



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

116/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giovanna Mullig

CUSTODE:

IVG COVEG S.R.L

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ivan Paron

CF:PRNVNI72B02E473K

con studio in LATISANA (UD) via dietro Chiesa 54

telefono: 043150645

email: paron.ivan@tiscali.it

PEC: ivan.paron@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MALBORGHETTO VALBRUNA via Bambergia 39, della superficie commerciale di **281,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento ubicato al piano terra e al piano primo, avente destinazione residenziale, evidenziato all'allegato doc. 07 con il contorno di colore rosso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di variabile .Identificazione catastale:

- C.C. MALBORGHETTO particella edificiale .49 foglio 10 partita tavolare 30 c.t.1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella .49 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 421,95 Euro, indirizzo catastale: via Bambergia n. 33, piano: PT - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: la particella confina in senso orario iniziando da Nord con: la strada pubblica, la particella .48 e la strada pubblica e la particella 327.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2011.

B appartamento a MALBORGHETTO VALBRUNA via Bambergia 39, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento ubicato in parte al piano primo e in parte al piano sottotetto evidenziato nell'allegato doc. 07 con il contorno del colore blu. Trattasi di immobile in fase di ultimazione avente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e sottotetto, scala 2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella .49 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 421,95 Euro, indirizzo catastale: via Bambergia n. 33, piano: PT - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: la particella confine da Nord in senso orario con: con la strada pubblica, la particella .48, la strada pubblica e la particella 327.
- C.C. MALBORGHETTO VALBRUNA particella edificiale .49 foglio 10 partita tavolare 30 c.t. 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2011.

C appartamento a MALBORGHETTO VALBRUNA via Bambergia 39, della superficie commerciale di **95,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento posto al piano sottotetto evidenziato all'allegato doc. 07 con il contorno del colore verde. Trattasi di immobile in fase di ultimazione avente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, scala 2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella .49 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 421,95 Euro, indirizzo catastale: via Bambergia n. 33, piano: PT - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: la particella confina da Nord in senso orario con: la strada pubblica, la particella .48, la strada pubblica e la particella 327.
- C.C. MALBORGHETTO particella edificiale .49 foglio 10 partita tavolare 30 c.t. 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

D **terreno residenziale** a MALBORGHETTO VALBRUNA via Bambergia 39, della superficie commerciale di **13,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Terreno ad uso giardino, adiacente e di pertinenza dell'edificio di cui ai Corpi A-B-C sopra descritti.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 327 (catasto terreni), qualita/classe ORTI - 2, superficie 270, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 2,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: la particella confina in senso orario iniziando da Nord con: la strada pubblica, la particella .49 e dalla strada pubblica.
- particella fondiaria 327 foglio 10 partita tavolare 30 c.t.1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

E a MALBORGHETTO VALBRUNA via Bambergia 39 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Identificazione catastale:

- foglio 10 particella .49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 421,95 Euro

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	496,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 559.307,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 419.480,25
Data di conclusione della relazione:	05/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo, effettuato con il delgato della IVG COVEG SRL, **il fabbricato è nella disponibilità dell'esecutata che ne occupa solo una porzione, precisamente il piano terra e una porzione del primo piano.**

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Malborghetto Valbruna, **emerge che l'esecutata ha eletto residenza anagrafica presso l'immobile periziato, il quale costituisce la sua abitazione principale** (vedasi allegato doc. 10).

D'allinterrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Uff. Territoriale di Udine **non risultano registrati contratti di locazione attivi per l'immobile oggetto di analisi** (vedasi allegato doc. 09).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione in atti e dalle successive ricerche effettuate, emerge che:

- **le unità immobiliari sono pervenute all'esecutata a seguito testamento;**
- **non risulta trascritta alcuna costituzione di fondo patrimoniale;**
- **non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**
- **non risulta alcuna trascrizione in ordine a diritti di abitazione.**

Dall'analisi del Libro Fondiario è emerso che in data 15/07/1976 è stata intavolata una servitù di legnatico a favore del fondo oggetto di esecuzione con le spettanza di cui all'allegato doc.05 (Attestazione del Reparto Carabiniere Biodiversità di Tarvisio).

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/08/2011 a firma di Notaio dott. Alberto Piccinini G.N. rep.5621 di repertorio, intavolata il 06/09/2011 a Ufficio Tavolare di Pontebba G.N. 531, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: €. 270.000,00.

Importo capitale: €. 140.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/09/2013 a firma di Notaio dott. Enrico Piccinini G.N. rep.78928 di repertorio, intavolata il 26/09/2013 a Ufficio Tavolare di Pontebba G.N. 593, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: €. 184.000,00.

Importo capitale: €. 82.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/12/2017 a firma di Notaio dott. Alberto Piccinini G.N. rep.9195 di repertorio, intavolata il 02/01/2018 a Ufficio Tavolare di Pontebba G.N. 5, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €. 39.000,00.

Importo capitale: €. 26.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 12/05/2025 a firma di Tribunale di Udine G.N. Cron.1728/2025 di repertorio, intavolata il 06/06/2025 a Ufficio Tavolare di Pontebba G.N. 422/2025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non rientra in regime condominiale e non è sottoposto a tutela della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggi (vedasi allegato doc.12).

Si precisa che presso gli immobili oggetto di stima non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e sui materiali di costruzione. Altresì, non sono state eseguite prove statiche e verifiche degli impianti tecnologici e in materia di tutela dall'inquinamento atmosferico e dall'inquinamento acustico.

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti tecnologici nè l'attestazione di prestazione energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala:

- che da un controllo effettuato presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate ad oggi non risulta ancora presentata la dichiarazione di successione in morte del sig. *** DATO OSCURATO *** ;

- che da un accesso eseguito presso l'Ufficio della Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Udine è emerso che in data 04/03/2022 l'esecutata ha accettato con beneficio di inventario l'eredità dismessa dal marito *** DATO OSCURATO *** ;

- che da un accesso eseguito presso l'Ufficio della Volontaria Giurisdizione del Tribunale di Udine è emerso che in data 12/10/2022 anche i figli di primo letto di *** DATO OSCURATO *** hanno precisamente *** DATO OSCURATO *** hanno dichiarato di accettare con beneficio di inventario l'eredità relitta del defunto padre;

- che in data 25/07/2024 tra gli eredi del sig. *** DATO OSCURATO *** è stato siglato un accordo

di mediazione a mezzo del quale i sig.ri

*** DATO OSCURATO ***

hanno rinunciato *"definitivamente ed irrevocabilmente all'impugnazione del testamento in oggetto [rif. al testamento olografo datato 08/07/2019 lasciato dal defunto*
*** DATO OSCURATO *** *, prestando totale acquiescenza allo stesso".*

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Decreto Tavolare (dal 10/03/2025), intavolato il 10/03/2025 a Ufficio Tavolare di Pontebba G.N. 98.

In data 10/03/2025 il Giudice Tavolare presso il Tribunale di Udine ha disposto l'intavolazione del diritto di proprietà dei beni pignorati a nome dell'attuale esecutata sulla base del certificato di eredità rilasciato dal Tribunale di Udine in data 21/01/2025, cron. n. 1260/2025, r.g. n. 11836/2024 in forza del testamento olografo pubblicato con atto di data 04/03/2022, rep. 11704 e racc. n. 7192 a firma del Notaio dott. Alberto Piccinini, registrato a Udine il giorno 14/03/2022 al n.4752 serie 1T col quale il marito *** DATO OSCURATO *** deceduto in data 08/02/2022 istituiva legataria l'esecutata.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 , in forza di Atto di compravendita (dal 23/01/1989 fino al 10/03/2025), con atto stipulato il 23/01/1989 a firma di Notaio dott. Enrico Piccinini G.N. rep.35117-35118 di repertorio, intavolato il 01/02/1989 a Ufficio Tavolare di Pontebba. G.N. 100-101

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di donazione (donante Cucco Lucia coniuge) (dal 28/05/2010 fino al 10/03/2025), con atto stipulato il 24/05/2010 a firma di Notaio dott. Enrico Piccinini G.N. rep.77247 di repertorio, intavolato il 28/05/2010 a Ufficio Tavolare di Pontebba. G.N. 397/2010

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di un edificio pluriresidenziale in fase di completamento sito nella via principale del centro storico di Malborghetto. E' stato realizzato su tre piani fuori terra ed ha le caratteristiche architettoniche tipiche del comprensorio tarvisiano.

Come accertato in occasione del sopralluogo la distribuzione dei piani è come rappresentato dai titoli edilizi e relativi elaborati grafici di cui all'allegato doc. 07. Il fabbricato, ha subito diversi interventi di risanamento e ristrutturazione con il recupero del sottotetto e un aumento del numero delle unità immobiliari. Precisamente l'aumento delle unità immobiliari riguarda la realizzazione di altri due appartamenti, il primo occupa una porzione del piano primo e del sottotetto, il secondo si sviluppa completamente al piano sottotetto. Dette unità immobiliari, ad oggi non ancora censite al Catasto fabbricati, sono in fase di completamento per quanto riguarda le finiture e parte degli impianti tecnologici.

Dalla visione della documentazione edilizio-urbanistica agli atti non è emersa la presenza del certificato di abitabilità del fabbricato, nè sono state reperite le certificazioni degli impianti ed il collaudo strutturale.

Al fine di poter indicare l'iter della pratica edilizio-urbanistica per l'ottenimento del certificato di agibilità lo scrivente ha reperito, presso gli Uffici Tecnici della Regione FVG solo un collaudo relativo ai lavori di risanamento e di ristrutturazione. Nulla invece è emerso per quanto riguarda la realizzazione della scala esterna realizzata nel 2015.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N.21/98 N. Pratica n. 39/89 prot. 1906/89, intestata a *** DATO

OSCURATO *** , per lavori di riatto dell'edificio con intervento conservativo e trasformazione di una parte del fabbricato da uso agricolo ad uso residenziale., rilasciata il 17/07/1989 con il n. 21/98 di protocollo.

Lo scrivente, tenuto conto che nella pratica depositata in comune non è stato rilasciato alcun certificato di abitabilità e non trovando agli atti il collaudo statico, al fine di verificare l'iter per l'ottenimento dell'agibilità del fabbricato oggetto di stima ha effettuato l'accesso agli atti documentali presso l'Ufficio Tecnico Regionale FVG per una verifica puntuale della pratica dei progetti strutturali depositata al n.2441 del 27/09/1990. Dall'analisi della documentazione è stato reperito il certificato di collaudo che si riporta all'allegato doc. 11.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 10/95 **N. Pratica n. 7/95Prat. n. 428/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di completamento già autorizzati cin la Concessione ed. n.21/89, rilasciata il 21/03/1995 con il n. 10/95 di protocollo

Permesso di costruire n. 14/10 **N. Pratica 8/10 Prot. n. 3094 del 10/05/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Intervento di ristrutturazione edilizia con recupero del sottotetto ed aumento del numero delle unità immobiliari., rilasciata il 23/06/2010 con il n. 14/10 prot. 3094/4260/10 di protocollo

Permesso di costruire n.4/11 per variante in corso d'opera al permesso di costruire 14/10 **N. Pratica 16/10 Prto. 7482 del 15/11/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento con modifica dei lavori di contenimento energetico., rilasciata il 22/03/2011 con il n. 4/11 prot. n. 7482/188/11 di protocollo

Denuncia di inizio attività in variante al permesso di costruire n. 14/10 **N. Pratica D.I.A. 507/2012** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione del locale al piano terra per ricovero di biciclette e per la costruzione della scala esterna di accesso al piano primo ed un terrazzo., rilasciata il 05/05/2012 con il n. 507/2012 di protocollo.

In occasione della visione della pratica presso l'ufficio tecnico del Comune di Malborghetto Valbruna lo scrivente ha rilevato la comunicazione degli Uffici Tecnici Regionale preposti alla verifica delle strutture che richiedevano una integrazione al progetto strutturale avente deposito n. 1356/2012. Considerato che l'integrazione con la fine lavori e relativo collaudo non erano presenti nella pratica e che i lavori risultano essere stati realizzati, è stato effettuato un accesso agli atti all'Ufficio Tecnico Regionale ed è emerso che l'integrazione venne effettuata ottenendo un esito positivo, ma, non è stato depositato il collaudo statico finale delle opere. Per la conclusione della pratica si dovrà pertanto provvedere al deposito del collaudo, ciò anche al fine dell'ottenimento dell'agibilità.

S.C.I.A. 575/2015 del 08/10/2015 - variante al P.C. n. 14/10 **N. S.C.I.A. 575/2015 Prot. n. 4803 del 09/10/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento dei lavori precedentemente interessati dal P.C. n. 14/10 del 23/06/2010, rilasciata il 08/10/2015 con il n. S.C.I.A. 575/2015 Prot. n. 4803 del 09/10/2015 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n.8 dd. 11 marzo 2021 , l'immobile ricade in zona omogeneo B0. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le destinazioni ammesse sono quelle residenziali , di servizio, alberghiera, direzionale limitatamente ad attività amministrative o professionali , commerciale al dettaglio con superficie di vendita inferiore a 400 mq. e artigianale purché compatibile con la residenza. Per gli edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo tali destinazioni sono ammesse solo se compatibili con l'impianto distributivo originario dei fabbricati mentre resta esclusa la destinazione artigianale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- costi del professionista per la pratica edilizio-urbanistica, oltre ai compensi per le dich. di conformità degli impianti, cert. di prestazione energetica, il collaudo statico scala esterna, escluso diritti segreterie e accessori di legge.: €9.200,00

Questa situazione è riferita solamente a ai Corpi A-B-C.

Si precisa che dal confronto tra i titoli edilizi e lo stato di fatto dei luoghi non sono emerse difformità, tuttavia, una volta completate le finiture dei due appartamenti si dovrà procedere alla presentazione della pratica SCA ai sensi dell'articolo 27 della L.R. F.V.G. n.19/2009 e s. m. e i. al fine di ottenere l'abitabilità di tutte e tre le unità immobiliari.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'intestazione riportata si riferisce al precedente proprietario e le planimetrie catastali rappresentano l'immobile nella situazione precedente agli interventi eseguiti e all'aumento delle unità immobiliari.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica al Catasto fabbricati con procedura DOCFA.

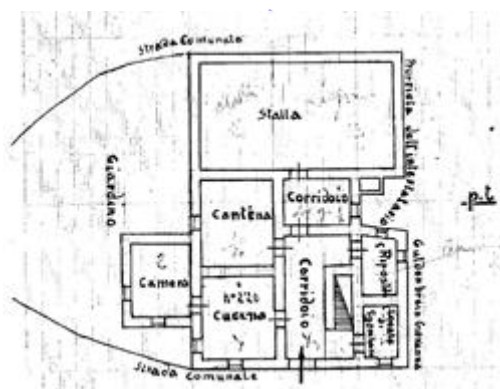
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

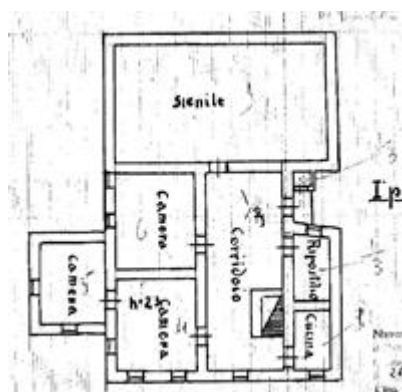
- pratica DOCFA compreso diritti catastali: €3.200,00

Questa situazione è riferita solamente a ai Corpi A-B-C.

Le planimetrie riportate rappresentano lo stato dei luoghi prima dell'intervento di ristrutturazione e del recupero del sottotetto.



planimetria agli atti del piano terra



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MALBORGHETTO VALBRUNA VIA BAMBERGA 39

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MALBORGHETTO VALBRUNA via Bambergia 39, della superficie commerciale di **281,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato al piano terra e al piano primo, avente destinazione residenziale, evidenziato all'allegato doc. 07 con il contorno di colore rosso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, interno 1, scala 1, ha un'altezza interna di variabile .Identificazione catastale:

- C.C. MALBORGHETTO particella edificiale .49 foglio 10 partita tavolare 30 c.t.1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 10 particella .49 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 421,95 Euro, indirizzo catastale: via Bambergia n. 33, piano: PT - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: la particella confina in senso orario iniziando da Nord con: la strada pubblica, la particella .48 e la strada pubblica e la particella 327.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



immagine satellitare



immagine satellitare



vista esterna da via Bambergia - facciata sud-ovest



vista esterna da via Bambergia - facciata sud



vista esterna - facciata nord-ovest



vista esterna - facciata nord

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento occupa tutta la parte del fabbricato del piano terra e una parte del primo piano, come evidenziato con il perimetro di colore rosso negli elaborati grafici di cui all'allegato doc. 13. Come già evidenziato attualmente l'appartamento è la residenza dell'esecutata.

Gli ingressi all'abitazione sono tre, tutti al piano terra, due prospicienti la via pubblica e uno prospiciente la particella 327, sempre oggetto di perizia di cui al Corpo D della presente relazione.

L'appartamento è composto:

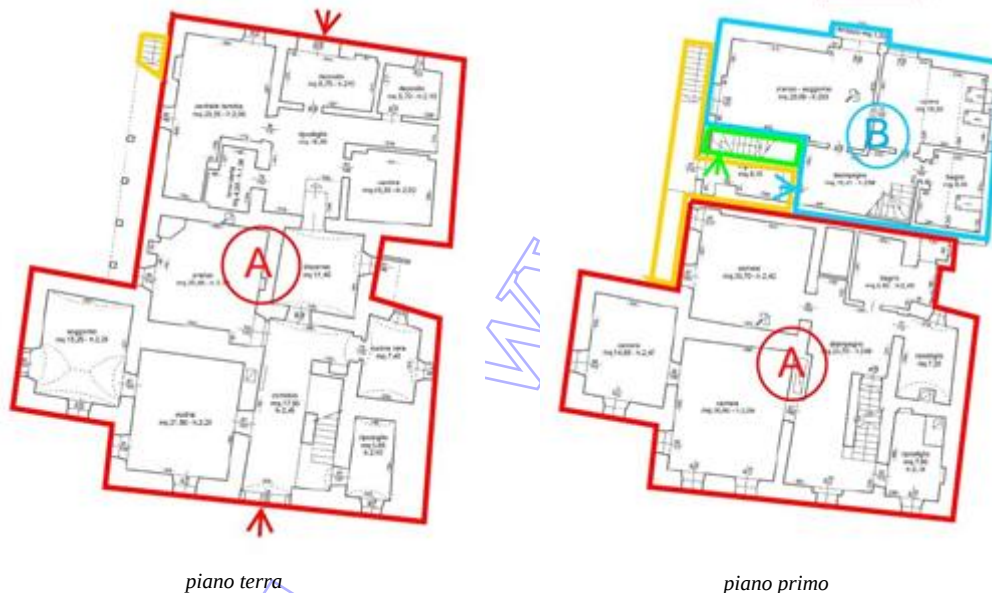
- al piano terra, da un ingresso, un soggiorno, una cucina, una sala-pranzo, la dispensa, quattro depositi, un ripostiglio, la lavanderia e la centrale termica. Le altezze utili interne dei vani sono variabili. Per quanto riguarda la zona giorno le finiture sono date in parte da pareti e soffitti intonacati e tinteggiati ed in parte da rivestimenti in legno. La pavimentazione è mista, ovvero, una parte è in piastrelle e una parte in legno. Le porte interne sono in legno. Si segnala la presenza di umidità di risalita negli intonaci su alcune pareti del piano terra. Lo stato manutentivo e conservativo nel complessivo risulta sufficiente. Per quanto riguarda la zona ad uso C.T., depositi, lavanderia e contenitori tainche di gasolio per l'impianto di riscaldamento-acqua sanitaria le pareti

sono intonacate e tinteggiate. Parte dei solai sono in legno e parte in laterizio al grezzo, la pavimentazione è in piastrelle. Lo stato manutentivo di alcuni locali è insufficiente;

- al piano primo si accede dalla scala interna, ed è composto da tre camere, un bagno e due ripostigli. Le finiture sono date da pareti intonacate e tinteggiate, mentre i soffitti sono in parte anche essi intonacati e tinteggiati, in parte invece in legno. La pavimentazione è in legno, tranne quella del bagno che è in piastrelle di ceramica. Le porte interne sono in legno. Lo stato manutentivo e conservativo risulta sufficiente.

I serramenti esterni in PVC con doppio vetro e scuri in legno.

Gli impianti sono posti in parte sotto traccia ed in parte sono a vista. La caldaia, per la produzione di acqua calda sanitaria e per l'impianto di riscaldamento è alimentata a gasolio ed è anche a servizio degli impianti tecnologici che forniscono l'acqua calda degli appartamenti posti ai piani superiori, ma non ancora ultimati. Al piano terra non tutte le stanze sono dotate dei radiatori ed in loro sostituzione in cucina è presente una stufa a legna e nella stanza-pranzo una stube.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano terra e primo	284,00	x	90 %	=	255,60
vani tecnici piano terra	85,00	x	30 %	=	25,50
Totale:	369,00				281,10



vista interna della cucina



vista interna del soggiorno



vista interna sala da pranzo



vista interna della camera



vista interna della camera



vista interna del bagno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Pontebba

Descrizione: appartamento

Indirizzo: a Malborghetto in vicolo Borgo Cucco F.9 Mapp. 299 sub. 5

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo: 142.000,00 pari a 1.526,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Pontebba

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Malborghetto via Nazionale F.9 Mapp. .299 sub.8

Superfici principali e secondarie: 88

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.306,82 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIMAA

Offerta: nuovo o ristrutturato

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.550,00

FIAIP

Offerta: nuovo ristrutturato

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 2.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato dallo scrivente per determinare il più probabile valore è quello monoparametrico. Detto procedimento viene eseguito con il metodo della comparazione dei prezzi di immobili compravenduti e appartenenti allo stesso segmento di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, della piena disponibilità, nonché dello stato manutentivo. La valutazione tiene conto, inoltre, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione del più probabile valore probabile. Nella valutazione di detto valore di mercato si prendono in esame le compravendite di appartamenti simili del territorio circostante. Detto valore, quindi, è stato determinato tenendo conto dei valori sopraevidenziati, confrontandoli anche con ulteriori informazioni reperite dai borsini immobiliari e Agenzie immobiliari della zona. Per la valutazione economica delle unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale, lo scrivente utilizzerà come parametro di calcolo la Superficie Esterna Lorda – S.E.L., previa omogeneizzazione della stessa per le differenti tipologie di vano e di destinazione, secondo dei coefficienti di normalizzazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	281,10	x	900,00	=	252.990,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 252.990,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 252.990,00
---	----------------------

BENI IN MALBORGHETTO VALBRUNA VIA BAMBERGA 39

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MALBORGHETTO VALBRUNA via Bambergia 39, della superficie commerciale di **107,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato in parte al piano primo e in parte al piano sottotetto evidenziato nell'allegato doc. 07 con il contorno del colore blu. Trattasi di immobile in fase di ultimazione avente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e sottotetto, scala 2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella .49 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 421,95 Euro, indirizzo catastale: via Bambergia n. 33, piano: PT - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: la particella confine da Nord in senso orario con: con la strada pubblica, la particella .48, la strada pubblica e la particella 327.
- C.C. MALBORGHETTO VALBRUNA particella edificiale .49 foglio 10 partita tavolare 30 c.t. 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2011.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



immagine satellitare



immagine satellitare



vista esterna da via Bamberga - facciata sud-ovest



vista esterna da via Bamberga - facciata sud



vista esterna - facciata nord-ovest



vista esterna - facciata nord

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

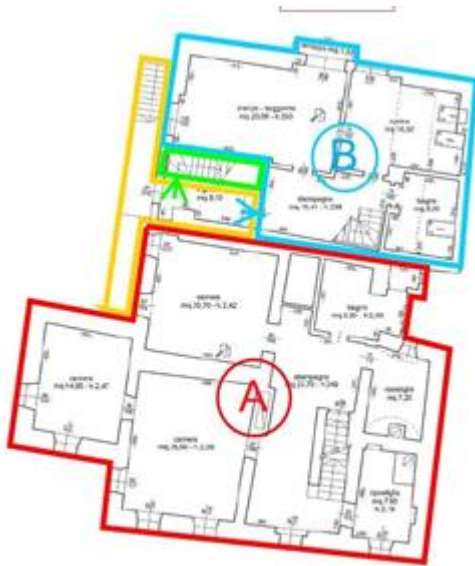
L'appartamento occupa una parte del fabbricato del piano primo e una parte del sottotetto, come evidenziato con il perimetro del colore blu negli elaborati grafici di cui all'allegato doc. 13. L'accesso avviene a mezzo della scala esterna posta sul retro dello stabile, in comune con l'appartamento descritto al Corpo C, prospiciente la particella 327, costituente il Corpo D della presente relazione.

L'appartamento è composto:

- al piano primo da un disimpegno, una zona pranzo-soggiorno, una cucina, ed un bagno. ;
- al piano primo da un corridoio, due camere da letto e un bagno. Si segnala che non è stata installata la scala per il collegamento tra i piani.

Le finiture ultimate sono date da pareti in cartongesso tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati, caldane atte a ricevere la nuova pavimentazione. I bagni sono completi di pavimentazione e rivestimento in piastrelle e vi sono installati i sanitari. Gli impianti sono sotto traccia. Quello elettrico è ancora privo del quadro, dei cavi elettrici all'interno delle tubazioni e dell'installazione degli interruttori. Reattivamente all'impianto di riscaldamento è presente un collettore collegato alla caldaia

esistente posta al piano terra nell'appartamento del Corpo A (non sono stati installati i termosifono). Le porte non sono installate, mentre gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro e scuri.



pianta piano primo



pianta piano sottotetto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano primo	71,00	x	100 %	=	71,00
appartamento piano sottotetto	45,00	x	80 %	=	36,00
Totale:	116,00				107,00



vista della scala esterna



vista interna del soggiorno



vista interna della cucina



vista interna della camera



vista interna del bagno



vista interna della camera

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Pontebba

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Malborghetto Valbruna F.4 Mapp. .82/3 sub. 41

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Pontebba

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Malborghetto via Superiore F.10 Mapp. .92 sub.20

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.818,18 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIMAA

Offerta: nuovo ristrutturato

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.550,00

FIAIP

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 2.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato dallo scrivente per determinare il più probabile valore è quello monparametrico. Detto procedimento viene eseguito con il metodo della comparazione dei prezzi di immobili compravenduti e appartenenti allo stesso segmento di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, della piena disponibilità, nonché dello stato manutentivo. La valutazione tiene conto, inoltre, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione del più probabile valore probabile. Nella valutazione di detto valore di mercato si prendono in esame le compravendite di appartamenti simili del territorio circostante. Detto valore, quindi, è stato determinato tenendo conto dei valori sopraevidenziati, confrontandoli anche con ulteriori informazioni reperite dai borsini immobiliari e presso Agenzie immobiliari della zona. Per la valutazione economica delle unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale, lo scrivente utilizzerà come parametro di calcolo la Superficie Esterna Lorda – S.E.L., previa omogeneizzazione della stessa per le differenti tipologie di vano e di destinazione, secondo dei coefficienti di normalizzazione. Tenuto in considerazione il comparabile e le indagini di mercato lo scrivente ritiene di applicare un valore al mq. pari a €. 1.800,00 a cui andrà ridotto il costo stimato per l'ultimazione delle finiture pari ad €/mq. 390,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107,00	x	1.410,00	=	150.870,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 150.870,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 150.870,00
---	----------------------

BENI IN MALBORGHETTO VALBRUNA VIA BAMBERGA 39

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a MALBORGHETTO VALBRUNA via Bamberga 39, della superficie commerciale di **95,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano sottotetto evidenziato all'allegato doc. 07 con il contorno del colore verde. Trattasi di immobile in fase di ultimazione avente destinazione residenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, scala 2. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella .49 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 421,95 Euro, indirizzo catastale: via Bambergia n. 33, piano: PT - 1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: la particella confina da Nord in senso orario con: la strada pubblica, la particella .48, la strada pubblica e la particella 327.
- C.C. MALBORGHETTO particella edificiale .49 foglio 10 partita tavolare 30 c.t. 1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



immagine satellitare



immagine satellitare



vista esterna da via Bambergia - facciata sud-ovest



vista esterna da via Bambergia - facciata sud



vista esterna - facciata nord-ovest



vista esterna - facciata nord

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

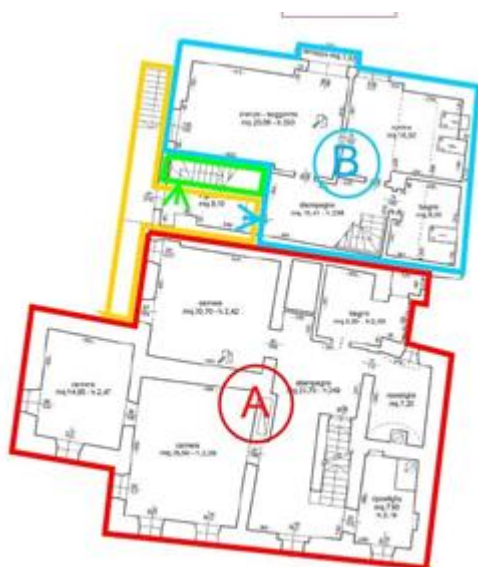


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento occupa una parte del fabbricato del piano primo e una parte del sottotetto, come evidenziato con il perimetro di colore verde negli elaborati grafici di cui all'allegato doc. 13. L'accesso avviene a mezzo della scala esterna posta sul retro del fabbricato, in comune con l'appartamento descritto al Corpo B, prospiciente la particella 327, costituente il Corpo D della presente relazione.

L'appartamento si sviluppa al piano sottotetto. E' composto dalla scala che dal piano primo porta al piano sottotetto, da un disimpegno, un corridoio, da tre camere, due ripostigli e la cucina-pranzo.

Le finiture ultimate sono date da pareti in cartongesso tinteggiate, soffitti intonacati e tinteggiati. La pavimentazione, così come i rivestimenti dei bagni, sono in parte in piastrelle ed in parte in legno. Gli impianti sono sotto traccia. Quello elettrico è ancora privo del quadro, dei cavi elettrici all'interno delle tubazioni e dell'installazione degli interruttori. Reattivamente all'impianto di riscaldamento è presente un collettore collegato alla caldaia esistente posta al piano terra nell'appartamento del Corpo A. Le porte ed il battiscopa non sono installati, mentre gli infissi esterni sono in PVC con doppio vetro e scuri.



piano primo



piano sottotetto

CONSISTENZA:

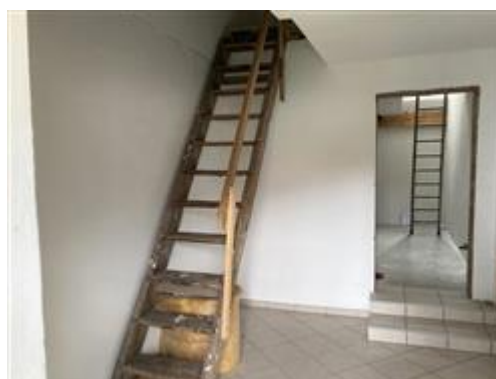
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento	119,00	80 %	95,20
Totale:	119,00		95,20



vista scala esterna



vista ingresso dal piano primo



vista camera



vista del bagno



vista cucina-pranzo



vista della camera

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Pontebba

Descrizione: appartamento

Indirizzo: F.4 mapp. .82/3 sub.41

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 2.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Ufficio Tavolare di Pontebba

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Malborghetto via Superiore F.10 Mapp. .93 sub. 20

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.818,18 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

FIMAA

Offerta: nuovo ristrutturato

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.550,00

FIAIP

Offerta: nuovo ristrutturato

Valore minimo: 2.100,00

Valore massimo: 2.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio adottato dallo scrivente per determinare il più probabile valore è quello monparametrico. Detto procedimento viene eseguito con il metodo della comparazione dei prezzi di immobili compravenduti e appartenenti allo stesso segmento di mercato, tenuto conto dell'ubicazione, della piena disponibilità, nonché dello stato manutentivo. La valutazione tiene conto, inoltre, di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco che, anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali espresse per la corretta determinazione del più probabile valore probabile. Nella valutazione di detto valore di mercato si prendono in esame le compravendite di appartamenti simili e nel territorio circostante, dalle indagini effettuate presso agenzie del territorio. Detto valore, quindi, è stato determinato tenendo conto dei valori sopraevidenziati, confrontandoli anche con ulteriori informazioni reperite dai borsini immobiliari e presso Agenzie immobiliari della zona. Per la valutazione economica delle unità immobiliari oggetto del presente elaborato peritale, lo scrivente utilizzerà come parametro di calcolo la Superficie Esterna Lorda – S.E.L., previa omogeneizzazione della stessa per le differenti tipologie di vano e di destinazione, secondo dei coefficienti di normalizzazione. Tenuto in considerazione i comparabili e le indagini di mercato lo scrivente ritiene di applicare un valore al mq. pari a €. 1.800,00 a cui andrà ridotto il costo stimato per l'ultimazione delle finiture pari ad €/mq. 315,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,20	x	1.485,00	=	141.372,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 141.372,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 141.372,00
---	----------------------

BENI IN MALBORGHETTO VALBRUNA VIA BAMBERGA 39

TERRENO RESIDENZIALE

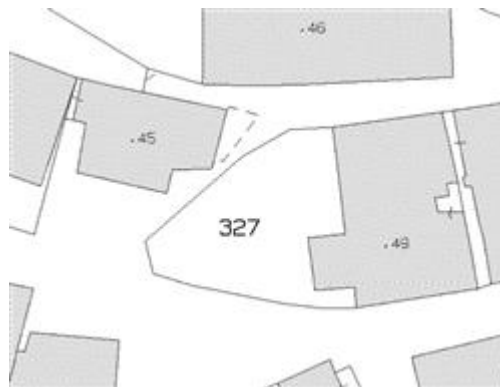
DI CUI AL PUNTO D

terreno residenziale a MALBORGHETTO VALBRUNA via Bamberga 39, della superficie commerciale di **13,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno ad uso giardino, adiacente e di pertinenza dell'edificio di cui ai Corpi A-B-C sopra descritti.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 327 (catasto terreni), qualita/classe ORTI - 2, superficie 270, reddito agrario 1,12 €, reddito dominicale 2,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: la particella confina in senso orario iniziando da Nord con: la strada pubblica, la particella .49 e dalla strada pubblica.
- particella fondiaria 327 foglio 10 partita tavolare 30 c.t.1°, intestato a *** DATO OSCURATO ***



cattura estratto mappa catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



immagine satellitare



immagine satellitare



vista esterna da via Bamberga - facciata sud-ovest



vista esterna da via Bamberga - facciata sud



vista esterna - facciata nord-ovest



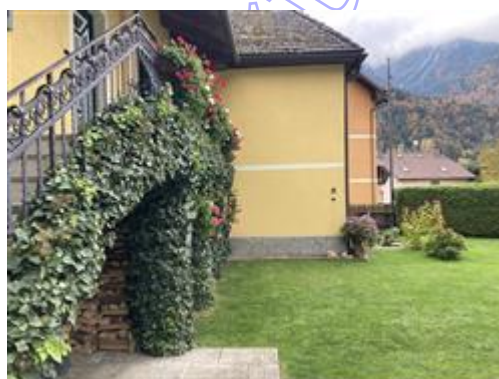
vista esterna - facciata nord

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto ha forma irregolare e lungo i confini con le vie pubbliche è recintato con uno zoccolo in muratura e sovrastante elementi lignei ed in parte con una ringhiera in ferro con un cancello.

Come indicato nel Certificato di destinazione urbanistica risulta che la particella rientra in zona omogenea Zona B0 – Aree centrali di Malborghetto, Ugovizza e Valbruna – Area di Pertinenza – corrispondenti alle aree di pertinenza degli edifici. In tali aree è prescritta la conservazione delle aree prative, la realizzazione di pavimentazioni ecologiche drenanti di tipologia coerente con il contesto, e di recinzioni in legno di fattura tradizionale. È normata la realizzazione di depositi con contestuale demolizione dei fabbricati provvisori esistenti.



**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	270,00	x	5 %	=	13,50
Totale:	270,00				13,50

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non essendo disponibili comparabili affidabili e ritenendo la particella quale corte di pertinenza delle unità immobiliari sopra richiamate, la valutazione è stata effettuata omogeneizzando la superficie tramite l'applicazione di un coefficiente del 5% applicando un valore al mq. estrapolato dalla media dei valori unitari dei Corpi A-B-C.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,50 x 1.250,00 = **16.875,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 16.875,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 16.875,00

BENI IN MALBORGHETTO VALBRUNA VIA BAMBERGA 39

DI CUI AL PUNTO E

a MALBORGHETTO VALBRUNA via Bamberga 39 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)Identificazione catastale:

- foglio 10 particella .49 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 421,95 Euro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



immagine satellitare



immagine satellitare



vista esterna da via Bamberga - facciata sud-ovest



vista esterna da via Bamberga - facciata sud



vista esterna - facciata nord-ovest



vista esterna - facciata nord

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nel presente Corpo, in riferimento alla servitù di prelevamento a favore del fondo oggetto di esecuzione (vedasi adoc. 05) si stima il valore di detta servitù come di seguito indicato.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In riferimento alla servitù di prelevamento a favore del fondo oggetto di esecuzione (vedasi adoc. 05) si stima il valore di detta servitù come di seguito indicato:

$(mc.13,45 \times \text{€}.25,00) / 0.035 = \text{€}. 9.607,14$ arrotondato ad **€. 9.600,00**

mc. 13,45 prelevamento autorizzato

€. 25,00 prezzo medio corrente

3,50% saggio medio di capitalizzazione del MEF

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	9.600,00
-----------------	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 9.600,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.600,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Pontebba, ufficio tecnico di Malborghetto Valbruna, osservatori del mercato immobiliare OMI-FIAIP-FIMAA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	281,10	0,00	252.990,00	252.990,00
B	appartamento	107,00	0,00	150.870,00	150.870,00
C	appartamento	95,20	0,00	141.372,00	141.372,00
D	terreno residenziale	13,50	0,00	16.875,00	16.875,00
E		0,00	0,00	9.600,00	9.600,00
				571.707,00 €	571.707,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Tenuto conto:

- che come evidenziato in occasione del sopralluogo e come indicato nelle pratiche edilizio-urbanistiche e dei relativi elaborati grafici architettonici depositati in Comune sono state aumentate le unità immobiliari;
- che i lavori per la loro realizzazione di due delle stesse sono ancora da ultimare;
- che le nuove unità immobiliari non sono definite nè al catasto fabbricati nè al tavolare;
- che gli impianti tecnologici sono parzialmente in comune;
- che il terreno, ad uso giardino, è usufruibile da tutte le unità immobiliari sopra indicate,

lo scrivente ritiene di formare un unico Lotto.

L'elaborato peritale verrà suddiviso in cinque Corpi, precisamente:

- al Corpo "A" l'appartamento posto ai piani terra e primo (abitazione dell'esecutata);
- al Corpo "B" l'appartamento (in fase di ultimazione lavori) posto al piano primo e sottotetto;
- al Corpo "C" l'appartamento (anche esso in fase di ultimazione lavori) al piano sottotetto;
- al Corpo "D" il giardino, quale corte di pertinenza dell'intero edificio,

identificato al catastale terreni al F. 10 Particella 327;
- al Corpo "E" sviluppo del valore della servitù di prelevamento legnatico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 12.400,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 559.307,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 139.826,75

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 419.480,25

data 05/12/2025

il tecnico incaricato
Ivan Paron

TRIBUNALE DI UDINE
Esecuzioni Immobiliari n°116/2025
G.E. dott.ssa Giovanna Mullig

Il sottoscritto geom. Ivan Paron, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Udine ed a quello dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Udine, con studio tecnico in via dietro Chiesa Latisana (UD), nominato perito estimatore dall'Ill.mo G. E. dott. Francesco Venier con provvedimento del 01 luglio 2025 promosso da

- *** DATO OSCURATO ***

nei confronti di

- *** DATO OSCURATO ***

deposita la seguente

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Premesso che l'Ill.ma G.E. dott.ssa Giovanna Mullig, vista l'istanza della delegata A avv. Sivia Paviotti, finalizzata a:

- 1. verificare la possibilità di formazione di n. 3 lotti invece che l'unico oggi disposto;**
- 2. chiedere allo stimatore la quantificazione dei costi di regolarizzazione edilizia anche in rapporto agli eventuali 3 lotti;**
- 3. chiedere allo stimatore chiarimenti in ordine alla servitù di legnatico;**
- 4. quantificazione dei lavori di adeguamento per rendere autonomi i tre appartamenti;**
- 5. quantificazione delle spese di accatastamento e intavolazione degli appartamenti;**
- 6. presentazione della denuncia di successione e voltura catastale;**

con il decreto di data 12/02/2026 disponeva ***“che l'esperto stimatore verifichi, con relazione scritta da depositarsi entro il termine del 16.3.2026, l'esistenza di eventuali motivi che osterebbero alla divisione del bene in più lotti, come sopra richiesto, e ciò con riferimento sia alla possibilità giuridica e concreta di divisione in lotti, sia ai costi di tale operazione e alla convenienza o meno per l'esecuzione”***

lo scrivente, di seguito, riporta le valutazioni sulla base delle quali ha ritenuto di proporre la formazione di un unico lotto.

Preliminarmente si evidenzia che, come già indicato nella perizia, non sono state eseguite verifiche sugli impianti e sulle strutture, e che ci si è basati sulla valutazione visiva dello stato dei luoghi.

Due degli appartamenti descritti nella perizia di stima, precisamente il Corpo “B” e il “C”, sono in fase di ultimazione. Le lavorazioni più importanti ancora da eseguire riguardano il completamento dell'impianto elettrico, l'installazione delle scale di accesso, l'installazione dei radiatori e di parte dei pavimenti.

L'impianto di riscaldamento che serve tutti e tre gli appartamenti è realizzato sottotraccia ed è dotato di un'unica caldaia centralizzata che serve tutte e tre le unità per la produzione di acqua calda, per il riscaldamento e per l'acqua calda sanitaria.

La caldaia, dotata di serbatoio di accumulo, è ubicata al piano terra, all'interno dell'appartamento individuato in perizia con la lettera "A".

L'alimentazione elettrica della caldaia avviene tramite un contatore riferibile a uno degli appartamenti.

La suddetta linea di alimentazione elettrica dovrebbe, invece, essere collegata a un contatore destinato alle parti comuni, analogamente a quanto previsto per l'atrio del primo piano.

L'impianto di riscaldamento già realizzato presso gli appartamenti da ultimare, è del tipo tradizionale a termosifoni. Gli appartamenti risultano dotati di collettori di mandata e ritorno dell'acqua calda per il riscaldamento proveniente dalla caldaia.

Non sono stati, però, accertati strumenti conta-volumetrici o dispositivi di contabilizzazione che consentano ai singoli appartamenti di rilevare i rispettivi consumi.

Analoga situazione si riscontra per i circuiti dell'acqua sanitaria calda e fredda, per i quali non risultano installati sistemi di misurazione autonomi.

L'impianto elettrico, anch'esso sottotraccia, non risulta ultimato. Devono ancora essere installati i quadri elettrici, i frutti (prese e interruttori), i termostati e, inoltre non risultano posati tutti i cavi elettrici all'interno di tutte le tubazioni sottotraccia.

Come accertato in occasione del sopralluogo, vi sono solo due contatori Enel per la fornitura dell'energia elettrica, di cui solo uno risulta allacciato (con ogni probabilità quello riferito all'abitazione ove risiede la sig.ra Marion Chiappara).

Il secondo contatore dell'Enel, quello attualmente non collegato ad alcuna linea, presumibilmente è quello realizzato a servizio degli appartamenti in fase di ultimazione. Ne deriva che uno dei due appartamenti non sarà autonomo e indipendente con una propria fornitura.

Al primo piano, in corrispondenza dell'atrio d'ingresso, una zona in comune ai due appartamenti in fase di ultimazione, sono presenti un punto luce e una scatola di derivazione che sono allacciati agli impianti degli appartamenti serviti dal medesimo contatore Enel.

Tale linea dell'atrio dovrebbe essere collegata ad un terzo contatore, dedicato esclusivamente alle parti comuni, alla caldaia ed i vani tecnici.

Dall'accesso agli atti è emerso che gli appartamenti risultano privi del certificato di agibilità. Per la definizione dell'ultima pratica edilizio-urbanistica sarà necessario presentare le certificazioni di conformità degli impianti, rilasciate dalle ditte che provvederanno al completamento dei lavori, nonché il collaudo statico della scala esterna. Considerato che l'impianto di riscaldamento risulta centralizzato e che il collaudo statico si riferisce all'intero fabbricato, tali adempimenti dovranno essere presentati dal nuovo proprietario dell'immobile.

Pertanto, nel caso in cui la vendita avvenga in più lotti e vi sia l'aggiudicazione di un solo lotto, i relativi costi devono essere interamente sostenuti dall'aggiudicatario e/o probabilmente dalla procedura. Qualora, invece, vi



fossero tre diversi aggiudicatari, gli stessi dovranno mettersi d'accordo suddividendo spese ed oneri.

Si rileva inoltre che le tre unità immobiliari non risultano individualmente censite al Catasto Fabbricati, né intavolate, e non ancora costituite quali enti tavolari nel Libro Fondiario presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Pontebba. Pertanto, ad oggi, non è consentita una loro identificazione ai fini della formazione di tre distinti lotti.

Inoltre, non risultano formalmente individuate nemmeno le seguenti parti comuni:

- il locale al piano terra che ospita l'impianto di riscaldamento e di produzione dell'acqua calda sanitaria;
- la scala esterna con l'atrio di ingresso al primo piano;
- eventuali sotto-servizi delle singole unità immobiliari, intesi come l'insieme delle reti tecnologiche e delle infrastrutture di servizio poste nel sottosuolo o all'interno delle strutture edilizie.

Occorre, inoltre, evidenziare che il bene ricade in ambito tavolare, circostanza che comporta un ulteriore livello di complessità rispetto al solo accatastamento catastale:

- la situazione catastale e la situazione tavolare devono essere perfettamente corrispondenti;
- ogni modifica della consistenza immobiliare richiede non solo la predisposizione delle pratiche catastali (DOCFA) ma anche la successiva intavolazione presso il Libro Fondiario (tavolare) delle nuove unità immobiliari, mediante redazione di piano tavolare e relativa domanda di intavolazione perfezionata da decreto tavolare ;
- la configurazione giuridica risultante deve essere perfettamente allineata con quanto rappresentato negli elaborati catastali.

Relativamente al giardino individuato come Corpo "D" nella perizia di stima, lo scrivente precisa che lo stesso è dotato di una propria identità catastale e tavolare. Nell'ottica di una vendita in un unico lotto dell'intero compendio immobiliare, si è ritenuto che il futuro aggiudicatario potrà disporre autonomamente di tale area, con la possibilità di realizzare tre posti auto.

Relativamente alla servitù di legnatico, individuata come Corpo "E" della perizia, si precisa che la stessa costituisce un diritto reale connesso al fondo cui è attribuita. Tale diritto consente di prelevare annualmente le quote di legnatico spettanti, secondo quanto indicato nel documento prodotto al doc. 05 della perizia di stima, rilasciato dal Reparto Carabinieri Biodiversità di Tarvisio.

Dal medesimo documento emerge, altresì, che la servitù risulta connessa al F. 10, mappale n. 49, corrispondente all'intero fabbricato oggetto di perizia.

Il predetto diritto non risulta divisibile in quote autonome nel caso in cui il fabbricato sia intestato a più proprietari, pertanto, nell'ipotesi di più aggiudicatari, gli stessi dovranno accordarsi tra loro in merito alla ripartizione delle quantità di legnatico spettanti annualmente.

Le peculiarità del fabbricato allo stato quo, quali l'incompleta ultimazione dei lavori, la necessità di intervenire sugli impianti, la costituzione di un condominio, la necessità di eseguire ulteriori adempimenti edilizio-urbanistici, nonché, il mancato censimento delle unità immobiliari al Catasto Fabbricati e al Libro Tavolare hanno portato lo



scrivente a proporre la formazione di un unico lotto, ritenendo complessa e onerosa l'eventuale suddivisione dell'immobile in lotti il più possibile autonomi e indipendenti.

In ordine ai costi da sostenere per rendere divisibile il fabbricato con lo scopo di rendere autonomi ed indipendenti gli appartamenti, per quanto possibile, lo scrivente indica di seguito le lavorazioni necessarie stimandone, ove possibile, la loro quantificazione.

- **Impianto di riscaldamento e acqua sanitaria fredda e calda.**

Tenuto conto che l'impianto di riscaldamento risulta di tipo centralizzato, si dovrà provvedere alla contabilizzazione dei consumi relativi a ciascuna unità immobiliare, analogamente a quanto avviene nei condomini dotati di impianto centralizzato, al fine di consentire la ripartizione delle spese in funzione dei consumi effettivamente sostenuti da ciascun appartamento.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, si dovrà procedere con l'installazione di valvole contabilizzatrici, da collocarsi in uscita dalla caldaia ed in prossimità dei collettori degli appartamenti. Negli appartamenti dovrà, inoltre, essere realizzata apposita cassetta di alloggiamento per tali dispositivi.

Si stima un costo complessivo per la fornitura e posa di n. 4 valvole contabilizzatrici, comprensivo di:

- modifica delle tubazioni per il loro collegamento;
- realizzazione delle cassette di alloggiamento;
- materiali e manodopera;

pari a € 7.500,00 oltre IVA.

La stima sopra indicata prevede esclusivamente interventi puntuali di modifica impiantistica e il relativo ripristino murario.

Le suddette valvole dovranno inoltre essere alimentate mediante apposita linea elettrica, al fine di consentire il collegamento tra i vari dispositivi di contabilizzazione. Tale lavorazione, di entità affatto trascurabile, non risulta al momento preventivabile, né in termini di costi né di modalità realizzative. Sarebbe, infatti, necessario eseguire preventive indagini circa il diametro delle tubazioni e il loro effettivo percorso sottotraccia, al fine di verificare la possibilità di collegamento con la valvola posta in corrispondenza della caldaia.

Bisognerebbe, quindi, fare intervenire una ditta specializzata per verificare la fattibilità dell'intervento. Anche questo intervento costituirebbe un onere economico ulteriore.

Per quanto riguarda invece la contabilizzazione dei consumi di acqua sanitaria calda e fredda, si dovrebbero installare dei contatori volumetrici (orologi conta metri-cubi) da collocarsi due sul boiler di accumulo e due sulle tubazioni di alimentazione in ciascun appartamento.

Per questa installazione, si stima una spesa pari a € 2.800,00 oltre IVA.

Restano escluse dalla presente stima:

- la ricerca delle tubazioni sottotraccia;



- le eventuali modifiche delle tubazioni necessarie per l'installazione degli alloggiamenti dei contatori;
- il relativo ripristino murario e impiantistico;
- cassetta per il loro alloggiamento.

Si tratta, anche in questo caso, di lavorazioni di entità non trascurabile, allo stato attuale non quantificabili, in quanto potranno essere determinate solo a seguito di un intervento preliminare da parte di ditta specializzata, finalizzato all'esecuzione di verifiche puntuali e di demolizioni esplorative sullo stato di fatto degli impianti e sul loro reale tracciato.

Impianto elettrico, separazione degli impianti tra le unità e le parti comuni.

Come sopra indicato, al fine di realizzare tre distinti lotti, si dovrebbero installare due ulteriori contatori Enel, uno destinato alla fornitura di energia elettrica a servizio di una unità immobiliare e il secondo destinato alla fornitura delle parti comuni.

Le singole proprietà e le parti comuni dovrebbero, infatti, essere dotate di impianti elettrici autonomi e indipendenti.

Tenuto conto che le nuove linee elettriche non dovranno interferire con le proprietà di terzi, si prevede la realizzazione di uno scavo esterno lungo il perimetro del fabbricato, al fine di consentire il passaggio delle nuove linee elettriche fino all'atrio del primo piano di una linea a servizio di un appartamento e l'altra alle parti comuni, ovvero all'ingresso, alla caldaia posta al piano terra e alla relativa zona tecnica.

L'intervento prevederebbe:

- la realizzazione della nicchia sulla muratura esterna per l'alloggiamento dei due nuovi contatori;
- la formazione delle tracce verticali sulle murature per il passaggio delle linee;
- la formazione di tracce sul marciapiede esistente;
- lo scavo per la posa della tubazione corrugata, con fornitura e posa di n. 3 pozzetti in cemento, per uno sviluppo complessivo di circa ml 20,00;
- le opere murarie necessarie (demolizioni per la formazione delle tracce sulle murature esterne e sui solaio) per consentire il passaggio delle nuove linee;
- la posa delle nuove centraline elettriche all'interno dell'atrio, dalle quali le linee proseguiranno rispettivamente verso il piano terra (per le parti comuni) e verso l'unità immobiliare interessata;
- la fornitura e posa dei cavi elettrici e delle centraline opportunamente dimensionate.

Per l'esecuzione delle opere sopra descritte si stima una spesa complessiva pari a € 5.800,00 oltre IVA.

Restano esclusi dalla presente stima:

- la fornitura e l'installazione dei contatori da parte del gestore del servizio elettrico;
- i contratti di fornitura dell'energia elettrica;
- le lavorazioni e le forniture necessarie per l'intercettazione e la modifica delle linee elettriche esistenti, finalizzate alla separazione degli impianti attualmente promiscui.



Si tratta di lavorazioni di entità non trascurabile, allo stato attuale non quantificabili, in quanto potranno essere determinate solo a seguito di un intervento preliminare da parte di ditta specializzata, finalizzato all'esecuzione di verifiche puntuali e di demolizioni esplorative sullo stato di fatto degli impianti e sul loro reale tracciato.

- **Oneri e spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica**

Come indicato in perizia i costi per la definizione dell'ultima pratica con la presentazione del collaudo delle opere strutturali eseguite e delle certificazioni degli impianti e del certificato di prestazione energetica è pari ad €. 9.200,00.

Nel caso in cui la vendita avvenga in più lotti e vi sia l'aggiudicazione di un solo lotto, questi costi potrebbero essere interamente sostenuti dall'aggiudicatario. Qualora, invece, vi fossero tre diversi aggiudicatari, gli stessi dovranno mettersi d'accordo suddividendo spese ed oneri.

- **Oneri e spese per la presentazione della dichiarazione di successione e volturazione**

Relativamente ai costi per la predisposizione della successione l'onorario professionale corrisponde ad € 1.400,00 + oneri di legge, escluse le imposte che dovranno essere determinate al momento della dichiarazione e che si possono ipotizzare in circa € 600,00.

Per la voltura catastale si deve tenere conto di €. 350,00 per gli oneri professionali escluso gli oneri di legge e di € 86,00 per i diritti catastali.

- **Oneri e spese per la regolarizzazione catastale**

Come rappresentato in perizia il costo per la pratica (comprensivo di oneri professionali esclusi gli oneri di legge e diritti) di variazione DOCFA al Catasto Urbano per le nuove planimetrie catastali rappresentanti le unità immobiliari come indicate ai Corpi A-B-C è pari ad €. 3.200,00.

Nel caso in cui si debba ritenere di costituire un subalterno per le parti comune nel caso in cui vengano formati più lotti vi sarebbe il costo aggiuntivo pari ad €. 500,00 oltre oneri di legge e per i diritti €. 70,00.

- **Oneri e spese per le intavolazioni delle unità immobiliari**

Si stima il costo degli onorari professionali per la redazione della domanda di intavolazione pari ad €. 600,00 escluso oneri di legge + €. 225,00 per i diritti.

Per la predisposizione del piano condominiale tavolare con i millesimi secondo la legge tavolare e codice civile riferito ai tre appartamenti ed alle parti comuni si prevede una spesa per gli onorari professionali pari ad €. 1.200,00 escluso oneri di legge, mentre per i diritti €. 58,00.



CONCLUSIONI

In ragione di tutto quanto esposto, lo scrivente stimatore conferma di ritenere corretta, nel caso in analisi, la formazione di un unico. Si rimane in ogni caso a disposizione qualora la G.E. ritenesse di dover procedere diversamente e in tal caso si rappresenta che nell'ambito del sistema tavolare, ogni configurazione immobiliare che venga rappresentata negli elaborati tecnici, deve trovare piena corrispondenza nella configurazione giuridica della proprietà, con la conseguente necessità che tali scelte risultino chiaramente definite sotto il profilo giuridico prima della loro traduzione in elaborati catastali e tavolari.

Pertanto, l'individuazione concreta dei criteri di suddivisione dei lotti, nonché delle eventuali parti comuni da attribuire agli stessi, non può essere rimessa a valutazioni meramente ipotetiche del tecnico. Eventuali indicazioni in ordine alla formazione dei lotti ed alla configurazione delle relative parti comuni dovranno essere previamente definite sotto il profilo giuridico, al fine di consentire al consulente tecnico di tradurre tali indicazioni in elaborati tecnici coerenti con l'assetto proprietario che verrà ritenuto più opportuno.

Il sottoscritto espone le presenti considerazioni con spirito di leale collaborazione con l'Ufficio, rimettendo ogni valutazione finale all'Ill.ma Giudice dell'Esecuzione, nell'ambito dei poteri decisorii propria dell'Autorità Giudiziaria e tenuto conto delle esigenze di corretta gestione della procedura e della massimizzazione del realizzo del bene in sede di vendita.

Latisana, 16.03.2026

Lo stimatore

geom. Ivan Paron

