

terreno di
cabina di
A.

LOTTO "C"

1. Identificativi catastale

Comune di Forni di Sopra

N.C.E.U.

altezza di

Fg.38 - mapp. 15 - SUB 1 : cat. C/1 - cl.5- mq. 98 - RC € 1994,14 - PT

2) Provenienza

1. R.P. n. 5261 del 18/03/1988 :

a favore : Cooperativa di Consumo SMA- 1/1 p.p.;

contro : Comune di Forni di Sopra - 1/1 p.p. ;

titolo : Atto di Permuta rep. n. 66937 del 23/02/1988 not. Moro;

3) Oneri pregiudizievoli

Nessun onere pregiudizievole rilevato

operativa
atto e le
a Società

4) Stato di possesso

ndicato.

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava oggetto di "CONTRATTO DI LOCAZIONE IMMOBILIARE" stipulato in data 01/02/2025 e registrato a Tolmezzo il 10/01/2025 al n. 22 - Serie 3 T - Privati. La durata della locazione risulta stipulata per 6 anni dalla data del 01/02/2025 e tacitamente rinnovabile per la stessa durata salvo disdetta. Il Canone di locazione risulta pattuito in € 2.400,00 annuo con aggiornamento annuale in base all'indice Istat.

5) Sommatoria descrizione tecnico-costruttiva

Il fabbricato nel quale insiste l' u.i. è situato in zona periferica denominata "Andrazza" e si sviluppa su piano terra e piano primo con accesso da via Primula.

Le caratteristiche costruttive e le finiture dello stabile sono costituite da strutture in elevazione in muratura di pietrame e legno, solaio in laterocemento, struttura della copertura in legno.

L'unità immobiliare comprende:

- piano terra: magazzino, w.c., anti w.c, scale di accesso al piano primo;
- piano primo: area adibita a negozio/magazzino;

6) Regolarità amministrativa

Fabbricato ristrutturato a seguito :

- Concessione Edilizia n. 1629 del 14/12/1981;
- D.I.A. Prot. n. 5774 del 05/09/2008;

A seguito richieste di informazioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Forni di Sopra in merito all'avvenuto rilascio di Autorizzazione di Abitabilità riferito alle pratiche edilizie sopra citate, lo stesso indicava quanto segue:

- in riferimento alla pratica edilizia n. 1629 non risulta essere stata richiesta l'Autorizzazione di Agibilità e quindi dovrà essere richiesta;
- in riferimento alla DIA del 05/09/2008 non risultano essere stati presentati elaborati grafici;

7) Regolarità catastale

La planimetria catastale non corrisponde con lo stato di fatto così come relazionato al successivo punto 7).

Si rileva altresì l'impossibilità di estrarre la copia della planimetria catastale dal sito dell'Agenzia delle Entrate/Territorio in quanto la ditta intestataria [REDACTED]

[REDACTED] è carente dell'indicazione del codice fiscale, elemento essenziale da digitare nella richiesta.

8) Valutazione complessiva dell'immobile

In premessa alla valutazione del più probabile valore venale dell'immobile, si ritiene opportuno esporre alcuni **fattori di criticità** che appaiono incidenti alla valutazione stessa:

- Lo stato di fatto NON appare corrispondente alla situazione grafica della planimetria catastale;
- L'ampliamento previsto dalla citata D.I.A. appare essere stato realizzato su terreno in proprietà solo in quota (750/1000) della Cooperativa SMA;

- L'ampliamento resta carente dell'inserimento in mappa NCT e del censimento in quota al NCEU con redazione della relativa planimetria catastale;
- Verifiche da attuare relativamente alla funzionalità ed alla corrispondenza alle normative degli impianti tecnologici ;

Per la definizione della consistenza superficiaria commerciale si è applicata la modalità di calcolo dettata dalla norma UNI 15733/2011 da cui la **superficie commerciale lorda**:

- Piano terra	:	mq. 53,00 x € 270,00/mq. =	€ 14.310,00
- Piano primo :	mq. 85,00 x € 350,00/mq. =		€ 29.750,00
- Ampliamento:	mq. 30,00 x 750/1000 = mq. 22,50 x € 350,00/mq. =		€ 7.875,00
Sommano			€ 51.935,00

Per quanto esposto al punto 8) si ritiene di applicare una riduzione del valore del 25% per assenza di garanzia per vizi, presunzione non esaustiva di costi per le regolarizzazioni amministrative/catastali e per l'immediatezza della vendita giudiziaria da cui :

➤ € 51.935,00 - 25% = € 38.951,25 = arrotondato ad : € 39.000,00

Più probabile valore venale del "LOTTO C" :

Fg.38 - mapp. 15 - SUB 1 : € 39.000,00

Udine, 01/08/2025

Il tecnico incaricato

(Daniele per.ind. Lollo)





R. Assev. N. 1629 / 2025

TRIBUNALE DI UDINE

VERBALE DI GIURAMENTO DI PERIZIA STRAGIUDIZIALE

L'anno 2025 il giorno 04 del mese di agosto avanti al sottoscritto funzionario giudiziario del TRIBUNALE DI UDINE è comparso il perito Daniele Lollo nato il 13/11/1950 a Udine residente in Udine, via Baldasseria Alta 12/d identificato con il documento C.I. n. CA21930CB rilasciato da Ministero dell'Interno il 27/08/2018 il quale chiede di asseverare l'unità perizia comprendente n. 15 (quindici) facciate e redatta per conto del dott. Ivan Jogna Prat in qualità di Commissario Liquidatore della procedura di liquidazione coatta amministrativa della "[REDACTED]"

Il Funzionario Giudiziario invita il perito al giuramento di rito:

"GIURO DI AVER BENE E FEDELMENTE ADEMPIUTO ALLE FUNZIONI AFFIDATEMI AL SOLO SCOPO DI FARE CONOSCERE LA VERITA'".

Il Perito

[Signature]

Il Funzionario Giudiziario

[Signature]

CA 10 - Alberto Lollo

