tapparelle in legno.

### Impianti

<i>Elettrico</i>	Sottotraccia, tensione 220 V, frutti e placche di tipo standard; condizioni normali; conformità da verificare.
<i>Termico</i>	A gas metano con caldaia (non funzionante) ubicata in soffitta, radiatori in acciaio lamellare, tubazione sottotraccia; conformità da verificare. In realtà il riscaldamento avviene per mezzo di stufe a legna ed a pellet con produzione dell'acqua calda per mezzo di bollitore elettrico.
<i>Idrico</i>	Sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare.
<i>Sanitario</i>	Il bagno di piano terra è dotato di vaso a pavimento, lavabo, e piatto doccia; quello di primo piano di vaso a pavimento, lavabo, bidet, e vasca.
<i>Fognario</i>	Rete separata per acque bianche e nere; fossa settica esterna; recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare.
<i>Altri impianti</i>	

### Isolamenti

<i>Pareti</i>	Assenti.
<i>Solai</i>	Assenti.
<i>Tetto</i>	Assenti.

### 3.6 – TERRENO – FG. 13 P.LLA 209

Trattasi di un piccolo appezzamento di terreno di forma pressoché rettangolare – stretto e lungo – ubicato nella frazione di Rizzolo del Comune di Reana del Rojale, lungo Via dei Mulini in contiguità con l'abitazione rappresentata dalla particella 206 e contenente al suo interno l'autorimessa censita autonomamente con la particella 556. Il tutto, come già ricordato, di fatto costituisce un unico complesso immobiliare tant'è che in corrispondenza del lato Sud dell'autorimessa sono stati posti dei cancelli che delimitano una porzione di terreno che funge da pertinenza esterna del fabbricato. Anche il terreno, al pari del porticato dell'abitazione, è interessato da una servitù di transito che dalla viabilità pubblica passa davanti all'autorimessa per il raggiungimento del mappale 207 (fondo dominante); anche in questo caso trattasi di servitù non costituita

né per contratto né per testamento, piuttosto per destinazione del padre di famiglia.

Il terreno, pianeggiante, è coltivato a prato.



#### **4. – PROVENIENZA DEI BENI – STATO DI POSSESSO - LOCAZIONI**

##### **4.1 – PROVENIENZA**

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell' Agenzia delle Entrate di Udine è emerso quanto in appresso.

##### 4.1.1 – Al ventennio relativamente a Fg. 13 P.IIa 145 Sub. 1 e 2

In forza di atto di vendita del 31/05/1985 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] (n° 82527 Rep.), trascritto a Udine il 19/06/1985 ai nn° 12340/9924.

L'acquisto veniva effettuato dalla società [REDACTED] [REDACTED] con sede in Reana del Rojale, frazione Rizzolo, via Primulacco; società che successivamente si è trasformata prima (04/07/1988) in "[REDACTED]" e poi (04/12/1989) in [REDACTED] [REDACTED] (attuale denominazione).

Venivano acquistati i seguenti beni:

C.T. – Fg. 13 P.IIa 194, Fg. 13 P.IIa 195, Fg. 13 P.IIa 198 e Fg. 13 P.IIa 634

N.C.E.U. – Fg. 13 P.lle 322-283-145-146

I quali per passaggi catastali successivi hanno generato quelli oggetto del presente rapporto.

4.1.2 – Al ventennio relativamente a Fg. 17 P.lla 64 Sub. 3 - 4 e 5

- In forza di atto di vendita del 19/06/1974 a firma del Notaio [REDACTED] (n° 1439/795 Rep.), trascritto a Udine il 25/06/1974 ai nn° 10860/9374.

Con l'atto in parola [REDACTED] nato a Reana del Rojale il 18/07/1930 e [REDACTED] nata a Garda il 08/01/1930 acquistavano pro indiviso e per una metà ciascuno i seguenti beni:

N.C.E.U. – Fg. 17 P.lla 64 Sub. 1 graffata alla P.lla 284 Sub. 1  
 Fg. 17 P.lla 64 Sub. 2 graffata alla P.lla 284 Sub. 2  
 Fg. 17 P.lla 283

I quali, a seguito della dichiarazione di variazione n° 3132 Prot. del 20/12/1989, assumevano l'attuale consistenza.

- In forza di atto costitutivo di società del 30/09/1993 a firma del Notaio [REDACTED] (n° 17408/7770 Rep.), trascritto a Udine il 17/11/1993 ai nn° 22256/16293.

Con l'atto in parola [REDACTED] conferiva alla società [REDACTED] la quota Lei spettante, pari ad  $\frac{1}{2}$ , dei seguenti beni:

N.C.E.U. – Fg. 17 P.lla 64 Sub. 1 graffata alla P.lla 284 Sub. 1  
 Fg. 17 P.lla 64 Sub. 2 graffata alla P.lla 284 Sub. 2  
 Fg. 17 P.lla 283

I quali, a seguito della dichiarazione di variazione n° 3132 Prot. del 20/12/1989, assumevano l'attuale consistenza.

- In eredità a [REDACTED] nato a Reana del Rojale il 18/07/1930 e deceduto *ab intestato* a Reana del Rojale il 04/03/2016. L'eredità si è devoluta a favore della moglie [REDACTED] nata a Garda (VR) il 08/01/1930 e dei figli [REDACTED] nato a Udine il 11/08/1959 e [REDACTED] nato a Udine il 20/03/1962.
  - [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 05/06/2017, n° 3687 Rep., registrato a Udine il 13/06/2017 al n° 7493 Serie 1T.
  - I chiamati a succedere per rappresentazione in luogo di [REDACTED] sono i figli [REDACTED] nato a Udine il

- 08/02/1981, [REDACTED] nato a Udine il 08/02/1981 e [REDACTED] nato a Udine il 04/10/2000.
- o [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 07/08/2023, n° 6393 Rep., registrato a Udine il 09/08/2023 al n° 14769 Serie 1T.
  - o La chiamata a succedere per rappresentazione in luogo di [REDACTED] è la figlia [REDACTED] nata in Germania il 10/05/2005, la quale ha rinunciato anch'essa all'eredità giusto l'atto di cui al punto precedente.
  - o [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Tribunale di Udine in data 24/10/2023, n° 1760 Rep., n° 15562/2023 Cron. e n° 9433/2023 R.G., registrato a Udine il 11/12/2023 al n° 4798 Serie 4 Giudiziari.
  - o Tonini Paolo ha accettato l'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 10/01/2024, n° 5923 Rep., registrato a Udine il 24/01/2024 al n° 1323 Serie 1T, trascritto sempre a Udine in data 24/01/2024 ai nn° 1919/1517.
- In eredità a [REDACTED] nata a Garda (VR) il 08/01/1930 e deceduta *ab intestato* a Udine il 19/02/2021. L'eredità si è devoluta a favore dei figli [REDACTED] nato a Udine il 11/08/1959 e Tonini Paolo nato a Udine il 20/03/1962.
    - o [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 10/03/2021, n° 5398 Rep., registrato a Udine il 19/03/2021 al n° 5485 Serie 1T.
    - o I chiamati a succedere per rappresentazione in luogo di [REDACTED] sono i figli [REDACTED] nato a Udine il 08/02/1981, [REDACTED] nato a Udine il 08/02/1981 e [REDACTED] nato a Udine il 04/10/2000.
    - o [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 07/08/2023, n° 6392 Rep., registrato a Udine il 09/08/2023 al n° 14768 Serie 1T.
    - o La chiamata a succedere per rappresentazione in luogo di [REDACTED] è la figlia [REDACTED] nata in Germania

il 10/05/2005, la quale ha rinunciato anch'essa all'eredità giusto l'atto di cui al punto precedente.

- o [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Tribunale di Udine in data 24/10/2023, n° 1761 Rep., n° 15563/2023 Cron. e n° 9434 R.G., registrato a Udine il 11/12/2023 al n° 4799 Serie 4 Giudiziari.
- o [REDACTED] ha accettato l'eredità con apposito atto a firma del [REDACTED] in data 10/01/2024, n° 5923 Rep., registrato a Udine il 24/01/2024 al n° 1323 Serie 1T, trascritto sempre a Udine in data 24/01/2024 ai nn° 1919/1517.

#### 4.1.3 – Al ventennio relativamente a Fg. 13 P.IIIa 556, P.IIIa 206 e P.IIIa 209

- In eredità a [REDACTED] nato a Reana del Rojale il 26/06/1895 e deceduto a Reana del Rojale il 17/04/1964, giusta dichiarazione di successione legittima presentata all'Ufficio del Registro di Udine dove è stata annotata al n° 70 Vol. 606, trascritta a Udine il 24/08/1964 ai nn° 18057/16613.

L'eredità si è devoluta per la proprietà a favore dei figli [REDACTED]

[REDACTED] nata a Reana del Rojale il 24/05/1923 e [REDACTED]

nato a Reana del Rojale il 18/07/1930 e per la quota di 1/3 di usufrutto a favore della moglie [REDACTED] nata a Colloredo di Monte Albano il 04/11/1902 (deceduta a Udine il 22/06/1997)

I beni ereditati erano i seguenti:

C.T. – Fg. 13 P.IIIa 209 e Fg. 13 P.IIIa 278

N.C.E.U. – Fg. 13 P.IIIa 206

I quali per passaggi catastali successivi hanno generato quelli oggetto del presente rapporto.

- In forza di atto di cessione di quota del 14/10/1965 a firma del Notaio [REDACTED] (n° 70344/11365 Rep.), trascritto a Udine il 20/10/1965 ai nn° 19702/18283.

Con detto atto [REDACTED] cedeva la propria quota di proprietà dei predetti beni, come sopra ereditata, al fratello

- In eredità a [REDACTED] nato a Reana del Rojale il 18/07/1930 e deceduto *ab intestato* a Reana del Rojale il 04/03/2016.



L'eredità si è devoluta a favore della moglie [REDACTED] nata a Garda (VR) il 08/01/1930 e dei figli [REDACTED] nato a Udine il 11/08/1959 e [REDACTED] nato a Udine il 20/03/1962.

- o [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 05/06/2017, n° 3687 Rep., registrato a Udine il 13/06/2017 al n° 7493 Serie 1T.
- o I chiamati a succedere per rappresentazione in luogo di [REDACTED] sono i figli [REDACTED] nato a Udine il 08/02/1981, [REDACTED] nato a Udine il 08/02/1981 e Tonini Lorenzo nato a Udine il 04/10/2000.
- o [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 07/08/2023, n° 6393 Rep., registrato a Udine il 09/08/2023 al n° 14769 Serie 1T.
- o La chiamata a succedere per rappresentazione in luogo di [REDACTED] è la figlia [REDACTED] nata in Germania il 10/05/2005, la quale ha rinunciato anch'essa all'eredità giusto l'atto di cui al punto precedente.
- o [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Tribunale di Udine in data 24/10/2023, n° 1760 Rep., n° 15562/2023 Cron. e n° 9433/2023 R.G., registrato a Udine il 11/12/2023 al n° 4798 Serie 4 Giudiziari.
- o [REDACTED] ha accettato l'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 10/01/2024, n° 5923 Rep., registrato a Udine il 24/01/2024 al n° 1323 Serie 1T, trascritto sempre a Udine in data 24/01/2024 ai nn° 1919/1517.
- In eredità a [REDACTED] nata a Garda (VR) il 08/01/1930 e deceduta *ab intestato* a Udine il 19/02/2021. L'eredità si è devoluta a favore dei figli [REDACTED] nato a Udine il 11/08/1959 e [REDACTED] nato a Udine il 20/03/1962.
  - o [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 10/03/2021, n° 5398 Rep., registrato a Udine il 19/03/2021 al n° 5485 Serie 1T.
  - o I chiamati a succedere per rappresentazione in luogo di [REDACTED] sono i figli [REDACTED] nato a Udine il

08/02/1981, [REDACTED] nato a Udine il 08/02/1981 e [REDACTED] nato a Udine il 04/10/2000.

- o [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 07/08/2023, n° 6392 Rep., registrato a Udine il 09/08/2023 al n° 14768 Serie 1T.
- o La chiamata a succedere per rappresentazione in luogo di [REDACTED] è la figlia [REDACTED] nata in Germania il 10/05/2005, la quale ha rinunciato anch'essa all'eredità giusto l'atto di cui al punto precedente.
- o [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Tribunale di Udine in data 24/10/2023, n° 1761 Rep., n° 15563/2023 Cron. e n° 9434 R.G., registrato a Udine il 11/12/2023 al n° 4799 Serie 4 Giudiziari.
- o [REDACTED] ha accettato l'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 10/01/2024, n° 5923 Rep., registrato a Udine il 24/01/2024 al n° 1323 Serie 1T, trascritto sempre a Udine in data 24/01/2024 ai nn° 1919/1517.

#### 4.1.4 – Al ventennio relativamente a Fg. 17 P.IIIa 65

- In forza di atto di vendita del 25/10/1976 a firma del Notaio [REDACTED] (n° 31213 Rep.), trascritto a Udine il 08/01/1977 ai nn° 341/320.  
Oggetto di vendita era il bene immobile nella sua precedente consistenza catastale, ovvero:  
C.T. – Fg. 17 P.IIIa 194 e Fg. 17 P.IIIa 65  
N.C.E.U. – Fg. 17 P.IIIe 194 – 65p
- In forza di atto di divisione del 16/10/1998 a firma del Notaio [REDACTED] (n° 61261 Rep.), trascritto a Udine il 23/10/1998 ai nn° 24079/17328.  
A [REDACTED] veniva assegnato in piena proprietà il seguente immobile:  
C.T. – Fg. 13 P.IIIa 65
- In eredità a [REDACTED] nato a Reana del Rojale il 18/07/1930 e deceduto *ab intestato* a Reana del Rojale il 04/03/2016. L'eredità si è devoluta a favore della moglie [REDACTED]

- nata a Garda (VR) il 08/01/1930 e dei figli [REDACTED] nato a Udine il 11/08/1959 e [REDACTED] nato a Udine il 20/03/1962.
- o [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 05/06/2017, n° 3687 Rep., registrato a Udine il 13/06/2017 al n° 7493 Serie 1T.
  - o I chiamati a succedere per rappresentazione in luogo di [REDACTED] sono i figli [REDACTED] nato a Udine il 08/02/1981, [REDACTED] nato a Udine il 08/02/1981 e [REDACTED] nato a Udine il 04/10/2000.
  - o [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 07/08/2023, n° 6393 Rep., registrato a Udine il 09/08/2023 al n° 14769 Serie 1T.
  - o La chiamata a succedere per rappresentazione in luogo di [REDACTED] è la figlia [REDACTED] nata in Germania il 10/05/2005, la quale ha rinunciato anch'essa all'eredità giusto l'atto di cui al punto precedente.
  - o [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Tribunale di Udine in data 24/10/2023, n° 1760 Rep., n° 15562/2023 Cron. e n° 9433/2023 R.G., registrato a Udine il 11/12/2023 al n° 4798 Serie 4 Giudiziari.
  - o [REDACTED] ha accettato l'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 10/01/2024, n° 5923 Rep., registrato a Udine il 24/01/2024 al n° 1323 Serie 1T, trascritto sempre a Udine in data 24/01/2024 ai nn° 1919/1517.
- In eredità a [REDACTED] nata a Garda (VR) il 08/01/1930 e deceduta *ab intestato* a Udine il 19/02/2021. L'eredità si è devoluta a favore dei figli [REDACTED] nato a Udine il 11/08/1959 e [REDACTED] nato a Udine il 20/03/1962.
    - o [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 10/03/2021, n° 5398 Rep., registrato a Udine il 19/03/2021 al n° 5485 Serie 1T.
    - o I chiamati a succedere per rappresentazione in luogo di [REDACTED] sono i figli [REDACTED] nato a Udine il 08/02/1981, [REDACTED] nato a Udine il 08/02/1981 e [REDACTED] nato a Udine il 04/10/2000.

- o [REDACTED] hanno rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 07/08/2023, n° 6392 Rep., registrato a Udine il 09/08/2023 al n° 14768 Serie 1T.
- o La chiamata a succedere per rappresentazione in luogo di [REDACTED] è la figlia [REDACTED] nata in Germania il 10/05/2005, la quale ha rinunciato anch'essa all'eredità giusto l'atto di cui al punto precedente.
- o [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con apposito atto a firma del Tribunale di Udine in data 24/10/2023, n° 1761 Rep., n° 15563/2023 Cron. e n° 9434 R.G., registrato a Udine il 11/12/2023 al n° 4799 Serie 4 Giudiziari.
- o [REDACTED] ha accettato l'eredità con apposito atto a firma del Notaio [REDACTED] in data 10/01/2024, n° 5923 Rep., registrato a Udine il 24/01/2024 al n° 1323 Serie 1T, trascritto sempre a Udine in data 24/01/2024 ai nn° 1919/1517.

#### 4.2 – STATO DI POSSESSO

##### 4.2.1 – Fg. 13 P.IIa 145 Sub. 1

L'unità immobiliare è occupata dalla società [REDACTED] con sede in Reana del Rojale, Via Battiferro n°3, codice fiscale [REDACTED]

##### 4.2.2 – Fg. 13 P.IIa 145 Sub. 2

L'unità immobiliare in oggetto è libera, non occupata e nella disponibilità della proprietà.

##### 4.2.3 – Fg. 17 P.IIa 64 Sub. 3

L'unità immobiliare è occupata dalla società [REDACTED] con sede in Reana del Rojale, Via Battiferro n°3, codice fiscale [REDACTED]

##### 4.2.4 – Fg. 17 P.IIa 64 Subb. 4 e 5

Le unità immobiliari sono libere, non occupate.

##### 4.2.5 – Fg. 17 P.IIe 556, 206 e 209

Le unità immobiliari sono occupate dal signor [REDACTED] nato a Udine il 08/02/1981, codice fiscale [REDACTED] residente a Reana del Rojale in Via dei Mulini n° 34 (unità oggetto del procedimento), *sine titulo*.

#### 4.2.6 – Fg. 17 P.IIa 65

Il fabbricato è occupato da [REDACTED] nato in Colombia il 22/12/1988, codice fiscale [REDACTED], e dalla di lui moglie, *sine titolo*.

### 4.3 – LOCAZIONI

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Udine è emerso quanto in appresso.

#### 4.3.1 – Fg. 13 P.IIa 145 Sub. 1

L'unità immobiliare è affittata alla società [REDACTED] giusto contratto di affitto di azienda del 19/04/2023 a firma del Notaio [REDACTED] n° 122116 Rep., registrato a Udine il 27/04/2023 al n° 7524 Serie 1T (durata anni sei e canone mensile pari ad € 1.300,00, non comprensivi di IVA).

Con detto contratto si concedeva in affitto l'azienda commerciale denominata [REDACTED] dando atto che i locali nei quali viene svolta l'attività dell'azienda (F. 13 P.IIa 145 Sub. 1) sono di proprietà di parte locatrice e che le parti avrebbero provveduto a stipulare un separato contratto di comodato al fine di consentire alla parte conduttrice di poter utilizzare i medesimi locali. Detto contratto è stato stipulato tra le parti con scrittura privata priva di data, con decorrenza dal 19/04/2023 e durata di anni sei (non risulta l'esistenza della citata planimetria allegata)<sup>2</sup>.

#### 4.3.2 – Fg. 17 P.IIa 64 Sub. 3

L'unità immobiliare è subaffittata alla società [REDACTED] giusto contratto di subaffitto di ramo di azienda del 19/04/2023 a firma del Notaio [REDACTED], n° 122.116 Rep., registrato a Udine il 27/04/2023 al n° 7524 Serie 1T (durata anni sei e canone mensile pari ad € 1.300,00, non comprensivi di IVA)<sup>3</sup>.

La parte locatrice [REDACTED] dava atto che detta unità immobiliare era di sua proprietà per la quota indivisa di  $\frac{1}{2}$  e di avere la disponibilità della rimanente quota indivisa di  $\frac{1}{2}$ , di cui era titolare [REDACTED], in virtù di un contratto di comodato verbale concluso il giorno 30/09/1993.

<sup>2</sup> Si precisa che la curatela è subentrata nei rapporti derivanti dal citato contratto.

<sup>3</sup> Si precisa che la curatela è subentrata nei rapporti derivanti dal citato contratto.

In realtà parte locatrice non era proprietaria del bene di cui trattasi bensì titolare del contratto di affitto di azienda del 06/05/2002 a firma del Notaio [REDACTED] n° 86.530 Rep., registrato a Udine il 13/05/2002 al n° 1688 Serie 2 Atti Privati, con il quale la società [REDACTED] concedeva in affitto la medesima azienda comprensiva dei beni immobili nei quali veniva esercitata. Il contratto decorreva dal 01/05/2002 con scadenza al 31/12/2003, rinnovato alla scadenza, ed alle successive, di due anni, salvo disdetta di una delle parti.

---oooOooo---

E' stata inoltre compiuta una ricerca presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Reana del Rojale dalla quale risulta che:

- nel fabbricato sito in Via dei Mins n° 2/A (censito a foglio 17 con la particella 65) risulta residente [REDACTED] nato in Colombia (EE) il 22/12/1988, codice fiscale [REDACTED]
- nell'unità immobiliare sita in Via dei Mins n° 4/2 (censita a foglio 17 con la particella 64 subalterno 3) risulta residente [REDACTED] nato ad Afragola (NA) il 23/03/1967, codice fiscale [REDACTED]
- nell'unità immobiliare sita in Battiferro n° 5/1 (censita a foglio 17 con la particella 64 subalterno 4) risultano residenti [REDACTED] nato in Argentina (EE) il 16/01/1987, codice fiscale [REDACTED] [REDACTED] nato in Brasile (EE) il 20/04/1995, codice fiscale [REDACTED] e [REDACTED] nato in Brasile (EE) il 10/12/1994, codice fiscale [REDACTED]
- nell'unità immobiliare sita in Battiferro n° 5/2 (censita a foglio 17 con la particella 64 subalterno 5) risulta residente [REDACTED] nato a Udine il 20/03/1975, codice fiscale [REDACTED]
- altresì nell'unità immobiliare sita in Battiferro n° 5/2 (censita a foglio 17 con la particella 64 subalterno 5) risulta residente la famiglia anagrafica composta da [REDACTED] nata in Brasile (EE) il 15/09/2014, codice fiscale [REDACTED] e da [REDACTED] nato in Brasile (EE) il 23/10/2011, codice fiscale [REDACTED]

## 5. – RISPETTO DEL PRINCIPIO DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Sulla base di quanto esposto al capitolo 4.1 – PROVENIENZA, si rileva che è rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

**Si precisa altresì che non risultano ancora prodotte le dichiarazioni di successione in morte di** [REDACTED]

## 6. – FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RIMARRANNO IN CARICO AL COMPRATORE

Ancorché non costituita per atto pubblico e di conseguenza non trascritta, rimane a carico del compratore la servitù di transito a peso dei fondi identificati dalle particelle 206 e 209 del foglio 13 (fondi serventi) ed a favore del fondo identificato dalla particella 207 sempre del foglio 13 (fondo dominante).

## 7. – FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE VERRANNO CANCELLATI

Dalle ricerche effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agencia delle Entrate di Udine (aggiornamento al 12/01/2024) è emerso quanto in appresso.

### 7.1 – ISCRIZIONI

**N° 8859/1694 del 06/04/2010**

**A favore:** [REDACTED]  
**Contro:** [REDACTED]  
**Titolo:** Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, atto del 01/04/2010 a firma del Notaio [REDACTED] [REDACTED] (n° 107878/18630 Rep.)  
**Beni:** Catasto Fabbricati del Comune di Reana del Rojale  
 Foglio 13 Mappale 145 Subalterni 1 e 2  
**Importo ipoteca:** € 740.000,00  
**Importo capitale:** € 370.000,00  
**Durata:** 20 anni

### 7.2 – TRASCRIZIONI

**N° 11848/9236 del 15/05/2023**

**A favore:** Massa dei creditori dell'apertura Liquidazione Giudiziale di [REDACTED]

**Contro:** [REDACTED]

**Titolo:** Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale

**Nota:** Liquidazione Giudiziale della società e del socio accomandatario illimitatamente responsabile  
---oooOooo---

Onore della curatela sarà quello di integrare la nota di trascrizione della sentenza con l'indicazione dei beni immobili di proprietà della società e del socio.

## **8. – DESTINAZIONE URBANISTICA – TITOLI ABILITATIVI – ABUSI/DIFFORMITA' – SANABILITA' – ASPETTI STRUTTURALI**

### **8.1 – DESTINAZIONE URBANISTICA**

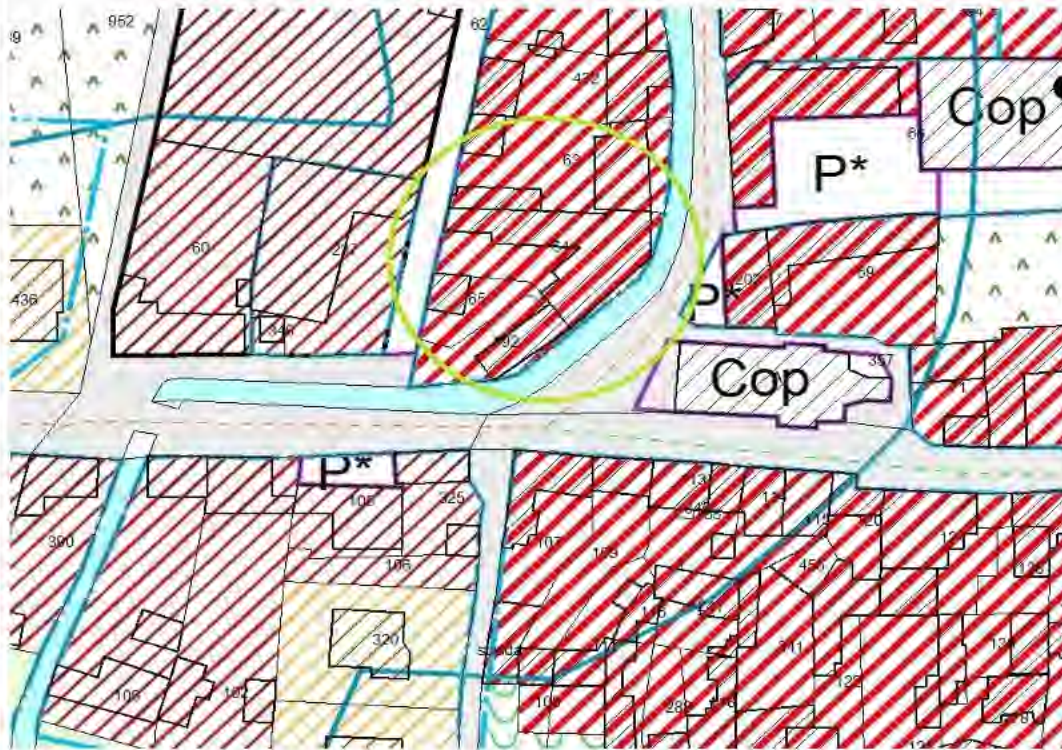
Gli immobili censiti a foglio 17 con le particelle 64 e 65 ricadono all'interno della zona omogenea B, sottozona omogenea **B0.a** (Aree insediative storiche permanenti) ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Reana del Rojale, e sono è quindi soggetti alle prescrizioni dettate dall'art. 9.1 delle Norme di Attuazione del citato P.R.G.C..

Gli immobili censiti a foglio 13 con le particella 145, 206 e 556 ricadono all'interno della zona omogenea B, sottozona omogenea **B0.b** (Aree insediative storiche trasformate) ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Reana del Rojale, e sono quindi soggetti alle prescrizioni dettate dall'art. 9.2 delle Norme di Attuazione del citato P.R.G.C..

L'immobile censito a foglio 13 con la particella 209 ricade prevalentemente all'interno della zona omogenea **S**, sottozona omogenea **S1** (Servizi ed attrezzature collettive pubbliche e/o di interesse pubblico) ed in parte all'interno della zona omogenea **B**, sottozona omogenea **B0.b** (Aree insediative storiche trasformate), ed all'interno della zona omogenea **VP** (Verde privato), ai sensi del vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Reana del Rojale,



ed è quindi soggetto alle prescrizioni dettate dagli artt. 9.2, 13 e 14.1 delle Norme di Attuazione del citato P.R.G.C..



Estratto della zonizzazione del P.R.G.C.  
con indicati i beni ricadenti sul foglio 17



Estratto della zonizzazione del P.R.G.C.  
con indicati i beni ricadenti sul foglio 13

In allegato il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e art. 34 della L.r. 19/2009 dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Reana del Rojale in data 11/12/2023, n° 14751 Prot.

## 8.2 – TITOLI ABILITATIVI

In allegato l'Attestazione di commerciabilità rilasciata ai sensi dell'art. 40 – 41 della Legge 47/1985 dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Reana del Rojale in data 15/12/2023, n° 14995 Prot.

---oooOooo---

### 8.2.1 – Bar-Ristorante Al Mulino ed appartamento – Fg. 13 P.IIIa 145 Subb. 1 e 2

#### **P.E. n° 43/85**

Concessione edilizia n° 43/85 (n° 571/85 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 07/09/1985 a nome di [REDACTED] ed [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "ristrutturazione con cambiamento di destinazione d'uso dell'ex mulino di Rizzolo", sull'immobile distinto in catasto al foglio 13 particelle 145 – 146 – 194 - 283.

#### **P.E. n° 7/86**

Concessione edilizia n° 7/86 (n° 162 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 21/10/1986 a nome di [REDACTED] e [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "variante alla C.E. 43/85 del 07/09/1985", sull'immobile distinto in catasto al foglio 13 particelle 145 – 146 – 194 - 283.

#### **P.E. n° 160/87**

Concessione edilizia n° 160/87 (n° 4536 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 20/10/1987 a nome di [REDACTED] e [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "variante alla C.E. 43/85 – 7/86 ristrutturazione e trasformazione d'uso dell'ex mulino – costruzione della chiusura del porticato", sull'immobile distinto in catasto al foglio 13 particelle 145 – 146 – 194 - 283.

**Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Reana del Rojale in data 12/05/1988 (n° 43/85-7/86-160/87 Pratica, n° 1810/88 Prot.).**

#### **P.E. n° 320/87**

Autorizzazione edilizia n° 320/87 (n° 8507/87 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 02/02/1988 a nome di [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "costruzione recintazione e parcheggi", sull'immobile distinto in catasto al foglio 13 particelle 145 - 146 - 194 - 283.

**P.E. n° 271/91**

Autorizzazione edilizia n° 271/91 (n° 7474 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 06/02/1992 a nome di [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "costruzione di una scala di sicurezza metallica esterna", sull'immobile distinto in catasto al foglio 13 particelle 145 - 283 - 146 - 194.

8.2.2 - Bar - Ristorante - Albergo Da Otello ed appartamenti - Fg. 17 P.IIa 64 Sub. 3 - 4 - 5

**P.E. n° 17/77**

Licenza edilizia n° 17/77 (n° 405 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 23/02/1977 a nome di [REDACTED] e [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "sistemare ed ampliare un fabbricato adibito a trattoria", sull'immobile distinto in catasto al foglio 17 particella 64.

**P.E. n° 122/77**

Concessione edilizia n° 122/77 (n° 5074 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 11/11/1977 a nome di [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "ampliamento di un fabbricato adibito a trattoria", sull'immobile distinto in catasto al foglio 17 particella 64 subalterno 3.

**P.E. n° 206/79**

Concessione edilizia n° 206/79 (n° 9090/78 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 20/09/1979 a nome di [REDACTED], per l'esecuzione dei lavori di "ristrutturazione di un fabbricato ai sensi della legge regionale n° 30/1977", sull'immobile distinto in catasto al foglio 17 particella 194.

**Autorizzazione di abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Reana del Rojale in data 01/10/1980 (n° 206/79 Pratica, n° 6177/80 Prot.).**

**P.E. n° 9/82**

Concessione edilizia n° 9/82 (n° 6462/81 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 09/02/1982 a nome di [REDACTED] e [REDACTED]

██████████ per l'esecuzione dei lavori di "ristrutturazione interna di un fabbricato bifamiliare ad uso abitazione", sull'immobile distinto in catasto al foglio 17 particella 64.

**Permesso di abitabilità richiesto in data 23/12/1988; richiesta mai riscontrata.**

**P.E. n° 239/84**

Concessione edilizia n° 239/84 (n° 3508/84 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 02/02/1988 a nome di ██████████

██████████, per l'esecuzione dei lavori di "ricostruzione tettoia all'esterno della ██████████", sull'immobile distinto in catasto al foglio 17 particella 64.

**P.E. n° 62/86**

Concessione edilizia n° 62/86 (n° 1244/86 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 04/06/1987 a nome di ██████████

██████████ per l'esecuzione dei lavori di "modifica e ristrutturazione di un fabbricato accessorio", sull'immobile distinto in catasto al foglio 17 particella 64.

**Intervento non realizzato.**

**P.E. n° 599/86**

Concessione edilizia in Sanatoria n° 599/86 (n° 4346/86 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 15/01/1990 a nome di ██████████, per l'esecuzione dei lavori di "realizzazione di una terrazza in secondo piano", sull'immobile distinto in catasto al foglio 17 particella 64.

**Certificato di abitabilità e/o agibilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Reana del Rojale in data 15/01/1990 (n° 599/86 Pratica, n° 4346/86 Prot.).**

**P.E. n° 240/92**

Autorizzazione edilizia n° 240/92 (n° 6320 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 17/12/1992 a nome di ██████████

██████████ per l'esecuzione dei lavori di "tinteggiatura esterna", sull'immobile distinto in catasto al foglio 17 particella 64.

**P.E. n° 195/96**

Autorizzazione edilizia n° 195/96 (n° 5944 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 27/02/1997 a nome di ██████████

██████████ per l'esecuzione dei lavori di "manutenzione straordinaria di redistribuzione interna da realizzarsi

al secondo piano di un fabbricato adibito ad uso abitazione", sull'immobile distinto in catasto al foglio 17 particella 64.

**Permesso di abitabilità richiesto in data 03/08/1999, n° 6912 Prot; richieste integrazioni mai pervenute.**

8.2.3 – Autorimessa – Fg. 13 P.IIIa 556

**P.E. n° 187/68**

Nulla osta n° 187/68 (n° 5674 Prot.) rilasciato dal Sindaco di Reana del Rojale in data 31/08/1968 a nome di [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "costruzione di una autorimessa", sull'immobile distinto in catasto al foglio 13 particella 209.

8.2.4 – Fabbricato di abitazione – Fg. 17 P.IIIa 65

**P.E. n° 6/77**

Licenza edilizia n° 6/77 (n° 6926 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 09/02/1977 a nome di [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "trasformazione di un rustico ed apertura di un accesso carraio", sull'immobile distinto in catasto al foglio 17 particella 194.

**P.E. n° 90/87**

Autorizzazione edilizia n° 90/87 (n° 2762 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 28/05/1987 a nome di [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "costruzione di un marciapiede e installazione di una ringhiera", sull'immobile distinto in catasto al foglio 17 particella 194.

8.2.5 – Fabbricato di abitazione – Fg. 13 P.IIIa 206

**P.E. n° 6/61**

Nulla osta n° 6/61 (n° 1274 Prot.) rilasciato dal Sindaco di Reana del Rojale in data 18/03/1961 a nome di [REDACTED], per l'esecuzione dei lavori di "sistemazione ed ampliamento della casa di civile abitazione", sull'immobile distinto in catasto al foglio 13 particelle 206 - 278.

**P.E. n° /62**

Nulla osta n° 4642 Prot. rilasciato dal Sindaco di Reana del Rojale in data 22/01/1962 a nome di [REDACTED], per l'esecuzione dei lavori di "costruzione di una pensilina" (né la domanda né il nulla osta riportano l'indicazione dell'immobile, ma in considerazione

che nel titolo è riportata la dicitura "... sulla facciata dell'osteria ...", deve intendersi quello distinto in catasto al foglio 13 particella 206).

**P.E. n° 95/87**

Autorizzazione edilizia n° 95/87 (n° 2763 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 18/05/1987 a nome di [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "installazione doppi serramenti e bussola", sull'immobile sito in frazione Rizzolo, vai dei Molini, destinato a pubblico esercizio.

**P.E. n° 63/90**

Autorizzazione edilizia n° 63/90 (n° 2533 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 14/05/1990 a nome di [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "manutenzione straordinaria", sull'immobile distinto in catasto al foglio 13 particella 206.

**P.E. n° 131/91**

Concessione edilizia n° 131/91 (n° 3356 Prot.) rilasciata dal Sindaco di Reana del Rojale in data 27/11/1991 a nome di [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di "sistemazione interna di un fabbricato ad uso studio odontoiatrico", sull'immobile distinto in catasto al foglio 13 particelle 206 - 278.

### 8.3 – ABUSI/DIFFORMITA'

In sopralluogo, con la scorta degli ultimi progetti approvati, è emerso quanto segue.

#### 8.3.1 – [REDACTED] ed appartamento – Fg. 13 P.IIIa 145 Subb. 1 e 2

Relativamente all'unità commerciale sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano scantinato sono state realizzate alcune partizioni interne;
- lo stesso dicasi per il piano terra;
- anche in primo piano è stata realizzata una partizione interna a suddividere la sala ristorante in due ambiti; inoltre il vano legittimato come dispensa risulta essere una cucina, come correttamente indicato nella planimetria catastale.

Relativamente all'unità residenziale è stata riscontrata la seguente difformità:

- è stata aperta una porta di collegamento tra due camere in corrispondenza del tramezzo divisorio.

8.3.2 – [REDACTED] ed appartamenti – Fg. 17 P.IIa 64 Subb. 3 - 4 - 5

Relativamente all'unità commerciale (sub. 3) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- la cantina al piano scantinato presenta una partizione che la divide in due parti e che non è rappresentata nei grafici approvati, i quali non recepiscono nemmeno le sue forometrie esterne;
- è stata aperta una porta di collegamento tra una cucina e la dispensa su muratura portante<sup>4</sup>;
- è stata realizzata una bussola di ingresso sul retro a piano terra;
- è variata la distribuzione interna della zona destinata ai servizi igienici a piano terra;
- la distribuzione interna del primo piano, pur rimanendo invariati il numero delle camere e dei bagni, è completamente difforme;
- sempre in primo piano pare realizzato un ampliamento che consente l'accesso dalla terrazza esterna al vano scale interno.

---oooOooo---

Le unità residenziali (sub. 4 e 5) non presentano difformità rispetto ai progetti approvati.

8.3.3 – Autorimessa – F. 13 M. 556

L'edificio è stato concessionato con una pianta delle dimensioni di 4,00 x 5,00 ml e copertura a falde mentre è stato realizzato con dimensioni in pianta di 4,62 x 5,43 ml e copertura piana.

Erano inoltre previste due finestrelle in corrispondenza dei lati Nord e Sud mentre in realtà ne è stata realizzata una sola.

8.3.4 – Fabbricato di abitazione – F. 17 M. 65

Nonostante gli elaborati grafici allegati ai titoli abilitativi non siano quotati, pare che non vi siano difformità rispetto agli stessi, fatta esclusione della mancata realizzazione dell'antibagno.

<sup>4</sup> In realtà questo foro è presente negli elaborati grafici della P.E. 17/77, precedente alla P.E. 206/79, quest'ultima chiusa con abitabilità.

### 8.3.5 – Fabbricato di abitazione – F. 13 M. 206

In questo caso siamo in presenza di numerose difformità che di fatto portano ad un edificio sostanzialmente diverso da quello autorizzato.

I titoli ai quali fare riferimento sono del 1961 per l'ampliamento e del 1991 per la sistemazione interna e cambio di destinazione d'uso di una porzione a piano terra.

Fermo restando che gli elaborati grafici allegati ai titoli sono prodotti in maniera approssimativa e sommariamente quotati, si rilevano le seguenti difformità:

- mancata realizzazione del magazzino a piano terra (con diminuzione dei volumi), il cui spazio è diventato una prosecuzione del porticato;
- realizzazione di ripostiglio esterno a piano terra in parte dello spazio previsto come magazzino;
- diversa destinazione d'uso dei vani a piano terra oggetto dei lavori di sistemazione del 1991;
- differente assetto della scala che dal piano terra porta al primo piano;
- completa difformità della distribuzione interna del primo piano con modifica (in diminuzione) dei volumi;
- costruzione di una bussola in alluminio in corrispondenza dell'ingresso all'appartamento di primo piano<sup>5</sup>.
- ampliamento (praticamente raddoppio) della soffitta in secondo piano, con aumento di volumi;
- le forometrie esterne sono quasi tutte differenti; alcune non sono state realizzate, altre non sono state rappresentate.

Oltre ad altre difformità di minore portata.

In pratica l'edificio, almeno dal punto di vista planimetrico, è quello rappresentato in planimetria catastale (con la precisazione che per quanto riguarda la destinazione dei vani, questa non è corretta per la porzione di piano terra oggetto dei lavori di sistemazione del 1991).

---

<sup>5</sup> In realtà la bussola potrebbe essere stata autorizzata con la P.E. 95/87, il cui titolo non la cita espressamente ma la cui costruzione è stata richiesta con la relativa domanda; si precisa che all'interno della pratica citata non vi sono elaborati grafici.



#### 8.4 – SANABILITA'

Si premette che una puntuale e sostenibile verifica di sanabilità non può prescindere da un completo rilievo e restituzione grafica dell'immobile oggetto di controllo, dal confronto dello stato di fatto con quello legittimato, dalla verifica dell'esistenza della doppia conformità o in alternativa della percorribilità della sanatoria utilizzando le deroghe previste dal capo VII della L.r. 19/2009, dalla predisposizione di elaborati in bozza e confronto con l'ufficio tecnico comunale, anche per la stima degli eventuali oneri concessori e dell'oblazione, stante la complessità della materia ed a volte la difficoltà ad interpretare la portata dei singoli abusi/difficoltà e ad inquadrarli in maniera puntuale, al fine di presentare correttamente una eventuale pratica di sanatoria. Trattasi di una attività specifica che risulta impraticabile – per limiti oggettivi – nelle more del procedimento al quale la presente relazione si riferisce.

Premesso un tanto, di seguito si riportano le considerazioni per singolo edificio/unità immobiliare, con le limitazioni di cui sopra e consigliando i possibili compratori ad effettuare una preliminare verifica/confronto con gli uffici comunali.

##### 8.4.1 – [REDACTED] ed appartamento – Fg. 13 P.lla 145 Subb. 1 e 2

Le difficoltà riscontrate sono classificabili come interventi di manutenzione ordinaria e pertanto sottratti alla necessità dell'ottenimento di un titolo abilitativo, ricadendo all'interno di quelli soggetti ad attività edilizia libera (rif. art. 4, co. 2, lett. a) ed art. 16 della L.r. 19/2009).

Ad ogni modo si consiglia la presentazione di una istanza di riduzione a conformità sulla base dell'art. 51, co 4 bis della L.r. 19/2009 e con il pagamento della relativa sanzione pecuniaria.

In tale maniera, operando anche il necessario aggiornamento catastale di cui al punto 2.4 – CONFORMITA' CATASTALE, si potrà ottenere il c.d. "triangolo della conformità" tra assentito, realizzato ed accatastato ed avere una piena conformità del tutto.

8.4.2 – [REDACTED] ed appartamenti – Fg. 17

P.lla 64 Subb. 3 - 4 - 5

Relativamente all'unità commerciale (sub. 3), essendo l'immobile dotato di autorizzazione di abitabilità e considerato che le difformità riscontrate dovrebbero essere coeve ai lavori regolarmente autorizzati, la regolarizzazione potrebbe avvenire utilizzando l'art. 27 bis della L.r. 19/2009 (Art. 27 bis - efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità. 1. Decorso il termine di diciotto mesi dall'adozione del certificato di agibilità o abitabilità, comunque denominato, dell'edificio o dell'unità immobiliare, lo stesso conserva efficacia anche qualora in epoca successiva a detta scadenza emergano elementi di difformità che non costituiscano variazioni essenziali ai sensi dell'articolo 40. In tali casi è dovuta l'oblazione nella misura determinata ai sensi dell'articolo 49, comprese le riduzioni ivi previste, per le superfici realizzate in conseguenza della difformità da ultimo accertata. Fatti salvi gli adempimenti richiesti dalle diverse discipline di settore richiamate nell'articolo 1, comma 2, rimangono del tutto irrilevanti e non pregiudicano l'efficacia delle certificazioni di agibilità o abitabilità già emesse, comunque denominate, le difformità che non hanno comportato la realizzazione di ulteriori superfici in conseguenza dell'abuso, fermo restando il profilo temporale di riferimento della disciplina di cui all'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c).), e ciò anche alla luce della circolare interpretativa emanata dalla Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia in data 21/09/2021, n° 0060352/P Prot..

Previa verifica che le difformità non rappresentino variazioni essenziali si dovrebbe presentare al Comune di Reana del Rojale quindi una perizia con allegati gli elaborati grafici che rappresentino l'immobile nella sua attuale consistenza, chiedendo il rilascio di una presa d'atto dell'efficacia dell'autorizzazione di abitabilità rilasciata. Resta ferma la verifica della realizzazione di eventuali maggiori superfici che in tal caso sconterebbero l'oblazione.

Quella sopra descritta è una procedura prevista dalla legge ancorché non ben vista dagli uffici comunali che, come nel caso di

specie, non avendola mai affrontata, potrebbero richiedere la presentazione di una richiesta di sanatoria vera e propria.

Da valutare inoltre la necessità/opportunità di una verifica/regolarizzazione strutturale, considerato che numerosi e rilevanti interventi strutturali sono stati realizzati senza il relativo progetto

Un ulteriore approfondimento andrà fatto in ordine al corpo di fabbrica accessorio che non compare nelle mappe catastali di impianto (1939) e la cui costruzione originaria non risulta legittimata, ma solo rappresentata nella pratica edilizia n° 62/86, presentata per la sua modifica e ristrutturazione, i cui lavori non hanno avuto seguito.

In considerazione di tutte le problematiche sopra esposte e nella difficoltà, già premessa, di inquadrarle e definirle con precisione nel contesto del presente rapporto, nella valutazione che segue si terrà in debita considerazione quanto sopra riportato, applicando in via prudenziale un deprezzamento forfettario all'importo di stima. L'immobile non risulta conforme.

Relativamente alle unità residenziali (sub. 4 e 5), nulla da riferire.

#### 8.4.3 – Autorimessa – F. 13 M. 556

Siamo in presenza di un manufatto sensibilmente difforme da quello assento, sia per dimensioni che per assetto della copertura.

Considerato il fatto che il Piano Regolatore non consente la realizzazione di coperture piane, una strada percorribile per la sua regolarizzazione potrebbe essere quella del recupero in autotutela sulla base dell'art. 53 bis della L.r. 19/2009 mediante *“la presentazione di una dichiarazione volta al recupero di conformità in autotutela ... con la quale il soggetto si obbliga alla realizzazione degli interventi necessari a rendere l'edificio o l'unità immobiliare conforme rispetto alla strumentazione urbanistica vigente ed adottata al momento della presentazione”* ed il pagamento dell'oblazione.

Come alternativa si dovrà valutare la sua demolizione.

Nella valutazione che segue si considera l'ipotesi maggiormente vantaggiosa per la procedura, ovvero si applicherà un deprezzamento dato dagli oneri di demolizione e sistemazione

dell'area di risulta, essendo questi nettamente inferiori a quelli che si dovrebbe sostenere per ricondurre a conformità il fabbricato. In tal caso sarà necessario comunque la presentazione di una pratica edilizia e l'aggiornamento catastale (Pregeo per segnalare la demolizione del fabbricato e Doc.Fa per costituire l'area urbana). L'immobile non risulta conforme.

#### 8.4.4 – Fabbricato di abitazione – F. 17 M. 65

Nulla da riferire.

#### 8.4.5 – Fabbricato di abitazione – F. 13 M. 206

Questo è il manufatto che presenta le difformità di maggior portata la cui valutazione è impossibile prescindendo da un vero e proprio progetto di sanatoria e quindi va da sé che anche per questo caso nella valutazione che segue si terrà in debita considerazione quanto sopra riportato, applicando in via prudenziale un deprezzamento forfettario all'importo di stima.

L'immobile non risulta conforme.

---oooOooo---

**I costi per le regolarizzazioni edilizio – urbanistiche sono riportati nella tabella degli adeguamenti e correzioni alla stima.**

### 8.5 – ASPETTI STRUTTURALI

#### 8.5.1 – [REDACTED] ed appartamento – Fg. 13 P.IIa 145 Subb. 1 e 2

All'interno della P.E. 160/87 è stato rinvenuto il certificato di collaudo statico, depositato presso i competenti uffici regionali in data 17/02/1988, dove è stato registrato al n° 2090/85.

#### 8.5.2 – [REDACTED] ed appartamenti – Fg. 17 P.IIa 64 Sub. 3 - 4 - 5

All'interno della P.E. 17/77 nulla è stato rinvenuto in merito.

All'interno della P.E. 122/77 è stata rinvenuta una dichiarazione del direttore dei lavori che attestava la non necessità del deposito del progetto strutturale e che dichiarava essere state osservate le norme tecniche dell'epoca.

All'interno della P.E. 206/79 è stata rinvenuta una dichiarazione del direttore dei lavori che attestava la non necessità del deposito del

progetto strutturale e che dichiarava essere state osservate le norme tecniche dell'epoca; sempre all'interno della medesima pratica c'è il verbale di accertamento della regolare esecuzione redatto in base alla L.r. 30/77.

All'interno della P.E. 239/84 nulla è stato rinvenuto in merito.

All'interno della P.E. 62/86 nulla è stato rinvenuto in merito.

All'interno della P.E. 599/86 nulla è stato rinvenuto in merito.

#### 8.5.3 – Autorimessa – Fg. 13 P.IIIa 556

Nulla è stato rinvenuto in merito all'interno delle pratiche edilizie che hanno interessato questo immobile.

#### 8.5.4 – Fabbricato di abitazione – Fg. 17 P.IIIa 65

Nulla è stato rinvenuto in merito all'interno delle pratiche edilizie che hanno interessato questo immobile.

#### 8.5.5 – Fabbricato di abitazione – Fg. 13 P.IIIa 206

Nulla è stato rinvenuto in merito all'interno delle pratiche edilizie che hanno interessato questo immobile.

## **9. – VALUTAZIONE**

---

### 9.1 – PREMESSA

---

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: *"Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"*.

Il valore commerciale o valore di mercato invece è da intendersi, così come definito al punto 2.2 del 4° capitolo del Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 1, 3.1) – è il seguente: *"Il valore di mercato è 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"*.

Il valore quindi che il sottoscritto deve determinare è quello da porre a base d'asta nel contesto di una vendita forzata.

In tal caso il valore a base d'asta si ottiene detraendo dal valore di mercato tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta piuttosto che sul libero mercato (acquisto di una proprietà indivisa, maggior imposta per il trasferimento del bene, vendita senza la garanzia per i vizi sul bene, difficoltà a visionare l'immobile, mancata attività di marketing, tempo intercorrente fra la data della valutazione ed il giorno dell'asta, tempi per ottenere il decreto di trasferimento e possesso del bene, diminuzione del prezzo pari ad almeno un rilancio del prezzo base d'asta ecc.).

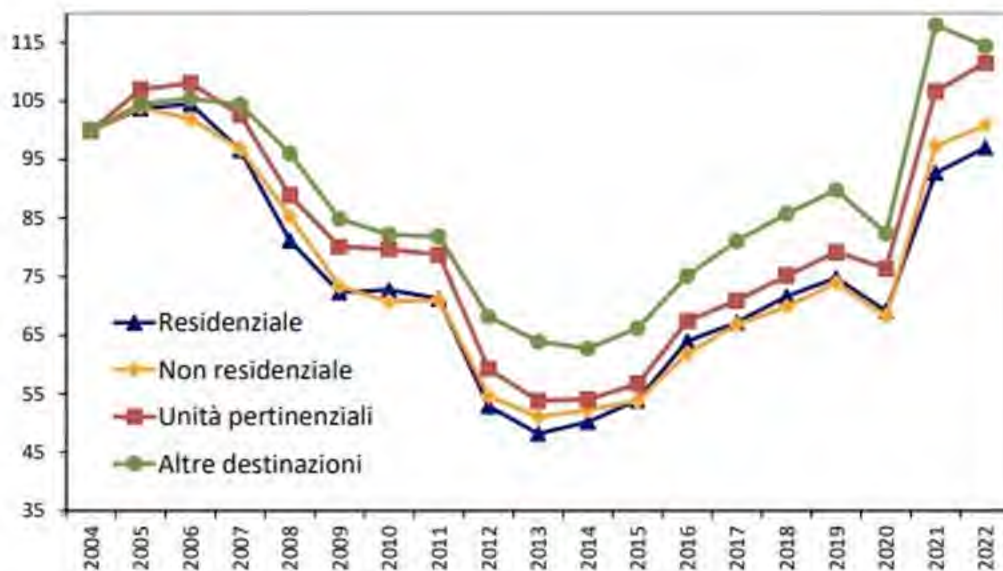
### 9.1.1 Analisi del mercato immobiliare

Propedeutica alla valutazione è necessaria una attenta analisi della situazione del mercato immobiliare attuale, soprattutto nel comparto del settore extra residenziale, considerato che i beni di maggior valore da stimare ricadono al suo interno.

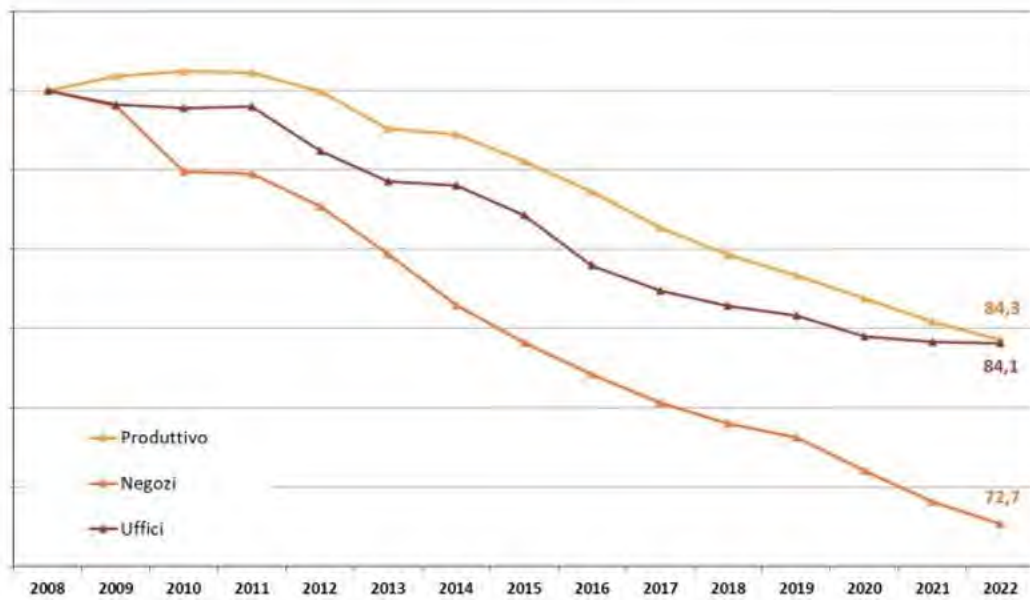
In termini di volumi compravenduti prosegue la crescita che, dal 2014, si è interrotta solo nel 2020 causa pandemia. Per quanto concerne invece i valori, vi è la conferma della tendenza generalizzata ad un loro calo da oltre un decennio. Il tutto come si evince dalla lettura dell'ultimo rapporto immobiliare, anno 2023, per gli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva edito dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.I.I.) dell'Agenzia delle Entrate.

Anche per quanto riguarda il comparto residenziale si verifica una flessione dei volumi compravenduti, come si evince dalla lettura delle statistiche del III trimestre 2023, pubblicate sempre dall'OMI il 07/12/2023.

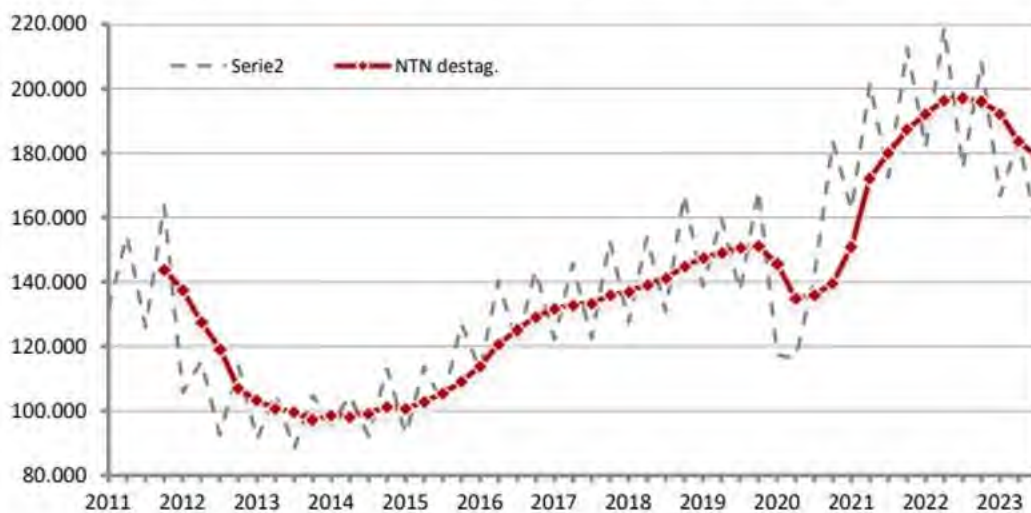
Reana del Rojale è un medio comune della ex provincia di Udine, ubicato circa 12 km a Nord dal capoluogo e le dinamiche del suo mercato immobiliare non si discostano dalle tendenze nazionali sopra riassunte.



Indice NTN (numero transazioni normalizzate) nazionale – settori residenziale, non residenziale, pertinenze e altre destinazioni (fonte rapporto OMI 2023)



Andamento dell'indice delle quotazioni OMI dal 2008 per il settore non residenziale nazionale (fonte rapporto OMI 2023)



Serie storica trimestrale NTN dal 2021 – dati osservati e dati destagionalizzati (fonte nota trimestrale OMI 2023)

### 9.1.2 Individuazione del segmento di mercato

Il segmento di mercato secondo la normativa rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare in cui vengono a trovarsi i beni oggetto di valutazione. E' stata quindi posta la massima attenzione nella determinazione di detto segmento al fine di individuare i principali parametri estimativi che sono fondamentali in un processo di valutazione immobiliare.

Di seguito si specificano i principali parametri.



N.	Tipologia del parametro	Definizione	Analisi del parametro di segmentazione del mercato
1	Localizzazione	Indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografica ed economico, in funzione dei livelli della rendita fondiaria	Unità immobiliari e fabbricati in zona periferica, ancorché di buon interesse
2	Tipo di contratto	Riguarda la natura della transazione relativa a una compravendita, all'affitto, al leasing, ecc.	Compravendite e/o affitto
3	Destinazione	Indica l'uso al quale è adibito l'immobile (abitazione, ufficio, commercio, ecc.)	Varie (perlopiù commerciale ma anche residenziale)
4	Tipologia immobiliare	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.	Fabbricati in proprietà esclusiva ristrutturati
5	Tipologia edilizia	Si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.	Edifici multipiano
6	Dimensione	Indica se si tratta di unità immobiliari piccole, medie o grandi rispetto al mercato immobiliare in esame.	Unità immobiliari di medie dimensioni
7	Caratteri della domanda e dell'offerta	Mirano a descrivere i soggetti che operano sul mercato, i loro comportamenti, le interrelazioni tra domanda e offerta e con altri segmenti di mercato.	Domanda costituita da imprenditori del settore, singoli privati ed investitori
8	Forma di mercato	Mira a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza dal lato della domanda e dell'offerta	Concorrenza monopolistica per pluralità di venditori ed acquirenti
9	Livello del prezzo	E' rappresentato dal prezzo unitario medio degli immobili del segmento di mercato, oppure dal prezzo unitario minimo e dal prezzo unitario massimo.	Prezzi rilevati da borsini FIAIP e OMI e siti web; si precisa che non avendo a disposizione i valori riferiti a unità commerciali si adoperano quelli più prossimi, relativi ad uffici.

### 9.1.2 Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti *dirette* – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzia immobiliari ecc.).

Non è stato possibile recuperare in zona atti di transazione per beni simili a quelli oggetto di stima recentemente compravenduti e di sicuro affidamento estimativo per una comparazione, né per quanto riguarda quelli a destinazione residenziale e nemmeno per gli altri.

Non è stato nemmeno possibile reperire delle proposte immobiliari di beni simili attualmente presenti sul mercato.

### 9.1.3 Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti *indirette* – delle seguenti informazioni e dati al riguardo della valutazione dei fabbricati/unità immobiliari:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Reana del Rojale (primo semestre 2023).
- Borsino 2023 della [REDACTED] per il Comune di Reana del Rojale.

Per quanto riguarda i valori dell'OMI si precisa che il fabbricato individuato a foglio 13 con la particella 145 ricade all'interno della zona B1, mentre tutti gli altri beni ricadono all'interno della zona C1.

Di seguito si riportano le relative valutazioni.

<b>Quotazioni OMI – Zona B1 – Zona centrale</b>			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min.	Max.
Abitazioni civili	Normale	800,00	1.000,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	640,00	900,00
Box	Normale	400,00	500,00
Negozi	Normale	830,00	1.150,00

<b>Quotazioni OMI – Zona C1 – Zona semicentrale</b>			
Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min.	Max.
Abitazioni civili	Normale	650,00	900,00
Abitazioni di tipo economico	Normale	520,00	780,00
Box	Normale	325,00	450,00
Negozi	Normale	800,00	1.100,00

<b>Quotazioni FIAIP – appartamenti</b>					
Nuovo o Ristrutturato		Buono stato - abitabile		Da ristrutturare	
Min	Max	Min	Max	Min	Max
1.600,00	2.000,00	600,00	1.100,00	350,00	550,00

Per quanto concerne invece il terreno, trattandosi di terreno non edificabile, si terrà conto degli unici valori tabellati esistenti, ovvero i Valori Agricoli Medi così come determinati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Reana del Rojale (regione agraria n° 11) per l'anno 2022, che per quanto riguarda la qualità catastale del bene oggetto di valutazione, è il seguente:

- seminativo arborato = 3,50 €/mq

### 9.1.4 Analisi critica delle fonti

Le informazioni fornite dalle fonti dirette sono o inesistenti o non verificabili. I valori tabellati, ancorché frutto di un'importante lavoro di catalogazione di dati, sono "rigidi" e debbono essere interpretati caso per caso.

#### 9.1.5 Conclusioni

Dopo attenta valutazione dei dati e delle informazioni sopra riportate, per la valutazione ci si rifarà ai valori reperiti presso le fonti indirette, opportunamente calibrati in funzione di ogni singolo immobile.

### 9.2 – VALUTAZIONE DEI BENI

---

#### 9.2.1 Criteri generali

In data 02/11/2023, 05/11/2023 e 15/11/2023 sono stati eseguiti i sopralluoghi per verificare lo stato di fatto dei beni sopra descritti nonché le superfici e la volumetria degli stessi. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni simili, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

#### 9.2.2 Procedimento di stima adottato

Il considerazione della diversa natura dei beni da stimare verranno utilizzati differenti metodi di stima.

Per quanto riguarda i fabbricati/unità immobiliari a destinazione residenziale, considerato che – per assenza di comparabili – risulta impossibile procedere con confronto di mercato, conosciuto anche come Market Comparison Approach (M.C.A.), verrà adottato il metodo estimativo sintetico – comparativo attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato per mezzo della comparazione e media dei valori unitari a metro quadro ed a metro cubo correnti in zona alla data odierna per avvenute compravendite di beni simili ed omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Per quanto riguarda i fabbricati/unità immobiliare a destinazione commerciale (comprese le unità immobiliari a destinazione residenziale comprese all'interno dei relativi fabbricati), si utilizzerà la stima analitica mediante il c.d. "metodo finanziario" conosciuto

anche come "Direct Capitalization" (conversione del reddito di un immobile nel valore di stima in modo diretto), ovvero il procedimento di stima del valore di mercato attraverso la capacità di un immobile di generare flussi monetari e la possibilità di convertire questi flussi nel valore capitale. Il metodo scelto converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione ( $r$ ), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM) che indica di quante volte il valore del capitale è maggiore di quello del reddito. Il primo metodo è maggiormente utilizzato in Italia mentre il secondo è usuale nei paesi anglosassoni. La determinazione del reddito originario si ottiene per mezzo di un sommario bilancio estimativo preventivo annuo, mentre la ricerca del saggio di capitalizzazione deve riflettere i dati e le informazioni di mercato relativi ai prezzi, ai redditi ed ai loro trend nonché alla pratica ed alle aspettative degli operatori che, nel caso di specie, avranno come riferimento principale anche le rilevazioni statistiche dell'Agenzia delle Entrate con la già citata banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e/o di altri borsini, adattate dall'esperienza dello scrivente esperto stimatore del mercato locale.

Di seguito le quotazioni della banca dati O.M.I. sia con riferimento alle abitazioni che con riferimento ai negozi.

<b>Quotazioni OMI – Zona B1 – Zona centrale</b>			
Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min.	Max.
Abitazioni civili	Normale	2,9	4,3
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,4	3,4
Negozi	Normale	4,4	6,6

<b>Quotazioni OMI – Zona C1 – Zona semicentrale</b>			
Tipologia	Stato conservativo	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min.	Max.
Abitazioni civili	Normale	2,6	3,8
Abitazioni di tipo economico	Normale	2,2	3,3
Negozi	Normale	4,4	6,6

### 9.2.3 Determinazione delle superfici coperte

Le superfici per la valutazione dei fabbricati sono state desunte dalle planimetrie/visure catastali.

## 9.2.4 Valutazione

Le risultanze delle operazioni estimative svolte dallo scrivente sono state tradotte nelle seguenti tabelle di calcolo per ogni singolo fabbricato/unità immobiliare, contenenti il richiamo ai dati essenziali citati (superfici commerciali, canoni mensili percepiti o stimati, valori e locazioni rilevazioni O.M.I., aggiustamenti positivi o negativi per il saggio di capitalizzazione in base alle principali caratteristiche immobiliari ecc.).

ED APPARTAMENTO – F. 13 P.LLA 145  
SUB. 1 E 2

In allegato la tabella di calcolo

Bar – ristorante	= € 478.548,27
Appartamento	= € 130.389,06
Totale	= € 608.937,33

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore stimato	€ 608.937,33
Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto <b>-25%</b>	€ 152.234,33
Riduzione per oneri di regolarizzazione edilizio urbanistica	€ 5.000,00
Riduzione per oneri di regolarizzazione catastale	€ 2.000,00
<b>Valore definitivo (arrotondato)</b>	<b>€ 449.000,00</b>

ED APPARTAMENTI – FG. 17  
P.LLA 64 SUB. 3 - 4 - 5

In allegato la tabella di calcolo

Albergo – ristorante	= € 459.420,29
Appartamento grande	= € 72.878,79
Appartamento piccolo	= € 37.424,24
Totale	= € 569.723,32

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore stimato	€ 569.723,32
Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto <b>-25%</b>	€ 142.430,83
Riduzione per oneri di regolarizzazione edilizio urbanistica	€ 30.000,00
Riduzione per oneri di regolarizzazione catastale	€ 3.000,00
<b>Valore definitivo (arrotondato)</b>	<b>€ 394.000,00</b>

## AUTORIMESSA – FG. 13 P.LLA 556

Superficie catastale = 18,00 mq  
 Valore unitario = 450,00 €/mq  
 Valore = € 8.100,00

## Adeguamenti e correzioni della stima

Valore stimato	€ 8.100,00
Riduzione per oneri di demolizione e sistemazione area di risulta	€ 4.500,00
Riduzione per oneri di regolarizzazione edilizio urbanistica	€ 800,00
Riduzione per oneri di regolarizzazione catastale	€ 1.200,00
<b>Valore definitivo (arrotondato)</b>	<b>€ 1.600,00</b>

## FABBRICATO DI ABITAZIONE – FG. 17 P.LLA 65

Superficie catastale = 50,00 mq  
 Valore unitario = 550,00 €/mq  
 Valore = € 27.500,00

## Adeguamenti e correzioni della stima

Valore stimato	€ 27.500,00
Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto <b>-25%-</b>	€ 6.875,00
Riduzione per oneri di regolarizzazione edilizio urbanistica	= =
Riduzione per oneri di regolarizzazione catastale	= =
<b>Valore definitivo (arrotondato)</b>	<b>€ 20.500,00</b>

## FABBRICATO DI ABITAZIONE – FG. 13 P.LLA 206

Superficie catastale = 153,00 mq  
 Valore unitario = 650,00 €/mq  
 Valore = € 99.450,00

## Adeguamenti e correzioni della stima

Valore stimato	€ 99.450,00
Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto <b>-25%-</b>	€ 24.862,50

Riduzione per oneri di regolarizzazione edilizio urbanistica	€ 15.000,00
Riduzione per oneri di regolarizzazione catastale	= =
Riduzione per servitù di transito	€ 5.000,00
<b>Valore definitivo (arrotondato)</b>	<b>€ 54.400,00</b>

TERRENO – FG. 13 P.LLA 209

Superficie catastale = 630,00 mq

Valore unitario = 5,25 €/mq

Valore = € 3.307,50

Adeguamenti e correzioni della stima

Valore stimato	€ 3.307,50
Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per i vizi del bene venduto	= =
Riduzione per oneri di regolarizzazione edilizio urbanistica	= =
Riduzione per oneri di regolarizzazione catastale	= =
Riduzione per servitù di transito	€ 307,50
<b>Valore definitivo</b>	<b>€ 3.000,00</b>

## 10. – FORMAZIONE DEI LOTTI

Si propone la vendita dei beni sopra descritti secondo la formazione dei seguenti lotti, con la precisazione che gli stessi verranno trasferiti a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con le relative accessioni e pertinenze, con gli oneri e servitù attive e passive di qualsiasi specie (apparenti e non) sia con riferimento a quanto riportato negli atti di provenienza che allo stato di fatto.

**Si ricorda che per poter procedere con il decreto di trasferimento (o atto equipollente) dei lotti 2, 3 e 4 sarà necessario propedeuticamente presentare le dichiarazioni di successione in morte di [REDACTED] ed assolvere il pagamento delle relative tasse e imposte.**

Si rimanda gli interessati all'acquisto ad una attenta lettura della sopra riportata descrizione dei beni ed al necessario sopralluogo.

**LOTTO 1 (massa società)**

Piena proprietà di un edificio adibito a bar – ristorante, con soprastante appartamento, il tutto così censito:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Reana del Rojale

Dati identificativi				Dati di Classamento					Altre Info
N	Fg.	P.IIa	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo
1	13	145	1	C/1	4	445 mq	Totale: 587 mq	7.469,26	Via dei Molini P. S1-T-1
2	13	145	2	A/2	2	8,0 vani	Totale: 173 mq Totale escluse aree scoperte: 171 mq	557,77	Via dei Molini P. 2

Corrispondenti al Catasto Terreni a:

Foglio 13 Mappale 145 – Ente Urbano di Are 09.95

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 1 – € 449.000,00**

---0000000---

**LOTTO 2 (massa socio)**

Piena proprietà di un edificio adibito a bar – ristorante – albergo, con soprastanti due appartamenti, il tutto così censito:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Reana del Rojale

Dati identificativi				Dati di Classamento					Altre Info
N	Fg.	P.IIa	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo
1	17	64	3	D/2				6.118,98	Piazza Chiesa n° 3 P. S1-T-1
2	17	64	4	A/3	3	6,5 vani	Totale: 141 mq Totale escluse aree scoperte: 138 mq	402,84	Via Battiferro n° 5 P. 2
3	17	64	5	A/3	3	4,0 vani	Totale: 72 mq Totale escluse aree scoperte: 72 mq	247,90	Via Battiferro n° 5 P. 2



Corrispondenti al Catasto Terreni a:

Foglio 17 Mappale 64 – Ente Urbano di Are 05.80

Alle unità immobiliari di cui sopra competono le corrispondenti quote di comproprietà delle parti comuni dell'edificio di cui all'art. 1117 c.c. nonché i relativi diritti su quanto rappresentato dal subalterno 6 (bene comune non censibile: scale comuni ai sub. 3-4-5) e dal subalterno 7 (bene comune non censibile: terreno di pertinenza di tutti i subalterni), così come individuato nell'elaborato planimetrico depositato all'Agenzia delle Entrate – Territorio di Udine in occasione del relativo inserimento catastale.

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 2 – € 394.000,00**

---oooOooo---

### **LOTTO 3 (massa socio)**

Piena proprietà di un fabbricato adibito ad abitazione, così censito:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Reana del Rojale

Dati identificativi				Dati di Classamento				Altre Info	
N	Fg.	P.Ila	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale	Rendita €	Indirizzo
2	17	65		A/3	1	2,5 vani	Totale: 50 mq Totale escluse aree scoperte: 40 mq	111,04	Via dei Mins P. T

Corrispondente al Catasto Terreni a:

Foglio 17 Mappale 65 – Ente Urbano di Are 01.66

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 3 – € 20.500,00**

---oooOooo---

### **LOTTO 4 (massa socio)**

Piena proprietà di un fabbricato di civile abitazione con autorimessa e terreno contigui, il tutto così censito:

Catasto dei Fabbricati del Comune di Reana del Rojale

N	Dati identificativi			Dati di Classamento				Rendita €	Altre Info Indirizzo
	Fg.	P.IIa	S.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie Catastale		
1	13	556		C/6	3	18 mq	Totale: 18 mq	27,89	Via dei Molini n° 125 P. T
3	13	206		A/3	3	6,5 vani	Totale: 153 mq Totale escluse aree scoperte: 153 mq	402,84	Via dei Molini n° 125 P. T-1-2

Corrispondenti al Catasto Terreni a:

Foglio 13 Mappale 556 – Ente Urbano di Are 00.20

Foglio 13 Mappale 206 – Ente Urbano di Are 01.52

Catasto Terreni del Comune di Reana del Rojale

N.	Dati identificativi			Dati di Classamento					
	Fg.	P.IIa	S.	Qualità Classe		Superficie (m <sup>2</sup> )		Reddito	
						ha are ca		Dominicale	Agrario
1	13	209		Semin. Arbor	02	06	30	Euro 6,02	Euro 3,25

**PREZZO A BASE D'ASTA LOTTO 4 – € 59.000,00**

## 11. - ALLEGATI

---

### 11.1 - ALLEGATI COMUNI A TUTTI I LOTTI

---

- Certificato di commerciabilità
- Rinuncia all'eredità di [REDACTED] da parte di [REDACTED]
- Rinuncia all'eredità di [REDACTED] da parte di [REDACTED]
- Rinuncia all'eredità di [REDACTED] da parte di [REDACTED]
- Rinuncia all'eredità di [REDACTED] da parte di [REDACTED]
- Rinuncia all'eredità di [REDACTED] da parte di [REDACTED]
- Rinuncia all'eredità di [REDACTED] da parte di [REDACTED]
- Accettazione dell'eredità di [REDACTED] da parte di [REDACTED]

### 11.2 - ALLEGATI LOTTO 1

---

#### 11.2.1 - Documentazione catastale

- Estratto mappa attuale
- Visura catastale attuale sintetica per soggetto [REDACTED]
- Planimetrie catastali

#### 11.2.2 - Documentazione edilizio - urbanistica

- Concessione edilizia n° 43/85
- Concessione edilizia n° 7/86
- Concessione edilizia n° 160/87 ed elaborati grafici
- Autorizzazione di abitabilità del 12/05/1988
- Autorizzazione edilizia n° 320/87 ed elaborato grafico
- Autorizzazione edilizia n° 271/91 ed elaborato grafico

#### 11.2.3 - Documentazione varia

- Titolo di provenienza
- Contratto di affitto di azienda
- Contratto di comodato (non registrato)
- Documentazione fotografica
- Tabella calcolo valore

### 11.3 – ALLEGATI LOTTO 2

---

#### 11.3.1 – Documentazione catastale

- Estratto mappa attuale
- Visura catastale attuale sintetica per soggetto [REDACTED]

- Elaborato planimetrico
- Elenco subalterni
- Planimetrie catastali

#### 11.3.2 – Documentazione edilizio – urbanistica

- Licenza edilizia n° 17/77
- Concessione edilizia n° 122/77
- Concessione edilizia n° 206/79 ed elaborati grafici
- Autorizzazione di abitabilità del 01/10/1980
- Concessione edilizia n° 9/82
- Concessione edilizia n° 239/84 ed elaborato grafico
- Concessione edilizia n° 62/86
- Concessione edilizia in sanatoria n° 599/86 ed elaborato grafico
- Certificato di abitabilità del 15/01/1990
- Autorizzazione edilizia n° 240/92
- Autorizzazione edilizia n° 195/96 ed elaborato grafico

#### 11.3.3 – Documentazione varia

- Titolo di provenienza
- Contratto di sub affitto di ramo di azienda
- Certificazioni anagrafiche (certificati di residenza)
- Documentazione fotografica
- Tabella calcolo valore

### 11.4 – ALLEGATI LOTTO 3

---

#### 11.4.1 – Documentazione catastale

- Estratto mappa attuale
- Visura storica catasto terreni
- Visura storica catasto fabbricati
- Planimetria catastale

#### 11.4.2 – Documentazione edilizio – urbanistica

- Licenza edilizia n° 6/77 ed elaborato grafico
- Autorizzazione edilizia n° 90/87 ed elaborato grafico

#### 11.4.3 – Documentazione varia

- Titolo di provenienza
- Certificazione anagrafica (certificato di residenza)
- Documentazione fotografica

#### 11.5 – ALLEGATI LOTTO 4

---

##### 11.5.1 – Documentazione catastale

- Estratto mappa attuale
- Visure storiche catasto terreni
- Visure storiche catasto fabbricati
- Planimetrie catastali

##### 11.5.2 – Documentazione edilizio – urbanistica

- Certificato di destinazione urbanistica (terreno)
- Nulla osta n° 187/68 ed elaborato grafico (autorimessa)
- Nulla osta n° 6/61 ed elaborato grafico (abitazione)
- Nulla osta n° /62 ed elaborato grafico (abitazione)
- Autorizzazione edilizia n° 95/87
- Autorizzazione edilizia n° 63/90
- Concessione edilizia n° 131/91 ed elaborato grafico

##### 11.5.3 – Documentazione varia

- Titolo di provenienza
- Certificazione anagrafica (certificato di residenza)
- Documentazione fotografica

## 12. - CONCLUSIONI

Il presente rapporto di stima è stato redatto considerati i seguenti limiti di mandato e secondo le seguenti assunzioni.

Il sottoscritto esperto stimatore:

- ha agito in conformità agli standard etici e deontologici;
- non ha agito in conflitto di interesse;
- non ha agito in modo ingannevole e fraudolento;
- ha svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- è in possesso dell'esperienza e competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati gli immobili pignorati;
- ha ispezionato di persona gli immobili oggetto del presente rapporto, con controlli e verifiche di tipo visivo e non intrusivo;
- in sopralluogo ha proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dei fabbricati pignorati, non a un loro completo rilievo piano - altimetrico (del ché non si è verificata la conformità planivolumetrica delle opere realizzate rispetto a quelle assentite) e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;
- non ha effettuato verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;
- non ha effettuato verifiche di natura statica;
- non ha effettuato sondaggi nel sottosuolo dei terreni;
- non ha effettuato verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- non ha ricercato la presenza di amianto negli immobili se non quello visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- non ha effettuato ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.).

La situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni sopra riportate con i limiti legati alla rappresentatività dell'attuale scenario del mercato immobiliare delineato nella valutazione.

---oooOooo---

Si precisa che il presente rapporto di valutazione immobiliare è stato chiuso, asseverato e depositato non appena è stata trascritta l'accettazione espressa da parte di [REDACTED] delle eredità paterna e materna.

---oooOooo---

Con quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente adempiuto al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti od approfondimenti.

**L'esperto stimatore**  
Geom. Luca Nassivera

Tolmezzo, 24 gennaio 2024

TRIBUNALE CIVILE e PENALE DI UDINE  
Cancelleria Fallimenti e Procedure Concorsuali

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE**

L'anno duemilaventiquattro (2024), addì venticinque (25) del mese di gennaio (01) alle ore \_\_\_\_, avanti al sottoscritto Giudice Delegato del Tribunale di Udine, è comparso il Geom. Nassivera Luca nato a Udine il 18/09/1964 libero professionista, con recapito in [REDACTED]

[REDACTED] iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Udine con il n° [REDACTED] identificato con C.I.E. n° [REDACTED] rilasciata dal Comune di Forni di Sotto il 05/09/2023, codice fiscale [REDACTED] il quale ha chiesto di asseverare il suo unito "Rapporto di Valutazione Immobiliare" relativo alla Liquidazione Giudiziale n° 21/2023 - [REDACTED]

[REDACTED] apertasi il 28/04/2023, redatto su incarico del sig. Curatore Fallimentare Dott. [REDACTED] L'elaborato è composto di n° 65 facciate numerate dal n° 2 al n° 65.

Il sottoscritto Sig. Giudice Delegato aderendo alla richiesta fattagli, fa al comparso seria ammonizione sulla importanza morale del giuramento e sulle sanzioni penali comminate dalla Legge contro chi presta giuramento mendace e lo invita quindi a giurare ripetendo la formula "GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE PROCEDUTO NELLE OPERAZIONI AFFIDATEMI, AL SOLO SCOPO DI FAR CONOSCERE LA VERITA'".

Letto, confermato e sottoscritto.

**Il Perito Estimatore**  
Nassivera Geom. Luca

**Il Giudice Delegato**  
[REDACTED]





# COMUNE DI REANA DEL ROJALE

PROVINCIA DI UDINE  
AREA TECNICA E TECNICO MANUTENTIVA



Protocollo generato dal sistema  
Rif. Prot. n. 6717 – 7127

**OGGETTO:** Attestazione commerciabilità dei beni ai sensi dell'art. 40 – 41 della Legge n. 47/1985 e s.m.i.

## IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

**VISTI** gli atti d'Ufficio;

**VISTA** la domanda presentata in data 13/06/2023 protocollo pec n. 6717 dal signor NASSIVERA Geom. Luca, in qualità di esperto estimatore incaricato dal curatore fallimentare di redigere rapporto di valutazione relativamente alla liquidazione giudiziale n. 21/2023 del Tribunale di Udine di [REDACTED]

**VISTE** le integrazioni pervenute in data 22/06/2023 al protocollo pec n. 7127;

**VISTO** lo strumento urbanistico in vigore con la Variante n. 28 (generale) al Piano Regolatore Generale Comunale, integrata con variante n. 32 al Piano stesso, approvate dal Consiglio Comunale con la deliberazione n. 20 del 26 agosto 2015 la cui esecutività è avvenuta con decreto del Presidente della Regione n. 0240/Pres. del 17/11/2015 e l'efficacia dal 03/12/2015;

**VISTA** la Variante n. 36, di livello comunale, al Piano Regolatore Generale Comunale approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 21 del 20/07/2018 ed efficace dal 23/08/2018;

**VISTA** la Variante n. 46, di livello comunale, al Piano Regolatore Generale Comunale approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 52 del 29/11/2021 ed efficace dal 28/07/2022

**PRESO ATTO** dell'assolvimento dell'imposta di bollo riferita all'istanza giusta marca da bollo da Euro 16,00 ID n. 01221017825596 dd 21/06/2023 annullata e conservata in originale presso l'intestatario NASSIVERA Geom. Luca;

**PRESO ATTO** dell'assolvimento dell'imposta di bollo riferita al rilascio giusta marca da bollo da Euro 16,00 ID n. 01221017575241 dd 13/12/2023 annullata e conservata in originale presso l'intestatario NASSIVERA Geom. Luca.

## ATTESTA

Che relativamente agli immobili censiti al Catasto Fabbricati vigente in questo Comune al **Foglio 13 Mappale n. 145 subb. 1, 2**, per quanto rinvenuto negli archivi comunali attraverso gli elementi a nostra disposizione, risulta quanto segue:

- in data 07/09/1985 è stata rilasciata ai sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED] la concessione edilizia prot. n. 571, pratica n. **43/1985**, per lavori di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'ex mulino di Rizzolo in locali ad uso "bar, ristorante, alloggio";
- in data 21/10/1986 è stata rilasciata ai sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED] la concessione edilizia prot. n. 162, pratica n. **7/1986**, per lavori di variante alla C.E. 43/1985 di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'ex mulino di Rizzolo;
- in data 20/10/1987 è stata rilasciata ai sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED] la concessione edilizia prot. n. 4536, pratica n. **160/1987**, per lavori di variante alla C.E. 43/1985 e C.E. 7/1986 di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'ex mulino di Rizzolo e costruzione del porticato;
- in data 12/05/1988 con prot. n. 1810, pratica n. 43/1985, 7/1986, 160/1987, è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità e agibilità del fabbricato;
- in data 02/02/1988 è stata rilasciata ai sig.ri [REDACTED] ed [REDACTED] la concessione edilizia prot. n. 8507, pratica n. **320/1987**, per lavori di costruzione recintazione e parcheggi;

Comune di Reana del Rojale Prot. n. 0014995 del 15-12-2023

- in data 06/02/1992 è stata rilasciata al sig. [REDACTED] la concessione edilizia prot. n. 7474, pratica n. **271/1991**, per lavori di costruzione di una scala di sicurezza metallica esterna;

Che relativamente agli immobili censiti al Catasto Fabbricati vigente in questo Comune al **Foglio 17 Mappale 64 subb. 3, 4 e 5**, per quanto rinvenuto negli archivi comunali attraverso gli elementi a nostra disposizione, risulta quanto segue:

- in data 23/02/1977 è stata rilasciata ai sig.ri [REDACTED] la licenza edilizia prot. n. 405, pratica n. **17/1977**, per lavori di sistemazione e ampliamento di un fabbricato adibito a trattoria;
- in data 11/11/1977 è stata rilasciata ai sig.ri [REDACTED] la licenza edilizia prot. n. 5074, pratica n. **122/1977**, per lavori di ampliamento di un fabbricato adibito a trattoria;
- in data 09/02/1982 è stata rilasciata ai sig.ri [REDACTED] la concessione edilizia prot. n. 6462, pratica n. **9/1982** per lavori di ristrutturazione interna di un fabbricato bifamiliare ad uso abitazione;
- in data 02/02/1988 è stata rilasciata ai sig.ri [REDACTED] la concessione edilizia prot. n. 3508, pratica n. **239/1984** per lavori di ricostruzione di una tettoia all'esterno della "Trattoria da Otello";
- in data 04/06/1987 è stata rilasciata ai sig.ri [REDACTED] la concessione edilizia prot. n. 1244, pratica n. **62/1986** per lavori di modifica e ristrutturazione di un fabbricato accessorio;
- in data 15/01/1990 è stata rilasciata al sig. [REDACTED] l'autorizzazione edilizia in sanatoria e il relativo certificato di abitabilità/agibilità, prot. n. 4346, pratica n. **599/1986** per la realizzazione di una terrazza al secondo piano;
- in data 17/12/1992 è stata rilasciata ai sig.ri [REDACTED] la concessione edilizia prot. n. 6320, pratica n. **240/1992** per lavori di manutenzione straordinaria di tinteggiatura esterna;
- in data 27/02/1997 è stata rilasciata ai sig.ri [REDACTED] la concessione edilizia prot. n. 5944, pratica n. **195/1996** per lavori di manutenzione straordinaria di redistribuzione interna da realizzarsi al secondo piano di un fabbricato adibito ad uso abitazione;
- in data 03/08/1999 è stata presentata al prot. n. 6912, pratica n. 195/1996 richiesta tendente ad ottenere il rilascio del certificato di abitabilità delle unità immobiliari residenziali e per quanto di nostra conoscenza la pratica risulta essere in attesa di integrazioni.

Inoltre sono state rinvenute le seguenti pratiche intestate ai sig.ri [REDACTED]

- CE n. **206/1979** rilasciata in data 20/09/1979 collegata al contributo della LR 30/1977 con autorizzazione di abitabilità prot. n. 6177 del 01/10/1980 relative ai lavori di ristrutturazione di un fabbricato con riportato l'intestazione catastale Foglio 17 Mappale 194.  
Le tavole progettuali allegate risultano attribuibili invece all'immobile censito al Foglio 17 Mappale 64.

Che relativamente agli immobili censiti al Catasto Fabbricati vigente in questo Comune al **Foglio 13 Mappale n. 206** per quanto rinvenuto negli archivi comunali attraverso gli elementi a nostra disposizione, risulta quanto segue:

- in data 18/03/1961 è stato rilasciato al sig. [REDACTED] il nulla osta prot. n. 1274, pratica n. **6/1961** per lavori di sistemazione e ampliamento della casa di civile abitazione;
- in data 14/05/1990 è stata rilasciata al sig. [REDACTED] la concessione edilizia prot. n. 2533, pratica n. **63/1990** per lavori di manutenzione straordinaria nel fabbricato di abitazione;
- in data 27/11/1991 è stata rilasciata al sig. [REDACTED] la concessione edilizia prot. n. 3356, pratica n. **131/1991**, per lavori di sistemazione interna di un fabbricato ad uso studio odontoiatrico.

Che relativamente agli immobili censiti al Catasto Fabbricati vigente in questo Comune al **Foglio 13 Mappale n. 556** risulta quanto segue:

- in data 31/08/1968 è stato rilasciato al sig. [REDACTED] il nulla osta prot. n. 5674, pratica n. **187/1968**, per la costruzione di una autorimessa.

Che relativamente agli immobili censiti al Catasto Fabbricati vigente in questo Comune al **Foglio 17 Mappale n. 65** per quanto rinvenuto negli archivi comunali attraverso gli elementi a nostra disposizione, risulta quanto segue:

- in data 09/02/1977 è stata rilasciata al sig. [REDACTED] la licenza edilizia prot. n. 6926, pratica n. **6/1977**, per lavori di trasformazione di un rustico a civile abitazione e apertura di un accesso carraio;
- in data 28/05/1987 è stata rilasciata al sig. [REDACTED] la concessione edilizia prot. n. 2762, pratica n. **90/1987**, per lavori di costruzione di un marciapiede e installazione di una ringhiera.

Inoltre è stata rinvenuta la seguente pratica intestata al sig. [REDACTED]

- Autorizzazione n. **95/1987** prot. n. 2763 rilasciata in data 18/05/1987 per lavori di installazione di doppi serramenti e bussola in un fabbricato sito in frazione Rizzolo, via dei Molini, destinato a pubblico esercizio.

Infine è stata rinvenuta la seguente pratica intestata al sig. [REDACTED] :

- Nulla osta prot. n. 4642 rilasciato in data 22/01/1962 per la costruzione di una pensilina sulla facciata dell'osteria in frazione Rizzolo.

Che per gli immobili citati non sono in corso provvedimenti sanzionatori ai sensi della vigente normativa urbanistica.

Che dalle informazioni in possesso di questo Ufficio e per quanto di competenza della Scrivente Amministrazione, non esistono convenzioni, oneri e gravami o quant'altro gravanti sulle unità immobiliari in questione.

Ciò per quanto disposto ed ai sensi dell'art.34 della L.R. 19/2009 e dell'art. 40-41 della Legge n. 47/1985.

bollo € 16,00  
n. [REDACTED]  
del 13/12/2023  
annullato e conservato in  
originale presso l'istante

IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA

Firmato digitalmente  
(arch [REDACTED])

Repertorio N. 3687

Raccolta N. 2723

**RINUNZIA AD EREDITA'**

REPUBBLICA ITALIANA

Il cinque giugno duemiladiciassette,

= 05 - 06 - 2017 =

in Udine e nel mio studio.

Avanti a me dottoressa [REDACTED] Notaia iscritta al

Ruolo dei Distretti Riuniti di Udine e Tolmezzo, residente in

Udine con studio alla [REDACTED]

E' PRESENTE

[REDACTED] impiegato, nato a Udine il giorno 11 agosto

1959, con domicilio anche fiscale in [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Dell'identità personale del costituito io Notaia sono certa.

Il costituito

RINUNZIA

puramente e semplicemente all'eredità del padre:

[REDACTED] nato a Reana del Roiale (UD) il 18 luglio

1930, deceduto ab intestato in Reana del Roiale (UD), il 4

marzo 2016, ove in vita domiciliava alla Via Battiferro N. 5.

Il costituito dichiara di non essere e di non essere mai stato

in possesso di beni ereditari.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico

del costituito.

Del presente atto, in parte scritto con il sistema elettronico

REGISTRAZIONE TELEMATICA

ESEGUITA IL 13/06/2017

NUMERO 7493

SERIE 1T

EURO 245,00

AGENZIA ENTRATE

COMPETENTE

UDINE

FIRMATO NOTAIO

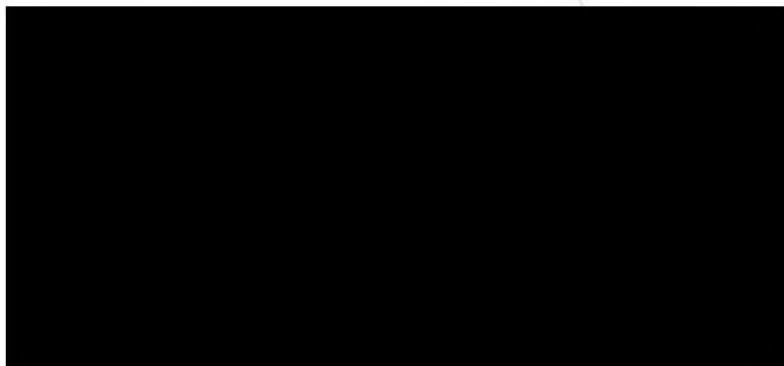
[REDACTED]

da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno, su un foglio per facciate una e fin qui della seconda, ho dato lettura alla parte che lo approva.

Sottoscritto alle ore diciannove e minuti venticinque.

F.to [REDACTED] Notaio (sigillo)

La presente copia, composta di due fogli, è conforme all'originale  
munito delle prescritte firme e si rilascia per uso consentito.  
Udine, tredici giugno duemiladiciassette



Repertorio N. 5398

Raccolta N. 3818

**RINUNZIA AD EREDITA'**

REPUBBLICA ITALIANA

Il dieci marzo duemilaventuno,

= 10 - 03 - 2021 =

in Udine e nel mio studio.

Avanti a me dottoressa [REDACTED] Notaia iscritta al

Ruolo dei Distretti Riuniti di Udine e Tolmezzo, residente in

Udine con studio alla [REDACTED]

E' PRESENTE

[REDACTED] impiegato, nato a Udine il giorno 11 agosto

1959, con domicilio anche fiscale in [REDACTED]

[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Dell'identità personale del costituito io Notaia sono certa.

Il costituito

RINUNZIA

puramente e semplicemente all'eredità della madre:

[REDACTED] nata a Garda (VR) l'8 gennaio 1930, in vita

domiciliata in Reana del Rojale (UD) alla Via Battiferro N. 5,

e deceduta, ab intestato, in Udine il 19 febbraio 2021.

Il costituito dichiara di non essere e di non essere mai stato

in possesso di beni ereditari e di non aver mai compiuto atti

che abbiano comportato accettazione tacita dell'eredità.

Le spese del presente atto e sue conseguenziali sono a carico

del costituito.

REGISTRAZIONE TELEMATICA

ESEGUITA IL 19/03/2021

NUMERO 5485

SERIE 1T

EURO 245,00

AGENZIA ENTRATE

COMPETENTE

UDINE

Del presente atto, in parte scritto con il sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno, su un foglio per facciate una e fin qui della seconda, ho dato lettura alla parte che lo approva.


Sottoscritto alle ore diciassette e minuti quindici.

F.to [REDACTED] Notaio (sigillo).



La presente copia, è composta di 1 (un) foglio, è conforme all'originale munito delle prescritte firme e si rilascia per uso consentito.

Udine, diciannove marzo duemilaventuno



Repertorio N. 6393

Raccolta N. 4484

**RINUNZIA AD EREDITA'**

REPUBBLICA ITALIANA

Il sette agosto duemilaventitrè,

= 07 - 08 - 2023 =

in Udine e nel mio studio.

Avanti a me dottoressa [REDACTED], Notaia iscritta al Ruolo dei Distretti Riuniti di Udine e Tolmezzo, residente in Udine con studio alla [REDACTED]

SONO PRESENTI

[REDACTED] gelataio, nato a Udine l'8 febbraio 1981, residente a [REDACTED] ai fini del presente atto elettivamente domiciliato in Italia, in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] meccanico, nato a Udine il 4 ottobre 2000, con domicilio anche fiscale in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] (nata [REDACTED] richiedente in data 5 agosto 2023 cambio di cognome in Italia in [REDACTED] come è già identificata in Germania), disoccupata, cittadina italiana e tedesca, nata a Lahr/Schwarzwald (Germania) il 10 maggio 2005, ivi residente in [REDACTED] ai fini del presente atto elettivamente domiciliata in Italia a [REDACTED] codice fiscale italiano [REDACTED]

Dell'identità personale dei costituiti, che dichiarano di ben conoscere la lingua italiana, io Notaia sono certa.

PREMESSO

----che in data 4 marzo 2016 è deceduto ab intestato in Reana del Rojale (UD) il sig. [REDACTED] che era nato a Reana del Rojale (UD) il 18 luglio 1930 ed in vita da ultimo era ivi residente alla Via Battiferro N. 5, codice fiscale [REDACTED]

-----che alla successione è stato chiamato per legge, tra gli altri, il figlio [REDACTED]

-----che [REDACTED] ha rinunciato puramente e semplicemente all'eredità paterna giusta atto a mio rogito in data 5 giugno 2017, Rep. N. 3687/2723, registrato il 13 giugno 2017 al N. 7493/1T;

-----che, a norma degli artt. 467 e 468 c.c., chiamati a succedere per rappresentazione di [REDACTED] tra l'altro, sono i figli [REDACTED]

-----che è intenzione anche di [REDACTED] rinunciare all'eredità di [REDACTED] ed, effettuata la rinuncia da parte di [REDACTED], a sua volta sarà chiamata a succedere per rappresentazione la figlia [REDACTED] la quale pure intende rinunciare all'eredità.

TANTO PREMESSO

SI STIPULA IL PRESENTE ATTO REGOLATO COME SEGUE:

REGISTRAZIONE TELEMATICA

ESEGUITA IL 09/08/2023

NUMERO 14769

SERIE 1T

EURO 245,00

AGENZIA ENTRATE

COMPETENTE

UDINE

ARTICOLO 1

RINUNZIANO

puramente e semplicemente all'eredità del nonno:

[REDACTED], nato a Reana del Rojale (UD) il 18 luglio 1930, deceduto ab intestato in Reana del Rojale (UD), ove in vita domiciliava alla Via Battiferro N. 5, in data 4 marzo 2016.

ARTICOLO 2

RINUNZIA

puramente e semplicemente all'eredità del bisnonno [REDACTED]  
[REDACTED] sopra generalizzato.

ARTICOLO 3

I costituiti dichiarano di non essere e di non essere mai stati in possesso di beni ereditari e di non aver mai compiuto atti che abbiano comportato accettazione tacita dell'eredità.

I rinuncianti dichiarano di essere edotti del fatto che, ai sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 346/1990 e successive modifiche e/o integrazioni, sono esonerati dall'obbligo della dichiarazione di successione se informeranno dell'avvenuta rinuncia l'Agenzia delle Entrate competente, allegando copia autentica del presente atto.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico dei costituiti.

Del presente atto, in parte scritto con il sistema elettronico da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno, su un foglio per facciate tre e fin qui della quarta, ho dato lettura alle parti che lo approvano e lo dichiarano conforme alla propria volontà.

Sottoscritto alle ore undici e minuti cinquanta.

F.to [REDACTED]

[REDACTED] Notaio (sigillo)

**RINUNZIA AD EREDITA'**

REPUBBLICA ITALIANA

Il sette agosto duemilaventitrè,

= 07 - 08 - 2023 =

in Udine e nel mio studio.

Avanti a me dottoressa [REDACTED] Notaia iscritta al  
Ruolo dei Distretti Riuniti di Udine e Tolmezzo, residente in  
Udine con studio alla [REDACTED]

## SONO PRESENTI

[REDACTED] gelataio, nato a Udine l'8 febbraio 1981,  
residente a [REDACTED] ai  
fini del presente atto elettivamente domiciliato in Italia, in  
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] meccanico, nato a Udine il 4 ottobre 2000, con  
domicilio anche fiscale in [REDACTED]  
[REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] (nata [REDACTED] richiedente in data 5  
agosto 2023 cambio di cognome in Italia in [REDACTED] come è già  
identificata in Germania), disoccupata, cittadina italiana e  
tedesca, nata a Lahr/Schwarzwald (Germania) il 10 maggio 2005,  
ivi residente [REDACTED] ai fini del presente atto  
elettivamente domiciliata in Italia a [REDACTED]  
[REDACTED] codice fiscale italiano [REDACTED]

Dell'identità personale dei costituiti, che dichiarano di ben  
conoscere la lingua italiana, io Notaia sono certa.

## PREMESSO

----che in data 19 febbraio 2021 è deceduta ab intestato in  
Udine, [REDACTED] nata a Garda (VR) l'8 gennaio 1930, da  
ultimo residente in Reana del Rojale (UD), alla Via Battiferro  
N. 5, codice fiscale [REDACTED];

-----che alla successione sono stati chiamati per legge, quali  
unici eredi legittimi, i figli [REDACTED];

-----che [REDACTED] ha rinunciato puramente e semplicemente  
all'eredità materna giusta atto a mio rogito in data 10 marzo  
2021, Rep. N. 5398/3818, registrato il 19 marzo 2021 al N.  
5485/1T;

-----che, a norma degli artt. 467 e 468 c.c., chiamati a  
succedere per rappresentazione di [REDACTED] tra l'altro,  
sono i figli [REDACTED];

-----che è intenzione anche di [REDACTED]  
rinunciare all'eredità di [REDACTED] ed, effettuata la  
rinuncia da parte di [REDACTED] a sua volta sarà  
chiamata a succedere per rappresentazione la figlia [REDACTED]  
[REDACTED] la quale pure intende rinunciare all'eredità.

## TANTO PREMESSO

SI STIPULA IL PRESENTE ATTO REGOLATO COME SEGUE:

ARTICOLO 1

REGISTRAZIONE TELEMATICA

ESEGUITA IL 09/08/2023

NUMERO 14768

SERIE 1T

EURO 245,00

AGENZIA ENTRATE

COMPETENTE

UDINE

RINUNZIANO

puramente e semplicemente all'eredità della nonna: [REDACTED]  
[REDACTED] nata a Garda (VR) l'8 gennaio 1930, deceduta ab  
intestato in Udine, in data 19 febbraio 2021, in vita  
domiciliata a Reana del Rojale (UD), alla Via Battiferro N. 5.

ARTICOLO 2

RINUNZIA

puramente e semplicemente all'eredità della bisnonna: [REDACTED]  
[REDACTED], sopra generalizzata.

ARTICOLO 3

I costituiti dichiarano di non essere e di non essere mai  
stati in possesso di beni ereditari e di non aver mai compiuto  
atti che abbiano comportato accettazione tacita dell'eredità.

I rinuncianti dichiarano di essere edotti del fatto che, ai  
sensi dell'art. 28 del D.Lgs. 346/1990 e successive modifiche  
e/o integrazioni, sono esonerati dall'obbligo della  
dichiarazione di successione se informeranno dell'avvenuta  
rinuncia l'Agenzia delle Entrate competente, allegando copia  
autentica del presente atto.

Le spese del presente atto e sue consequenziali sono a carico  
dei costituiti.

Del presente atto, in parte scritto con il sistema elettronico  
da persona di mia fiducia ed in parte di mio pugno, su un  
foglio per facciate tre e fin qui della quarta, ho dato  
lettura alle parti che lo approvano e lo dichiarano conforme  
alla propria volontà.

Sottoscritto alle ore undici e minuti quaranta.

F.to [REDACTED] -

[REDACTED] Notaio (sigillo)

Num. R.G.  
**9433/2023**



Num. Crono. **15562/2023**  
Num. Repe. **00001760**

## Tribunale di Udine

UFFICIO RUOLO GENERALE DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

### ATTO DI RINUNCIA ALL'EREDITA'

In data 24/10/2023 avanti al sottoscritto Cancelliere  
compare personalmente il Signor :

nato a UDINE  
residente a REANA DEL ROJALE  
in VIA DEI MOLINI 34

il 08/02/1981

C.F. [REDACTED]

Estremi identificativi del documento

C.I. [REDACTED] RIL. IL 05/03/2019 MIN. INTERNO

il/i quale/i

DICHIARA

di rinunciare puramente e semplicemente all'eredità relitta dal Sig.

nato a REANA DEL ROJALE

il 18/07/1930

residente in vita a REANA DEL ROJALE VIA BATTIFERRO 5

deceduto a REANA DEL ROJALE

il 04/03/2016

C.F. [REDACTED]


A quanto consta senza aver disposto delle sue sostanze con testamento con N. Repertorio

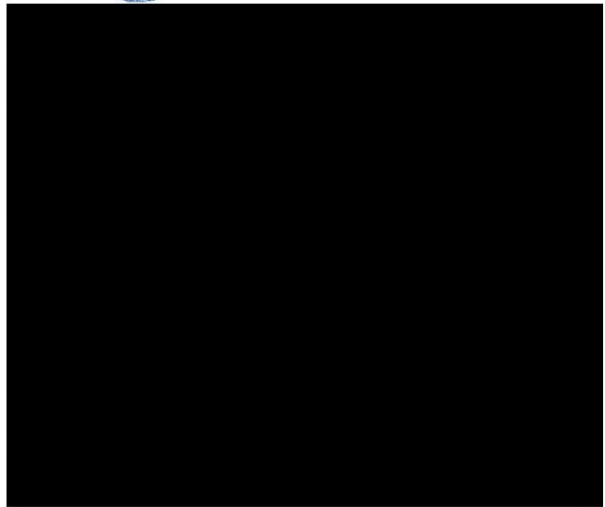
Prodotto a Udine il 11/12/23 al n. 4798  
S. Giudiziari  
€ 20,00  
F. IL DIRIGENTE

Il Cancelliere

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
- 2 GEN 2024



Applicate sull'originale  
marche per   
€ 4,80.....



Num. R.G.  
**9434/2023**



Num. Crono. **15563/2023**  
Num. Repe. **00001761**

## Tribunale di Udine

UFFICIO RUOLO GENERALE DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

### ATTO DI RINUNCIA ALL'EREDITA'

In data 24/10/2023 avanti al sottoscritto Cancelliere  
compare personalmente il Signor :

[REDACTED]  
nato a UDINE il 08/02/1981

residente a REANA DEL ROJALE

in VIA DEI MOLINI 34

C.F. [REDACTED]

Estremi identificativi del documento C.I. [REDACTED] RIL. IL 05/03/2019 MIN. INTERNO

il/i quale/i

DICHIARA

di rinunciare puramente e semplicemente all'eredità relitta dal Sig.

[REDACTED]  
nato a GARDA (VR) il 08/01/1930

residente in vita a REANA DEL ROJALE VIA BATTIFERRO 5

deceduto a UDINE il 19/02/2021

C.F. [REDACTED]

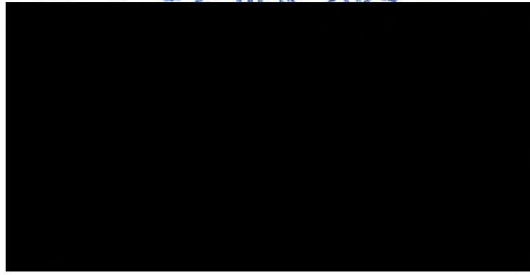
A quanto consta senza aver disposto delle sue sostanze con testamento con N. Repertorio

Registrato a [REDACTED] il 11/12/23  
Serie 4 Giu  
Liquidati 20900  
Eto IL D. [REDACTED]

al n.  
4799



COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
- 2 GEN 2024



Applicate sull'originale  
marche per

€ 4,80



REPERTORIO n. 5923

RACCOLTA n. 4915

**ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventiquattro, il giorno dieci del mese di gennaio (10/01/2024).

In [redacted] nel mio studio notarile in [redacted] Davanti a me dott. [redacted] notaio in Udine, iscritto nel Collegio Notarile di Udine

è comparso

- [redacted], nato a Udine il 20 marzo 1962, residente a [redacted] codice fiscale [redacted]

Detto comparente, della cui identità personale io notaio sono certo, mi richiede di ricevere il presente atto al quale premette

- che il 4 marzo 2016 è deceduto a Reana del Rojale il signor [redacted], nato a Reana del Rojale il 18 luglio 1930, ultima residenza in vita a Reana del Rojale, codice fiscale [redacted], senza lasciare disposizioni di ultima volontà;

- che il 19 febbraio 2021 è deceduta a Udine la signora [redacted] nata a Garda l'8 gennaio 1930, ultima residenza in vita a Reana del Rojale, codice fiscale [redacted] senza lasciare disposizioni di ultima volontà.

Tutto ciò premesso, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente atto, il signor [redacted] dichiara

di accettare, puramente e semplicemente, le eredità:

\* del defunto padre [redacted], nato a Reana del Rojale il 18 luglio 1930, deceduto a Reana del Rojale il 4 marzo 2016, come risulta dall'esibitomi certificato di morte rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Reana del Rojale il 6 giugno 2023;

\* della defunta madre [redacted], nata a Garda l'8 gennaio 1930, deceduta a Udine il 19 febbraio 2021, come risulta dall'esibitomi certificato di morte rilasciato dall'Ufficiale dello Stato Civile del Comune di Reana del Rojale il 6 giugno 2023.

Ai fini della trascrizione del presente atto, la parte dichiara che i beni immobili oggetto dell'eredità del defunto signor [redacted] sono i seguenti:

a) unità immobiliari di piena ed esclusiva proprietà censite in

Comune di Reana del Rojale

Catasto Fabbricati

F. 13 n. 556 Via dei Molini n. 125, P. T, cat. C/6, cl. 3, mq. 18, superficie catastale totale mq. 18, R.C. Euro 27,89

F. 17 n. 65 Via dei Mins, P. T, cat. A/3, cl. 1, vani 2,5, superficie catastale totale mq. 50, R.C. Euro 111,04

Registrato a UDINE  
il 24/01/2024  
al n. 1323 serie 1T  
euro 355,00

Trascritto a UDINE  
il 24/01/2024  
ai nn. 1919/1517  
per euro 235,00

F. 13 n. 206 Via dei Molini n. 125, P. T-1-2, cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 153, R.C. Euro 402,84;

Comune di Reana del Rojale

Catasto Terreni

F. 13 n. 209 semin arbor 2 Ha. 0.6.30 RD 6,02 RA 3,25;

b) unità immobiliari di piena proprietà nei limiti della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) censite in

Comune di Reana del Rojale

Catasto Fabbricati

F. 17 n. 64 sub. 3 Piazza Chiesa n. 3, P. S1-T-1, cat. D/2, R.C. Euro 6.118,98


F. 17 n. 64 sub. 4 Via Battiferro n. 5, P. 2, cat. A/3, cl. 3, vani 6,5, superficie catastale totale mq. 141, R.C. Euro 402,84

F. 17 n. 64 sub. 5 Via Battiferro n. 5, P. 2, cat. A/3, cl. 3, vani 4, superficie catastale totale mq. 72, R.C. Euro 247,90.

E richiesto io notaio ho ricevuto il presente atto, del quale ho dato personalmente lettura alla parte che lo approva sottoscrivendolo con me notaio alle ore 15.00.

Consta di due pagine di un foglio, dattiloscritto da persona di mia fiducia e da me completato a mano.

FIRMATO

 Notaio (L.S.)