



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 245/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr. Lorenzo MASSARELLI

CUSTODE:

COVEG srl - Udine

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/10/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**PAOLO CECUTTI**

CF: CCTPLA61M10G949Y

con studio in UDINE (UD) VIA ZOLETTI 4

telefono: 0432295497

email: paolo@cecutti.it

PEC: paolo.cecutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 245/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SAN GIOVANNI AL NATISONE via 4 Novembre 126, frazione Villanova, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al primo piano con accesso autonomo dalla scala esterna, nonchè autorimessa al piano terra (da identificarsi come porzione del subalterno 8), facenti parte del fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Villanova dello Judrio in via IV Novembre n. 126.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 335, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: PT-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 16 particella 213 sub. 8/PORZ. (catasto fabbricati), partita 335, categoria C/6, classe 3, consistenza 108 mq, rendita 161,75 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

CoerENZE: Unità immobiliari facenti parte del fabbricato plurifamiliare eretto sul mappale 213 del foglio 16 - ente urbano di mq. 486, confinante a nord con il mappale 755, a est con il mappale 380, a sud con strada, a ovest con i mappali 272 e 255.

I subalterni 1-2-3-4-5 e i beni comuni non censibili 6-7 sono stati originati giusta variazione catastale del 12.04.1999. I subalterni 8-9-10-11-12-13-14 sono stati originati giusta variazione catastale del 27.10.2004 prot. UD0286587. OGGETTO DEL PRIMO LOTTO E' PORZIONE DEL SUBALTERNO 8, PARI AD UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ. 48,00 CIRCA, DELIMITATA DALLA RESTANTE PORZIONE DEL SUB. 8 DA MURATURA IN BLOCCHI CEMENTIZI. DOVRA' ESSERE REDATTA PRIMA DI EVENTUALE ASTA GIUDIZIARIA, VARIAZIONE CATASTALE DELLA SUCCITATA UNITA' IMMOBILIARE CON LA SOPPRESSIONE DEL SUB. 8 E CREAZIONE DI DUE DISTINTE UNITA' IN CATEGORIA C/6 AL FINE DI UNA CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>147,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 76.180,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2022</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto rinnovabile per ulteriori 4 anni, stipulato il 28/06/2016 e con scadenza il 31/08/2020, registrato il 29/06/2016 a Udine ai nn. 5709 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €. 5.700,00/anno.

Da una prima richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine in data 13.05.2022 in merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, con lettera del 19.05.2022 veniva comunicato allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione, comodato e diritto di abitazione.

Da una successiva richiesta verbale al medesimo ufficio, a seguito di avvenuto sopralluogo ove è emerso che le unità immobiliari in oggetto sono locate, viene segnalata allo scrivente l'esistenza del citato contratto di locazione.

Dalla richiesta formulata all'Agenzia delle Entrate non risulta rinnovato il contratto di locazione suddetto. Sentito al proposito la ditta proprietaria, la stessa ha comunicato allo scrivente che provvederà al versamento delle dovute imposte di registro per il rinnovo.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile storico ventennale allegato agli atti di causa non è emersa la trascrizione di alcun fondo patrimoniale e diritto di abitazione a favore della ditta esecutata.

##### 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 **giudiziale**, stipulata il 02/08/2014 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1711 di repertorio, iscritta il 23/01/2015 a Udine ai nn. 1433/148, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: euro 200.000,00.

Importo capitale: euro 71.381,38.

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/02/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 338 di repertorio, iscritta il 21/03/2017 a Udine ai nn. 6345/1041, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: euro 26.000,00.

Importo capitale: euro 18.672,76.

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/03/2004 a firma di notaio Vito Erasmo Dimita di Udine ai nn. 128044 di repertorio, iscritta il 18/03/2004 a Udine ai nn. 8843/1479, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: euro 800.000,00.

Importo capitale: euro 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 1, 2, 3, 4, 5.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 04/11/2021 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2976 di repertorio, trascritto il 03/12/2021 a Udine ai nn. 33414/24975, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13

#### 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:

La ditta proprietaria comunica che non vi è alcun amministratore condominiale, essendo l'intera proprietà del fabbricato plurifamiliare in capo allo stesso. Essendo gli appartamenti con riscaldamento autonomo e tutti locati, le spese sono quelle inerenti le imposte sulla proprietà e utenze per fornitura energia elettrica.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione in morte di pertasi il 02.01.1999, registrata il 01/09/2000 a Udine ai nn. 82 vol. 1504, trascritta il 07/10/2000 a Udine ai nn. 26917/19573.

Il titolo è riferito solamente a beni in San Giovanni al Natisone foglio 16 mappale 213 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e altri immobili.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Udine in data 18.03.2004 ai n.ri 8841/6354. Dal certificato notarile si segnala la rinuncia da parte della sig.ra di cui all'atto ricevuto dal cancelliere della Pretura di Cividale del Friuli in data 27.01.1999 n. 2515/99 NC - cron 107 rep. 18, registrato a Udine il 01.02.1999 al n. 272 A.G.

per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione stipulato il 28/03/2003 a firma di notaio Vito Erasmo Dimita di Udine ai nn. 123946/12948 di repertorio, registrato il 10/04/2003 a Udine ai nn. 316 serie 2 Pr., trascritto il 03/04/2003 a Udine ai nn. 10135/7229.

Il titolo è riferito solamente a beni in San Giovanni al Natisone foglio 16 mappale 213 subalterni 1, 2, 3, 4, 5.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **410/75**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 13/01/1975 con il n. 410 di protocollo, agibilità del 13/12/1975 con il n. 13 di protocollo.

Fabbricato eretto in data anteriore al 01.09.1967.

Concessione edilizia N. **1069/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione interna della casa di civile abitazione e costruzione vano scale esterno, rilasciata il 15/07/1983 con il n. 1069 di protocollo

N. **1635/89**, per lavori di risanamento muro di cinta, rilasciata il 09/01/1989 con il n. 1635 di protocollo

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **529/2001**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria quali solaio di copertura, rifacimento copertura, realizzazione solaio areato, presentata il 06/12/2001 con il n. 21205/3640 pratica 2001/529 di protocollo.

Successiva variante protocollata il 01.09.2004 al n. 15936 pratica 2004/261

Concessione edilizia N. **C2002/164**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia del fabbricato, rilasciata il 24/06/2002 con il n. 2002/164 di protocollo.

Successiva variante del 31.12.2002 prot. 3913 pratica 2002/746 e ulteriore variante del 01.09.2004 prot. 15935. Collaudo statico depositato in data 22.10.2004 prot. 2287/02 PERMESSO DI ABITABILITA' n. 2002/164/LIC - pratica di agibilità 467 prot. 21745 del 02.12.2004, in merito al fabbricato distinto al foglio 16 mappale 213 subalterni 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **C2002/612**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso e opere interne, rilasciata il 26/11/2002 con il n. C2002/612 di protocollo.

Autorizzazione allo scarico delle acque reflue - pratica 2002/613 del 06.09.2002

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **2003/081**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione impianto elettrico, riscaldamento e idrico sanitario, presentata il 10/03/2003 con il n. prot. 4024 pratica 2003/081 di protocollo.

Successiva DIA di variante del 01.09.2004 prot. 15934 pratica 2004/259.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati presentati presso gli uffici tecnici. Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità: - nella porzione di disimpegno e bagno sono stati ricavati il bagno padronale, con accesso diretto dalla camera, ed un bagno cieco. - la porta rappresentata in fondo al disimpegno che collega l'appartamento al vano scale è stata chiusa - il garage catastalmente distinto con il sub. 8 si presenta come un unico vano mentre in realtà è stato diviso in due locali al fine di ricavare due distinte autorimesse, una a servizio dell'appartamento al primo piano sub. 4 e una a servizio



dell'appartamento al secondo piano sub. 12. Tale modifica ha creato anche una variante prospettica visto che sono stati realizzati due portoni basculanti, uno sul fronte principale ed uno sul retro.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria con rappresentazione corretta delle modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia per SCIA in sanatoria completa di rilievi, redazione elaborati grafici, relazione, documentazione fotografica, ecc., oltre iva e cassa di previdenza, nonché oneri per diritti di segreteria e oblazione: €2.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale dell'appartamento e dell'autorimessa non corrispondono allo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa per variazione catastale, compresa di diritti catastali, iva e cassa di previdenza: €1.200,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA 4 NOVEMBRE 126, FRAZIONE  
VILLANOVA, QUARTIERE RESIDENZIALE

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via 4 Novembre 126, frazione Villanova, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **147,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al primo piano con accesso autonomo dalla scala esterna, nonché autorimessa al piano terra (da identificarsi come porzione del subalterno 8), facenti parte del fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Villanova dello Judrio in via IV Novembre n. 126.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 335, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: PT-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 16 particella 213 sub. 8/PORZ. (catasto fabbricati), partita 335, categoria C/6, classe 3, consistenza 108 mq, rendita 161,75 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126 , piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Unità immobiliari facenti parte del fabbricato plurifamiliare eretto sul mappale 213 del foglio 16 - ente urbano di mq. 486, confinante a nord con il mappale 755, a est con il mappale 380, a sud con strada, a ovest con i mappali 272 e 255.

I subalterni 1-2-3-4-5 e i beni comuni non censibili 6-7 sono stati originati giusta variazione catastale del 12.04.1999. I subalterni 8-9-10-11-12-13-14 sono stati originati giusta variazione



catastale del 27.10.2004 prot. UD0286587. OGGETTO DEL PRIMO LOTTO E' PORZIONE DEL SUBALTERNO 8, PARI AD UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ. 48,00 CIRCA, DELIMITATA DALLA RESTANTE PORZIONE DEL SUB. 8 DA MURATURA IN BLOCCHI CEMENTIZI. DOVRA' ESSERE REDATTA PRIMA DI EVENTUALE ASTA GIUDIZIARIA, VARIAZIONE CATASTALE DELLA SUCCITATA UNITA' IMMOBILIARE CON LA SOPPRESSIONE DEL SUB. 8 E CREAZIONE DI DUE DISTINTE UNITA' IN CATEGORIA C/6 AL FINE DI UNA CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di valutazione si sviluppa su tre piani fuori terra e presenta caratteristiche costruttive modeste, ed è composto da cinque autorimesse, ripostigli e lavanderie al piano terra, due unità residenziali al primo piano e due unità al secondo piano (sottotetto), di cui una accessibile da una rampa di scale esterna (sub. 4) e tre dal vano scale condominiale (sub. 5, 12 e 13). L'edificio plurifamiliare, eretto in data antecedente al 01.09.1967 e oggetto nel tempo di lavori di ristrutturazione, presumibilmente presenta murature perimetrali in laterizio, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura a falde in latero cemento con sovrastante manto in tegole, pareti interne in laterizio con intonaco tradizionale, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, serramenti esterni parte il legno, parte in alluminio con oscuranti avvolgibili in pvc. Lo scoperto di pertinenza dell'intero edificio, di modeste dimensioni, è comune alle varie unità abitative e locali accessori. In tutte le unità il riscaldamento è autonomo a gas metano con caldaie murali installate all'interno dell'appartamento.

In merito alle unità immobiliari in oggetto, si rileva che l'appartamento, avente accesso autonomo dalla scala esterna, è composto da soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno notte, due camere matrimoniali, una camera singola e due bagni, di cui uno cieco, il tutto per una superficie commerciale di mq. 120,00 circa. La zona giorno ed i bagni presentano pavimentazione in piastrelle, mentre le camere sono in parchetti lamellari.

Al piano terra trova sede un'ampia autorimessa della superficie commerciale di mq. 48,00 circa ed un locale ripostiglio/centrale termica della superficie di mq. 6,00 circa.

Come già citato l'autorimessa è parte dell'unità immobiliare distinta con il subalterno 8, essendo tale unità stata divisa in due diversi enti al fine di ricavare due distinti garage con accesso autonomo, uno sul fronte principale ed una sul retro. Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale con la fusione del sub 8 e creazione di due nuove unità.



cucina

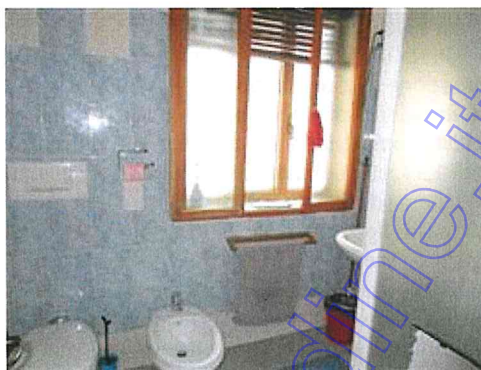


ingresso - soggiorno





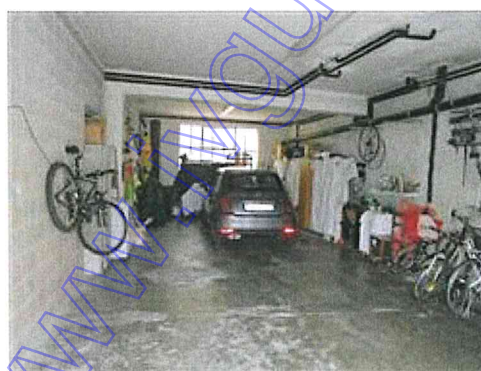
camera



bagno padronale



soggiorno



garage (porzione sub. 8)

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al primo piano	120,00	x	100 %	=	120,00
autorimessa	48,00	x	50 %	=	24,00
ripostiglio/centrale termica al piano terra	6,00	x	50 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>174,00</b>				<b>147,00</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONE:**

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

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza

alcuna costrizione.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi. La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura ed alle condizioni dell'immobile da valutare.

Nel caso specifico, la valutazione viene determinata secondo il metodo del confronto di mercato, secondo gli I.V.S. e soprattutto su fonti assunte in loco presso operatori del settore, borsini immobiliari FIAIP, FIMAA, valori OMI Agenzia del Territorio.

Considerando lo stato dei luoghi, visto il modesto stato di manutenzione dell'immobile e delle finiture, si ritiene equo attribuire un valore di €. 600,00 al metro quadrato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,00 x 600,00 = **88.200,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** **€. 88.200,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** **€. 88.200,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 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	147,00	0,00	88.200,00	88.200,00
				<b>88.200,00 €</b>	<b>88.200,00 €</b>

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione: **€. 8.820,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:** **€. 76.180,00**



**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: **€. 19.045,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 135,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.000,00**

Coveg S.r.l.

www.ivguadine.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 245/2021

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a SAN GIOVANNI AL NATISONE via IV Novembre 126, frazione Villanova, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **145,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al primo piano con accesso dalla scala condominiale, nonché ampia autorimessa al piano terra, facenti parte del fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Villanova dello Judrio in via IV Novembre n. 126.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, rendita 74,89 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Unità immobiliari facenti parte del fabbricato plurifamiliare eretto sul mappale 213 del foglio 16 - ente urbano di mq. 486, confinante a nord con il mappale 755, a est con il mappale 380, a sud con strada, a ovest con i mappali 272 e 255.  
I subalterni 1-2-3-4-5 e i beni comuni non censibili 6-7 sono stati originati giusta variazione catastale del 12.04.1999. I subalterni 8-9-10-11-12-13-14 sono stati originati giusta variazione catastale del 27.10.2004 prot. UD0286587.
- foglio 16 particella 213 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: P1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>145,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 69.775,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 52.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto rinnovabile per ulteriori 4 anni, stipulato il 18/08/2013 con scadenza il 31/08/2017, registrato il 21/08/2013 a Udine ai nn. 8077 serie 3 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €. 5.400,00/anno.

Da una prima richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine in data

13.05.2022 in merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, con lettera del 19.05.2022 veniva comunicato allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione, comodato e diritto di abitazione.

Da una successiva richiesta verbale al medesimo ufficio, a seguito di avvenuto sopralluogo ove è emerso che le unità immobiliari in oggetto sono locate, viene segnalata allo scrivente l'esistenza del citato contratto di locazione.

Dalla richiesta formulata all'Agenzia delle Entrate non risulta rinnovato il contratto di locazione suddetto. Sentito al proposito la ditta proprietaria, la stessa ha comunicato allo scrivente che provvederà al versamento delle dovute imposte di registro per il rinnovo.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile storico ventennale allegato agli atti di causa non è emersa la trascrizione di alcun fondo patrimoniale e diritto di abitazione a favore della ditta esecutata.

##### 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**, stipulata il 12/03/2004 a firma di notaio Vito Erasmo Dimita di Udine ai nn. 128044 di repertorio, iscritta il 18/03/2004 a Udine ai nn. 8843/1479, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: euro 800.000,00.

Importo capitale: euro 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 1, 2, 3, 4, 5.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/08/2014 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1711 di repertorio, iscritta il 23/01/2015 a Udine ai nn. 1433/148, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: euro 200.000,00.

Importo capitale: euro 71.381, 38.

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/02/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 338 di repertorio, iscritta il 21/03/2017 a Udine ai nn. 6345/1041, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: euro 26.000,00.

Importo capitale: euro 18.672,76.

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento stipulato il 04/11/2021 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2976 di repertorio, trascritto il 03/12/2021 a Udine ai nn. 33414/24975, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Natisone foglio 16 mappale 213 subalterni 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13

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:

La ditta proprietaria comunica che non vi è alcun amministratore condominiale, essendo l'intera proprietà del fabbricato plurifamiliare in capo allo stesso. Essendo gli appartamenti con riscaldamento autonomo e tutti locati, le spese sono quelle inerenti le imposte sulla proprietà e utenze per fornitura energia elettrica.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione in morte di apertasi il 02.01.1999, registrato il 01/09/2000 a Udine ai nn. 82 vol. 1504, trascritto il 07/10/2000 a Udine ai nn. 26917/19573.

Il titolo è riferito solamente a beni in San Giovanni al Natisone foglio 16 mappale 213 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e altri immobili..

Accettazione tacita di eredità trascritta a Udine in data 18.03.2004 ai n.ri 8841/6354. Dal certificato notarile si segnala la rinuncia da parte della \_\_\_\_\_, di cui all'atto ricevuto dal cancelliere della Pretura di Cividale del Friuli in data 27.01.1999 n. 2515/99 NC - cron 107 rep. 18, registrato a Udine il 01.02.1999 al n. 272 A.G.

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

per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione stipulato il 28/03/2003 a firma di notaio Vito Erasmo Dimita di Udine ai nn. 123946/12948 di repertorio, registrato il 10/04/2003 a Udine ai nn. 316 serie 2 Pr., trascritto il 03/04/2003 a Udine ai nn. 10135/7229.

Il titolo è riferito solamente a beni in San Giovanni al Natisone foglio 16 mappale 213 subalterni 1, 2, 3, 4, 5.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **410/75**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 13/01/1975 con il n. 410 di protocollo, agibilità del 13/12/1975 con il n. 13 di protocollo.

Fabbricato eretto in data anteriore al 01.09.1967.

Concessione edilizia N. **1069/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione interna della casa di civile abitazione e costruzione vano scale esterno, rilasciata il 15/07/1983 con il n. 1069 di protocollo

N. **1635/89**, per lavori di risanamento muro di cinta, rilasciata il 09/01/1989 con il n. 1635 di protocollo

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **529/2001**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria quali solaio di copertura, rifacimento copertura, realizzazione solaio areato, presentata il 06/12/2001 con il n. 21205/3640 pratica 2001/529 di protocollo.

Successiva variante protocollata il 01.09.2004 al n. 15936 pratica 2004/261

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **529/2001**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria quali solaio di copertura, rifacimento copertura, realizzazione solaio areato, presentata il 06/12/2001 con il n. 21205/3640 pratica 2001/529 di protocollo.

Successiva variante protocollata il 01.09.2004 al n. 15936 pratica 2004/261

Concessione edilizia N. **C2002/164**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia del fabbricato, rilasciata il 24/06/2002 con il n. 2002/164 di protocollo.

Successiva variante del 31.12.2002 prot. 3913 pratica 2002/746 e ulteriore variante del 01.09.2004 prot. 15935. Collaudo statico depositato in data 22.10.2004 prot. 2287/02 PERMESSO DI ABITABILITA' n. 2002/164/LIC - pratica di agibilità 467 prot. 21745 del 02.12.2004, in merito al fabbricato distinto al foglio 16 mappale 213 subalterni 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **C2002/612**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso e opere interne, rilasciata il 26/11/2002 con il n. C2002/612 di protocollo.

Autorizzazione allo scarico delle acque reflue - pratica 2002/613 del 06.09.2002

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **2003/081**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione impianto elettrico, riscaldamento e idrico sanitario, presentata il 10/03/2003 con il n. prot. 4024 pratica 2003/081 di protocollo.

Successiva DIA di variante del 01.09.2004 prot. 15934 pratica 2004/259.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati presentati presso gli uffici tecnici. Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità: - mancanza del poggolo sul fronte principale e mancanza della parete interna tra ingresso e soggiorno, indicati negli elaborati progettuali e correttamente rappresentati nella planimetria catastale; - difformità nella rappresentazione grafica dell'autorimessa in quanto non è indicata la parete che va a creare il ripostiglio a servizio dell'autorimessa catastalmente identificata con il sub. 10 Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione SCIA in sanatoria per modifiche interne e prospettiche

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia per SCIA in sanatoria completa di rilievi, redazione elaborati grafici, relazione, documentazione fotografica, ecc., oltre iva e cassa di previdenza, nonché oneri per diritti di segreteria e oblazione: €2.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA IV NOVEMBRE 126, FRAZIONE  
VILLANOVA, QUARTIERE RESIDENZIALE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via IV Novembre 126, frazione Villanova, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **145,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al primo piano con accesso dalla scala condominiale, nonché ampia autorimessa al piano terra, facenti parte del fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Villanova dello Judrio in via IV Novembre n. 126.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq, rendita 74,89 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Unità immobiliari facenti parte del fabbricato plurifamiliare eretto sul mappale 213 del foglio 16 - ente urbano di mq. 486, confinante a nord con il mappale 755, a est con il mappale 380, a sud con strada, a ovest con i mappali 272 e 255.

I subalterni 1-2-3-4-5 e i beni comuni non censibili 6-7 sono stati originati giusta variazione catastale del 12.04.1999. I subalterni 8-9-10-11-12-13-14 sono stati originati giusta variazione catastale del 27.10.2004 prot. UD0286587.

- foglio 16 particella 213 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 524,20 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: P1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*







## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

mediocre ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

scarso ★★★★★★★★★★

servizi:

scarso ★★★★★★★★★★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

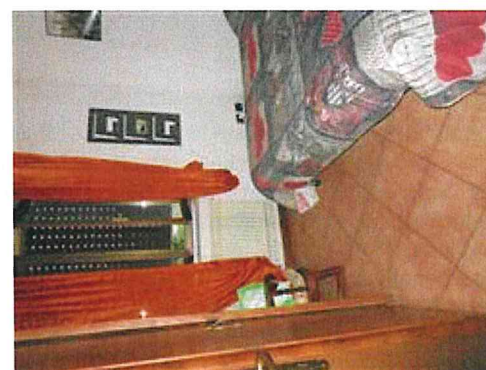
L'immobile ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di valutazione si sviluppa su tre piani fuori terra e presenta caratteristiche costruttive modeste, ed è composto da cinque autorimesse, ripostigli e lavanderie al piano terra, due unità residenziali al primo piano e due unità al secondo piano (sottotetto), di cui una accessibile da una rampa di scale esterna (sub. 4) e tre dal vano scale condominiale (sub. 5, 12 e 13). L'edificio plurifamiliare, eretto in data antecedente al 01.09.1967 e oggetto nel tempo di lavori di ristrutturazione, presumibilmente presenta murature perimetrali in laterizio, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura a falde in latero cemento con sovrastante manto in tegole, pareti interne in laterizio con intonaco tradizionale, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, serramenti esterni parte il legno, parte in alluminio con oscuranti avvolgibili

in pvc. Lo scoperto di pertinenza dell'intero edificio, di modeste dimensioni, è comune alle varie unità abitative e locali accessori. In tutte le unità il riscaldamento è autonomo a gas metano con caldaie murali installate all'interno dell'appartamento.

In merito alle unità immobiliari in oggetto, si rileva che l'appartamento, avente accesso dal vano scale condominiale, è composto da soggiorno, pranzo - cucina, disimpegno notte, tre camere, due bagni ed un ripostiglio, il tutto per una superficie commerciale di mq. 120,00 circa. La zona giorno, i bagni ed una camera presentano pavimentazione in piastrelle, mentre le altre camere sono in parquet.

Il grado di conservazione è da considerarsi molto scarso vista la presenza di muffa e umidità su buona parte dei soffitti ed alcune pareti, dovute presumibilmente alla mancanza di isolamento termico delle superfici a contatto con l'esterno (murature e soffitti) e dall'inadeguata tenuta termica dei serramenti. Il riscaldamento dell'appartamento è garantito da una caldaia a gas metano installata nel bagno e da tradizionali corpi radianti lamellari.

Al piano terra trova sede un'ampia autorimessa - deposito della superficie commerciale di mq. 50,00 circa.

*autorimessa**area cucina**bagno**soggiorno*



camera matrimoniale

camera

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al primo piano	120,00	x	100 %	=	120,00
Autorimessa al piano terra	50,00	x	50 %	=	25,00
<b>Totale:</b>	<b>170,00</b>				<b>145,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi. La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura ed alle condizioni dell'immobile da valutare.

Nel caso specifico, la valutazione viene determinata secondo il metodo del confronto di mercato, secondo gli I.V.S. e soprattutto su fonti assunte in loco presso operatori del settore, borsini immobiliari FIAIP, FIMAA, valori OMI Agenzia del Territorio.

Considerando lo stato dei luoghi, visto il modesto stato di manutenzione dell'immobile e delle finiture, si ritiene equo attribuire un valore di €. 550,00 al metro quadrato.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,00 x 550,00 = **79.750,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 79.750,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 79.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 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	145,00	0,00	79.750,00	79.750,00
				<b>79.750,00 €</b>	<b>79.750,00 €</b>

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 7.975,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.775,00**

**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: **€. 17.443,75**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 331,25**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 245/2021

**LOTTO 3****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a SAN GIOVANNI AL NATISONE via IV Novembre 126, frazione Villanova, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **123,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al secondo piano con accesso dal vano scale condominiale, nonchè autorimessa al piano terra (da identificarsi come porzione del subalterno 8), facenti parte del fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Villanova dello Judrio in via IV Novembre n. 126.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 sub. 8/PORZ. (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 108 mq, rendita 161,75 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Unità immobiliari facenti parte del fabbricato plurifamiliare eretto sul mappale 213 del foglio 16 - ente urbano di mq. 486, confinante a nord con il mappale 755, a est con il mappale 380, a sud con strada, a ovest con i mappali 272 e 255.

I subalterni 1-2-3-4-5 e i beni comuni non censibili 6-7 sono stati originati giusta variazione catastale del 12.04.1999. I subalterni 8-9-10-11-12-13-14 sono stati originati giusta variazione catastale del 27.10.2004 prot. UD0286587. OGGETTO DEL TERZO LOTTO E' PORZIONE DEL SUBALTERNO 8, PARI AD UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ. 48,00 CIRCA, DELIMITATA DALLA RESTANTE PORZIONE DEL SUB. 8 DA MURATURA IN BLOCCHI CEMENTIZI. DOVRA' ESSERE REDATTA PRIMA DI EVENTUALE ASTA GIUDIZIARIA, VARIAZIONE CATASTALE DELLA SUCCITATA UNITA' IMMOBILIARE CON LA SOPPRESSIONE DEL SUB. 8 E CREAZIONE DI DUE DISTINTE UNITA' IN CATEGORIA C/6 AL FINE DI UNA CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

- foglio 16 particella 213 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: P2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>123,60 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 63.544,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 47.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2022</b>

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



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto rinnovabile per ulteriori 4 anni, stipulato il 24/11/2014, con scadenza il 30/11/2018, registrato il 30/09/2015 a Udine ai nn. 7800 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €. 5.520,00/anno.

Da una prima richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine in data 13.05.2022 in merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, con lettera del 19.05.2022 veniva comunicato allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione, comodato e diritto di abitazione.

Da una successiva richiesta verbale al medesimo ufficio, a seguito di avvenuto sopralluogo ove è emerso che le unità immobiliari in oggetto sono locate, viene segnalata allo scrivente l'esistenza del citato contratto di locazione.

Dalla richiesta formulata all'Agenzia delle Entrate non risulta rinnovato il contratto di locazione suddetto. Sentito al proposito la ditta proprietaria, la stessa ha comunicato allo scrivente che provvederà al versamento delle dovute imposte di registro per il rinnovo.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile storico ventennale allegato agli atti di causa non è emersa la trascrizione di alcun fondo patrimoniale e diritto di abitazione a favore della ditta esecutata.

##### 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**, stipulata il 12/03/2004 a firma di notaio Vito Erasmo Dimita di Udine ai nn. 128044 di repertorio, iscritta il 18/03/2004 a Udine ai nn. 8843/1479, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: euro 800.000,00.

Importo capitale: euro 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 1, 2, 3, 4, 5.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/08/2014 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1711 di repertorio, iscritta il 23/01/2015 a Udine ai nn. 1433/148, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: euro 200.000,00.

Importo capitale: euro 71.381, 38.

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/02/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 338 di repertorio, iscritta il 21/03/2017 a Udine ai nn. 6345/1041, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: euro 26.000,00.

Importo capitale: euro 18.672,76.

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento stipulato il 04/11/2021 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2976 di repertorio, trascritto il 03/12/2021 a Udine ai nn. 33414/24975, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13

#### 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:

La ditta proprietaria comunica che non vi è alcun amministratore condominiale, essendo l'intera proprietà del fabbricato plurifamiliare in capo allo stesso. Essendo gli appartamenti con riscaldamento autonomo e tutti locati, le spese sono quelle inerenti le imposte sulla proprietà e utenze per fornitura energia elettrica.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione in morte di , apertasi il 02.01.1999, registrato il 01/09/2000 a Udine ai nn. 82 vol. 1504, trascritto il 07/10/2000 a Udine ai nn. 26917/19573.

Il titolo è riferito solamente a beni in San Giovanni al Natisone foglio 16 mappale 213 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e altri immobili..

Accettazione tacita di eredità trascritta a Udine in data 18.03.2004 ai n.ri 8841/6354. Dal certificato notarile si segnala la rinuncia da parte della , di cui all'atto ricevuto dal cancelliere della Pretura di Cividale del Friuli in data 27.01.1999 n. 2515/99 NC - cron 107 rep. 18, registrato a Udine il 01.02.1999 al n. 272 A.G.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione stipulato il 28/03/2003 a firma di notaio Vito Erasmo Dimita di Udine ai nn. 123946/12948 di repertorio, registrato il 10/04/2003 a Udine ai nn. 316 serie 2 Pr., trascritto il 03/04/2003 a Udine ai nn. 10135/7229.

Il titolo è riferito solamente a beni in San Giovanni al Natisone foglio 16 mappale 213 subalterni 1, 2, 3, 4, 5.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **410/75**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 13/01/1975 con il n. 410 di protocollo, agibilità del 13/12/1975 con il n. 13 di protocollo.

Fabbricato eretto in data anteriore al 01.09.1967

Concessione edilizia N. **1069/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione interna della casa di civile abitazione e costruzione vano scale esterno, rilasciata il 15/07/1983 con il n. 1069 di protocollo

N. **1635/89**, per lavori di risanamento muro di cinta, rilasciata il 09/01/1989 con il n. 1635 di protocollo

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **529/2001**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria quali solaio di copertura, rifacimento copertura, realizzazione solaio areato, presentata il 06/12/2001 con il n. 21205/3640 pratica 2001/529 di protocollo.

Successiva variante protocollata il 01.09.2004 al n. 15936 pratica 2004/261

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **529/2001**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria quali solaio di copertura, rifacimento copertura, realizzazione solaio areato, presentata il 06/12/2001 con il n. 21205/3640 pratica 2001/529 di protocollo.

Successiva variante protocollata il 01.09.2004 al n. 15936 pratica 2004/261

Concessione edilizia N. **C2002/164**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia del fabbricato, rilasciata il 24/06/2002 con il n. 2002/164 di protocollo.

Successiva variante del 31.12.2002 prot. 3913 pratica 2002/746 e ulteriore variante del 01.09.2004 prot. 15935. Collaudo statico depositato in data 22.10.2004 prot. 2287/02 PERMESSO DI ABITABILITA' n. 2002/164/LIC - pratica di agibilità 467 prot. 21745 del 02.12.2004, in merito al fabbricato distinto al foglio 16 mappale 213 subalterni 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **C2002/612**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso e opere interne, rilasciata il 26/11/2002 con il n. C2002/612 di protocollo.

Autorizzazione allo scarico delle acque reflue - pratica 2002/613 del 06.09.2002

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **2003/081**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione impianto elettrico, riscaldamento e idrico sanitario, presentata il 10/03/2003 con il n. prot. 4024 pratica 2003/081 di protocollo.

Successiva DIA di variante del 01.09.2004 prot. 15934 pratica 2004/259.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati presentati presso gli uffici tecnici. Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità: - il garage catastalmente distinto con il sub. 8 si presenta come un unico vano mentre in realtà è stato diviso in due locali al fine di ricavare due distinte autorimesse, una a servizio dell'appartamento al



primo piano sub. 4 e una a servizio dell'appartamento al secondo piano sub. 12. Tale modifica ha creato anche una variante prospettica visto che sono stati realizzati due portoni basculanti, uno sul fronte principale ed uno sul retro.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria con rappresentazione corretta delle modifiche interne e dei fori esterni

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia per SCIA in sanatoria completa di rilievi, redazione elaborati grafici, relazione, documentazione fotografica, ecc., oltre iva e cassa di previdenza, nonché oneri per diritti di segreteria e oblazione: €2.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale dell'appartamento e dell'autorimessa non corrispondono allo stato dei luoghi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa per variazione catastale, compresa di diritti catastali, iva e cassa di previdenza: €1.200,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA IV NOVEMBRE 126, FRAZIONE  
VILLANOVA, QUARTIERE RESIDENZIALE

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via IV Novembre 126, frazione Villanova, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **123,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al secondo piano con accesso dal vano scale condominiale, nonché autorimessa al piano terra (da identificarsi come porzione del subalterno 8), facenti parte del fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Villanova dello Judrio in via IV Novembre n. 126.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 sub. 8/PORZ. (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 108 mq, rendita 161,75 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Unità immobiliari facenti parte del fabbricato plurifamiliare eretto sul mappale 213 del foglio 16 - ente urbano di mq. 486, confinante a nord con il mappale 755, a est con il mappale 380, a sud con strada, a ovest con i mappali 272 e 255.

I subalterni 1-2-3-4-5 e i beni comuni non censibili 6-7 sono stati originati giusta variazione catastale del 12.04.1999. I subalterni 8-9-10-11-12-13-14 sono stati originati giusta variazione catastale del 27.10.2004 prot. UD0286587. OGGETTO DEL TERZO LOTTO E' PORZIONE DEL SUBALTERNO 8, PARI AD UNA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ. 48,00 CIRCA, DELIMITATA DALLA RESTANTE PORZIONE DEL SUB. 8 DA MURATURA IN

BLOCCHI CEMENTIZI. DOVRA' ESSERE REDATTA PRIMA DI EVENTUALE ASTA GIUDIZIARIA, VARIAZIONE CATASTALE DELLA SUCCITATA UNITA' IMMOBILIARE CON LA SOPPRESSIONE DEL SUB. 8 E CREAZIONE DI DUE DISTINTE UNITA' IN CATEGORIA C/6 AL FINE DI UNA CORRETTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA.

- foglio 16 particella 213 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: P2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di valutazione si sviluppa su tre piani fuori terra e presenta caratteristiche costruttive modeste, ed è composto da cinque autorimesse, ripostigli e lavanderie al piano terra, due unità residenziali al primo piano e due unità al secondo piano (sottotetto), di cui una accessibile da una rampa di scale esterna (sub. 4) e tre dal vano scale condominiale (sub. 5, 12 e 13). L'edificio plurifamiliare, eretto in data antecedente al 01.09.1967 e oggetto nel tempo di lavori di ristrutturazione, presumibilmente presenta murature perimetrali in laterizio, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura a falde in latero cemento con sovrastante manto in tegole, pareti interne in laterizio con intonaco tradizionale, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, serramenti esterni parte il legno, parte in alluminio con oscuranti avvolgibili in pvc. Lo scoperto di pertinenza dell'intero edificio, di modeste dimensioni, è comune alle varie unità abitative e locali accessori. In tutte le unità il riscaldamento è autonomo a gas metano con caldaie murali installate all'interno dell'appartamento.

In merito alle unità immobiliari in oggetto, si rileva che l'appartamento, avente accesso dal vano scale condominiale, è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, studio e bagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 117,00 circa. Tutto l'appartamento presenta pavimentazione in piastrelle.

Il grado di conservazione è da considerarsi buono, limitato nella luminosità in considerazione dell'altezza lungo i muri perimetrali. Il riscaldamento dell'appartamento è garantito da una caldaia a gas metano installata nella cucina e da tradizionali corpi radianti tubolari.

Al piano terra trova sede un'ampia autorimessa della superficie commerciale di mq. 48,00 circa e come già citato, è parte dell'unità immobiliare distinta con il subalterno 8, essendo tale unità stata divisa in due diversi enti al fine di ricavare due distinti garage con accesso autonomo, uno sul fronte principale ed una sul retro. Sarà necessario aggiornare la planimetria catastale con la fusione del sub 8 e creazione di due nuove unità. Dall'autorimessa si accede ad un locale destinato a deposito - lavanderia, della superficie lorda di mq. 12,00 circa.



autorimessa (porzione sub 8)



ingresso



zona cucina



camera



soggiorno



camera

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al secondo piano	117,00	x	80 %	=	93,60
Autorimessa al piano terra	48,00	x	50 %	=	24,00
Lavanderia - ripostiglio al piano terra	12,00	x	50 %	=	6,00
<b>Totale:</b>	<b>177,00</b>				<b>123,60</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**Sviluppo Valutazione:**

Il valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi



i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi. La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura ed alle condizioni dell'immobile da valutare.

Nel caso specifico, la valutazione viene determinata secondo il metodo del confronto di mercato, secondo gli I.V.S. e soprattutto su fonti assunte in loco presso operatori del settore, borsini immobiliari FIAIP, FIMAA, valori OMI Agenzia del Territorio.

Considerando lo stato dei luoghi, visto il modesto stato di manutenzione dell'immobile e delle finiture, si ritiene equo attribuire un valore di €. 600,00 al metro quadrato.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 123,60 x 600,00 = 74.160,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 74.160,00

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 74.160,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

#### 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	123,60	0,00	74.160,00	74.160,00
				<b>74.160,00 €</b>	<b>74.160,00 €</b>

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione: € 7.416,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.200,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 63.544,00

**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: €. 15.886,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: €. 158,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 47.500,00

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 245/2021

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

**A** appartamento a SAN GIOVANNI AL NATISONE via IV Novembre 126, frazione Villanova, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al secondo piano con accesso dal vano scale condominiale, nonchè autorimessa e locale ripostiglio al piano terra, collegati tra loro e ulteriore autorimessa non locata, facenti parte del fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Villanova dello Judrio in via IV Novembre n. 126.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: P2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 16 particella 213 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 16 particella 213 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 32,95 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n. 126, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Unità immobiliari facenti parte del fabbricato plurifamiliare eretto sul mappale 213 del foglio 16 - ente urbano di mq. 486, confinante a nord con il mappale 755, a est con il mappale 380, a sud con strada, a ovest con i mappali 272 e 255.

I subalterni 1-2-3-4-5 e i beni comuni non censibili 6-7 sono stati originati giusta variazione catastale del 12.04.1999. I subalterni 8-9-10-11-12-13-14 sono stati originati giusta variazione catastale del 27.10.2004 prot. UD0286587.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,00 m²</b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m²</b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.660,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto



di affitto rinnovabile per ulteriori 4 anni, stipulato il 24/06/2016, con scadenza il 30/06/2020, registrato il 29/06/2016 a Udine ai nn. 5742 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di €. 5.400,00/anno.

Da una prima richiesta effettuata all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine in data 13.05.2022 in merito all'esistenza di contratti di locazione e/o comodato, con lettera del 19.05.2022 veniva comunicato allo scrivente l'inesistenza di contratti di locazione, comodato e diritto di abitazione.

Da una successiva richiesta verbale al medesimo ufficio, a seguito di avvenuto sopralluogo ove è emerso che le unità immobiliari in oggetto sono locate, viene segnalata allo scrivente l'esistenza del citato contratto di locazione.

Dalla richiesta formulata all'Agenzia delle Entrate non risulta rinnovato il contratto di locazione suddetto. Sentito al proposito la ditta proprietaria, la stessa ha comunicato allo scrivente che provvederà al versamento delle dovute imposte di registro per il rinnovo.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dal certificato notarile storico ventennale allegato agli atti di causa non è emersa la trascrizione di alcun fondo patrimoniale e diritto di abitazione a favore della ditta esecutata.

##### 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**, stipulata il 12/03/2004 a firma di notaio Vito Erasmo Dimita di Udine ai nn. 128044 di repertorio, iscritta il 18/03/2004 a Udine ai nn. 8843/1479, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: euro 800.000,00.

Importo capitale: euro 300.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 1, 2, 3, 4, 5.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 02/08/2014 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1711 di repertorio, iscritta il 23/01/2015 a Udine ai nn. 1433/148, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: euro 200.000,00.

Importo capitale: euro 71.381, 38.

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/02/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 338 di repertorio, iscritta il 21/03/2017 a Udine ai nn. 6345/1041, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: euro 26.000,00.

Importo capitale: euro 18.672,76.

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento stipulato il 04/11/2021 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2976 di repertorio, trascritto il 03/12/2021 a Udine ai nn. 33414/24975, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a beni in San Giovanni al Nat. foglio 16 mappale 213 subalterni 4, 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13

*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:

La ditta proprietaria comunica che non vi è alcun amministratore condominiale, essendo l'intera proprietà del fabbricato plurifamiliare in capo allo stesso. Essendo gli appartamenti con riscaldamento autonomo e tutti locati, le spese sono quelle inerenti le imposte sulla proprietà e utenze per fornitura energia elettrica.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione in morte di apertasi il 02.01.1999, registrato il 01/09/2000 a Udine ai nn. 82 vol. 1504, trascritto il 07/10/2000 a Udine ai nn. 26917/19573.

Il titolo è riferito solamente a beni in San Giovanni al Natisone foglio 16 mappale 213 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e altri immobili.

Accettazione tacita di eredità trascritta a Udine in data 18.03.2004 ai n.ri 8841/6354. Dal certificato notarile si segnala la rinuncia da parte della di cui all'atto ricevuto dal cancelliere della Pretura di Cividale del Friuli in data 27.01.1999 n. 2515/99 NC - cron 107 rep. 18, registrato a Udine il 01.02.1999 al n. 272 A.G.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 28/03/2003 a firma di notaio Vito Erasmo Dimita di Udine ai nn. 123946/12948 di repertorio, registrato il 10/04/2003 a Udine ai nn. 316 serie 2 Pr., trascritto il 03/04/2003 a Udine ai nn. 10135/7229.

Il titolo è riferito solamente a beni in San Giovanni al Natisone foglio 16 mappale 213 subalterni 1, 2, 3, 4, 5.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **410/75**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 13/01/1975 con il n. 410 di protocollo, agibilità del 13/12/1975 con il n. 13 di protocollo.

Fabbricato eretto in data anteriore al 01.09.1967

Concessione edilizia N. **1069/83**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione interna della casa di civile abitazione e costruzione vano scale esterno, rilasciata il 15/07/1983 con il n. 1069 di protocollo

N. **1635/89**, per lavori di risanamento muro di cinta, rilasciata il 09/01/1989 con il n. 1635 di protocollo

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **529/2001**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria quali solaio di copertura, rifacimento copertura, realizzazione solaio areato, presentata il 06/12/2001 con il n. 21205/3640 pratica 2001/529 di protocollo.

Successiva variante protocollata il 01.09.2004 al n. 15936 pratica 2004/261

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **529/2001**, per lavori di opere di manutenzione straordinaria quali solaio di copertura, rifacimento copertura, realizzazione solaio areato, presentata il 06/12/2001 con il n. 21205/3640 pratica 2001/529 di protocollo.

Successiva variante protocollata il 01.09.2004 al n. 15936 pratica 2004/261

Concessione edilizia N. **C2002/164**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia del fabbricato, rilasciata il 24/06/2002 con il n. 2002/164 di protocollo.

Successiva variante del 31.12.2002 prot. 3913 pratica 2002/746 e ulteriore variante del 01.09.2004 prot. 15935. Collaudo statico depositato in data 22.10.2004 prot. 2287/02 PERMESSO DI ABITABILITA' n. 2002/164/LIC - pratica di agibilità 467 prot. 21745 del 02.12.2004, in merito al fabbricato distinto al foglio 16 mappale 213 subalterni 5, 8, 9, 10, 11, 12, 13.

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **C2002/612**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso e opere interne, rilasciata il 26/11/2002 con il n. C2002/612 di protocollo.

Autorizzazione allo scarico delle acque reflue - pratica 2002/613 del 06.09.2002

Denuncia di inizio attività (DIA) N. **2003/081**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione impianto elettrico, riscaldamento e idrico sanitario, presentata il 10/03/2003 con il n. prot. 4024 pratica 2003/081 di protocollo.

Successiva DIA di variante del 01.09.2004 prot. 15934 pratica 2004/259.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati presentati presso gli uffici tecnici. Dal sopralluogo effettuato sono emerse le seguenti difformità: - difformità nella rappresentazione grafica dell'autorimessa in quanto non è indicata la parete che va a creare il ripostiglio a servizio dell'autorimessa catastalmente identificata con il sub. 9, correttamente rappresentato nella planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione SCIA in sanatoria per modifiche interne e

prospettiche

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica edilizia per SCIA in sanatoria completa di rilievi, redazione elaborati grafici, relazione, documentazione fotografica, ecc., oltre iva e cassa di previdenza, nonché oneri per diritti di segreteria e oblazione: €2.000,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIOVANNI AL NATISONE VIA IV NOVEMBRE 126, FRAZIONE  
VILLANOVA, QUARTIERE RESIDENZIALE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAN GIOVANNI AL NATISONE via IV Novembre 126, frazione Villanova, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **82,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al secondo piano con accesso dal vano scale condominiale, nonché autorimessa e locale ripostiglio al piano terra, collegati tra loro e ulteriore autorimessa non locata, facenti parte del fabbricato plurifamiliare a tre piani fuori terra, ubicato nella frazione di Villanova dello Judrio in via IV Novembre n. 126.

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 213 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: P2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 16 particella 213 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 44,93 Euro, indirizzo catastale: via IV Novembre n. 126, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 16 particella 213 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 22 mq, rendita 32,95 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n. 126, piano: PT, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Unità immobiliari facenti parte del fabbricato plurifamiliare eretto sul mappale 213 del foglio 16 - ente urbano di mq. 486, confinante a nord con il mappale 755, a est con il mappale 380, a sud con strada, a ovest con i mappali 272 e 255.

I subalterni 1-2-3-4-5 e i beni comuni non censibili 6-7 sono stati originati giusta variazione catastale del 12.04.1999. I subalterni 8-9-10-11-12-13-14 sono stati originati giusta variazione catastale del 27.10.2004 prot. UD0286587.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:





servizi:

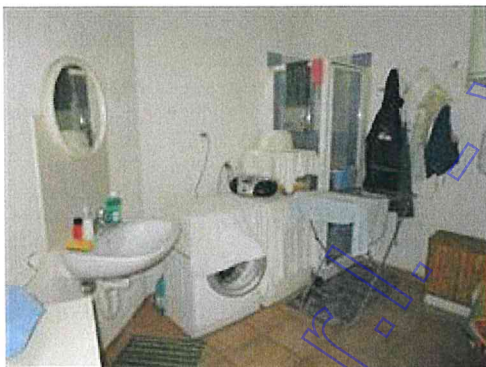
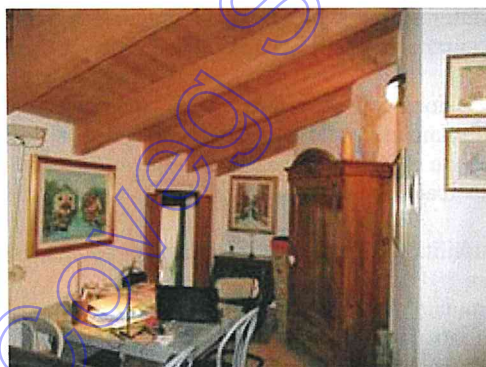
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di valutazione si sviluppa su tre piani fuori terra e presenta caratteristiche costruttive modeste, ed è composto da cinque autorimesse, ripostigli e lavanderie al piano terra, due unità residenziali al primo piano e due unità al secondo piano (sottotetto), di cui una accessibile da una rampa di scale esterna (sub. 4) e tre dal vano scale condominiale (sub. 5, 12 e 13). L'edificio plurifamiliare, eretto in data antecedente al 01.09.1967 e oggetto nel tempo di lavori di ristrutturazione, presumibilmente presenta murature perimetrali in laterizio, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura a falde in latero cemento con sovrastante manto in tegole, pareti interne in laterizio con intonaco tradizionale, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, serramenti esterni parte il legno, parte in alluminio con oscuranti avvolgibili in pvc. Lo scoperto di pertinenza dell'intero edificio, di modeste dimensioni, è comune alle varie unità abitative e locali accessori. In tutte le unità il riscaldamento è autonomo a gas metano con caldaie murali installate all'interno dell'appartamento.

In merito alle unità immobiliari in oggetto, si rileva che l'appartamento, avente accesso dal vano scale condominiale, è composto da soggiorno, cucina, due camere e bagno, il tutto per una superficie commerciale di mq. 70,00 circa. Tutto l'appartamento presenta pavimentazione in piastrelle. Il grado di conservazione è da considerarsi buono, limitato nella luminosità in considerazione dell'altezza lungo i muri perimetrali. Il riscaldamento dell'appartamento è garantito da una caldaia a gas metano installata nel bagno e da tradizionali corpi radianti tubolari.

Al piano terra trova sede un'autorimessa con attiguo locale ad uso ripostiglio, della superficie commerciale complessiva di mq. 30,00 circa, nonché ulteriore autorimessa, non locata ma occupata da mobili e attrezzi vari della ditta esecutata, della superficie commerciale di mq. 22,00 circa.

*Lavanderia - ripostiglio al piano terra**Bagno**Soggiorno**Camera*



Soggiorno



Cucina

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento al secondo piano - sottotetto	70,00	x	80 %	=	56,00
Autorimessa sub. 10	30,00	x	50 %	=	15,00
Autorimessa sub. 11	22,00	x	50 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>122,00</b>				<b>82,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi. La

scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura ed alle condizioni dell'immobile da valutare.

Nel caso specifico, la valutazione viene determinata secondo il metodo del confronto di mercato, secondo gli I.V.S. e soprattutto su fonti assunte in loco presso operatori del settore, borsini immobiliari FIAIP, FIMAA, valori OMI Agenzia del Territorio.

Considerando lo stato dei luoghi, visto il modesto stato di manutenzione dell'immobile e delle finiture, si ritiene equo attribuire un valore di €. 700,00 al metro quadrato.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 82,00 x 700,00 = 57.400,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 57.400,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.400,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## 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	82,00	0,00	57.400,00	57.400,00
				57.400,00 €	57.400,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione: € 5.740,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.660,00

## 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: € 12.415,00

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

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

Riduzione per arrotondamento: € 245,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 37.000,00

data 15/10/2022

il tecnico incaricato  
PAOLO CECUTTI

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

**STUDIO TECNICO geom. PAOLO CECUTTI**

via Zoletti, 4 33100 UDINE

tel. 0432 295497

studio@cecutti.it

**Spett.le  
TRIBUNALE DI UDINE  
Esecuzioni Immobiliari**

Udine, 17 marzo 2025

**Esec. Imm. n. 245/2021 –**  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

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

**REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE**

**1. REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA**

A seguito dell'incarico ricevuto in data 17.01.02025 lo scrivente procedeva ai necessari rilievi in loco al fine di regolarizzare le difformità riscontrate in sede di redazione della perizia estimativa del 15.10.2022 (vedi paragrafo 8.1).

Tali difformità riguardavano gli immobili di cui al "lotto 1" per l'unità residenziale sub. 4 e l'autorimessa sub. 8, "lotto2" per l'unità residenziale sub. 5 e l'autorimessa sub. 9, "lotto 3" per l'autorimessa sub. 8, "lotto 4" per l'autorimessa sub. 10.

In sede di colloquio e analisi della pratica edilizia di sanatoria da presentare con l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giovanni al Natisone, sono però emerse due ulteriori pratiche edilizie, non fornite allo scrivente in sede di verifica effettuata all'epoca della redazione dell'elaborato peritale.

Tali pratiche edilizie (non citate nella perizia di stima del 15.10.2022) sono:

- **DIA presentata il 13.10.2004 prot. 18543 pratica 2004/306** a nome di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*  
\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per lavori di apertura porta tra garage e ripostiglio (sub. 8) e allargamento portone per garage, modifiche interne agli appartamenti;
- **DIA di variante presentata il 05.06.2006 prot. 10930 pratica 2006/152** a nome di



\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* per divisione garage (sub. 8) e modifiche interne appartamento al primo piano distinto con il sub. 4.

Alla luce delle citate Denunce di Inizio Attività e degli atti autorizzativi elencati nell'elaborato peritale, lo scrivente

**DICHIARA la regolarità edilizia** dell'intero immobile oggetto di valutazione e quindi di tutti i quattro lotti di vendita.

## 2. REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

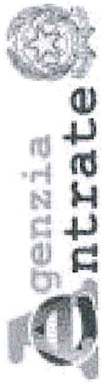
Per quanto concerne la regolarizzazione catastale, in data 17.03.2025 sono state approvate le seguenti pratiche "Docfa":

1. Variazione catastale n. 0042287 inerente l'appartamento al primo piano distinto con il sub. 4 e relativo al "lotto 1";
2. Variazione catastale n. 0042200 inerente la divisione del garage sub. 8 che ha originato il subalterno 15, autorimessa abbinata al sub. 12 e quindi al "lotto 3"; e subalterno 16, autorimessa abbinata al sub. 4 e quindi al "lotto 1".

Alla luce di quanto sopra lo scrivente

**DICHIARA la regolarità catastale** dell'intero compendio immobiliare oggetto di perizia.

Il Tecnico incaricato  
Geom. Paolo Cecutti



Direzione Provinciale  
di Udine  
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-UD.REGISTRO  
UFFICIALE.0042200.17-03-2025.U

Data: 17/03/2025

Ora: 0.23.15

pag: 1 di 1

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di S GIOVANNI AL NATISONE (Codice: F6FJ)	Ditta n.: 1 di 1
Pratica numero: UD0041186		
Codice di Riscontro: 000A8P344		
Operatore: DOCFA_		
	Unita' a destinazione ordinaria n.: 2	Unita' in variazione n.: -
	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: 2
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unita' in soppressione n.: 1
	Motivo della variazione: DIVISIONE	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale										Dati di classamento proposti			
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	S		16	213	8								
2	C		16	213	15	VIA IV NOVEMBRE, 126, p. T	U	C/6	3	52	60	77,88	
3	C		16	213	16	VIA IV NOVEMBRE, 126, p. T	U	C/6	3	49	56	73,39	



Servizi telematici catastali e di pubblicit  immobiliare

Riscossioni

Data: 17/03/2025  
Ora: 00.23.22  
Pagina: 1

# Ricevuta di pagamento di euro 140,00

## Quietanza n. 662915 del 17/03/2025

Richiedente: CCTPLA61M10G949Y

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 5776 del 17/03/2025 della Direzione Provinciale di UDINE

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 140,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 140,00

### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 707127 del 17/03/2025

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	UD0041186		140,00	2/immobile	Normale	886T	140,00

TOTALI:

140,00

140,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

140,00

Il Cassiere  
DDMRSR

www.ivguadine.it



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

<b>Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652</b>									
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	2	Unita' in soppressione	n.	1	
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.		
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.	2	
Causali: <b>divisione</b>									
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>12/03/2025</b>									
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.		planimetrie	n. 2		
	Mod. 1N parte II	n. 2	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico	n. 1		
Preallineamento	Vulture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti	n.		
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.					

<b>Quadro U   Unita' Immobiliari</b>																	
Riferimenti Catastali						Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti							
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita €	1N/2N	Plan.
	Indirizzo										Piano			Scala	Interno	Lotto	Edificio
1		S		16	213	8											
2	via iv novembre	C	126	16	213	15				U	C/6	3	52	60	77,88	SI	SI
											T						
3	via iv novembre	C	126	16	213	16				U	C/6	3	49	56	73,39	SI	SI
											T						

<b>Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica</b>

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.

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

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Geom. CECUTTI PAOLO**

**ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI UDINE n. 2404**

Codice Fiscale: **CCTPLA61M10G949Y**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data	Eseguita la registrazione	Notifica eseguita in data
_____	_____	_____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA  
DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte I

<p><b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b></p> <p>C.T. Sez. _____ foglio <b>16</b> ple. <b>213</b></p> <p>C.E.U. Sez. _____ foglio <b>16</b> ple. <b>213</b></p>	<p><b>D   Destinazione degli Spazi ad Uso Comune</b></p> <p><b>1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO</b></p> <p>Guardiola <input type="checkbox"/></p> <p>Alloggio custode <input type="checkbox"/></p> <p>Sala riunioni (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Atrio (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Porticato - Piloty (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Lavatoio (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Piscina (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/></p> <p><b>2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO</b></p> <p>Terrazza (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Cortile e camminamenti (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Verde (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Parcheggio auto (posti n. _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Tennis (campi n. _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Piscina (m<sup>2</sup> _____) <input type="checkbox"/></p> <p>Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/></p>																																																												
<p><b>B   Riferimenti Temporalì del Fabbricato</b></p> <p>Anno: _____</p> <p>Di costruzione <b>1975</b> Di ristrutturazione totale <b>2006</b></p>																																																													
<p><b>C   Elementi Descrittivi del Fabbricato</b></p> <p><b>1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Isolato <input type="checkbox"/> Contiguo <input type="checkbox"/> A schiera</p> <p>Fa parte di un complesso immobiliare <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI</p> <p>Se SI specificare: _____ fabbricati n. _____</p> <p><b>2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni n. <b>4</b> <input type="checkbox"/> Negozi n. _____</p> <p><input type="checkbox"/> Laboratori n. _____ <input type="checkbox"/> Magazzini n. _____</p> <p><input type="checkbox"/> Uffici n. _____ <input checked="" type="checkbox"/> Box, posto auto n. <b>5</b></p> <p><input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____</p> <p><input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____</p> <p><input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____</p> <p><b>3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unico Esterno <input type="checkbox"/> Plurimo Esterno <input type="checkbox"/> Dal cortile Interno</p> <p><b>4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO</b></p> <p>Piani fuori terra n. <b>3</b> Ovvero minimo _____ Massimo _____</p> <p>Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____</p> <p><b>5. DENSITA' FONDIARIA</b></p> <p>Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____</p> <p>Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____</p> <p><b>6. CORPI ACCESSORI</b> n. 1 n. 2 n. 3 n. 4</p> <p>Piani fuori terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____</p> <p>Piani entro terra n. _____ n. _____ n. _____ n. _____</p> <p><b>7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO</b> <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI</p>	<p><b>E   Posizione del Fabbricato</b></p> <p><b>TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE</b></p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th colspan="4" style="text-align: center;">FACCIATA</th> </tr> <tr> <th style="text-align: left;">(*) n.</th> <th style="text-align: center;">1</th> <th style="text-align: center;">2</th> <th style="text-align: center;">3</th> <th style="text-align: center;">4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Su strada larga oltre 10 metri</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su strada larga fino 10 metri</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su piazza, largo o simile</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato per abitazioni</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su distacco con fabbricato ad uso diverso</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde pubblico</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Su verde privato: parco, giardino, attività agricola</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Altro</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td><b>CORTE</b> _____</td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Facciata in aderenza</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </tbody> </table> <p>(*) Dell' accesso principale</p>		FACCIATA				(*) n.	1	2	3	4	Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su strada larga fino 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>CORTE</b> _____	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	FACCIATA																																																												
(*) n.	1	2	3	4																																																									
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																									
Su strada larga fino 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																									
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																									
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																									
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																									
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																									
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																									
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																									
<b>CORTE</b> _____	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																									
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																									

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte I

<b>F   Caratteristiche Costruttive del Fabbricato</b> 1. STRUTTURE PORTANTI VERTICALI Muratura <input checked="" type="checkbox"/> Cemento armato <input checked="" type="checkbox"/> Ferro <input type="checkbox"/> Prefabbricate <input type="checkbox"/> Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> 2. COPERTURA A terrazza praticabile <input type="checkbox"/> A terrazza non praticabile <input type="checkbox"/> A tetto <input checked="" type="checkbox"/> 3. TAMPONATURE Muratura <input checked="" type="checkbox"/> Muratura con intercapedine isolante <input type="checkbox"/> Pannelli prefabbricati <input type="checkbox"/> Facciate continue in vetro e metallo <input type="checkbox"/> Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/>	<b>I   Finiture delle Parti Esterne del Fabbricato</b> 1. TIPO PREVALENTE DI FINITURA ESTERNA facc. princ. / altre Tinteggiatura <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Resino-plastica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Piastrille di klinker, cotto o simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Marmo o pietra naturale <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Pannelli in metallo, materiali plastici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Solo intonaco <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Altre o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. SERRAMENTI ESTERNI DEGLI ACCESSI AL FABBRICATO portone / altri accessi Legno <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Metallo <input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Altro _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3. FINITURE DI PARTICOLARE PREGIO Indicare eventuali finiture di carattere ornamentale _____
<b>G   Dotazioni di Impianti nel Fabbricato</b> IMPIANTO Idrico <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico <input checked="" type="checkbox"/> Gas <input checked="" type="checkbox"/> Telefonico <input checked="" type="checkbox"/> Fognario <input checked="" type="checkbox"/> Riscaldamento centralizzato <input type="checkbox"/> Acqua Calda centralizzata <input type="checkbox"/> Condizionamento centralizzato <input type="checkbox"/> Citofonico <input checked="" type="checkbox"/> Video - Citofono <input type="checkbox"/> Antenna TV centralizzata <input type="checkbox"/> Ascensore : (impianti n. _____) <input type="checkbox"/> Montacarichi <input type="checkbox"/> Altro _____ <input type="checkbox"/> Fonti energetiche alternative _____ <input type="checkbox"/>	<b>L   Finiture delle Parti interne del Fabbricato</b> 1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE DI ATRIO E SCALE atrio scale Marmo o pietra naturale <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Piastrille in ceramica, cotto gres e simili <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Moquette e altri tessuti <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Materiali plastici e simili <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 2. TIPO PREVALENTE DI FINITURA DELLE PARETI DI ATRIO E SCALE Idropittura <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Resino - plastica <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Smalto <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Laminati plastici <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Legno <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Marmo <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Altro o tipiche del luogo _____ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>H   Recinzioni</b> INDICARE LA PRESENZA DI RECINZIONI Muratura <input checked="" type="checkbox"/> Metalli lavorati <input type="checkbox"/> Maglie metalliche <input type="checkbox"/> Elementi prefabbricati <input type="checkbox"/> Altro _____ <input type="checkbox"/>	<b>M   Vincoli Artistici e Storici</b> L'IMMOBILE E' SOGGETTO A VINCOLI ARTISTICI O STORICI AI SENSI DELLA LEGGE 1/6/1939/ N.1089 : NO <input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> Specificare il tipo di vincolo _____
IL TECNICO data _____  Firma e timbro _____	IL DICHIARANTE data _____  Firma _____  Riservato all' Ufficio Partita n. _____ Prot. n. _____ Busta n. _____ L'incaricato _____



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte II

A   Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	<b>16</b>	<b>213</b>	<b>15</b>

B   Riferimenti Temporal	
Anno:	
Di costruzione	<b>1975</b>
Di ristrutturazione totale	<b>2006</b>

C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'	
<input type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati	
<input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura	
1. VANI PRINCIPALI	
Camere, cucina, stanze, ecc.	n. _____ sup. utile m <sup>2</sup> _____
2. ACCESSORI DIRETTI	
Bagni, W.C.	n. _____ sup. utile m <sup>2</sup> _____
Corridoi, ripostigli, ecc.	n. _____ sup. utile m <sup>2</sup> _____
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m <sup>2</sup> _____	
3. ACCESSORI INDIRETTI	
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili	n. _____ sup. lorda m <sup>2</sup> _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m <sup>2</sup> _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Giardino, cortile	sup. lorda m <sup>2</sup> _____
Piscina, tennis, _____	sup. m <sup>2</sup> _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media U.I.U.	cm. _____
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m <sup>2</sup> _____	
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI	
Piani fuori terra	n. _____ m <sup>3</sup> . _____
Piani entro terra	n. _____ m <sup>3</sup> . _____

C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'	
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
1. LOCALI PRINCIPALI:	
Piano <b>T</b>	lordi m <sup>2</sup> <b>53</b> di cui utili m <sup>2</sup> <b>47</b>
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:	
Piano <b>T</b>	lordi m <sup>2</sup> <b>13</b> di cui utili m <sup>2</sup> <b>5</b>
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:	
Piano _____	lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____
Piano _____	lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m <sup>2</sup> _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Superficie lorda	m <sup>2</sup> _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE	
Il locale ha accesso carrabile	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media dei locali principali	cm <b>299</b>
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m <sup>2</sup> _____	

D   Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	<input type="checkbox"/>
Acqua calda	<input type="checkbox"/>
Condizionamento	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input type="checkbox"/>
Video - citofonico	<input type="checkbox"/>
Ascensore ad uso esclusivo	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. 1NB - parte II

E   Caratteristiche Costruttive di Finitura				F   Destinazione d'uso e Osservazioni	
<b>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</b>				<b>1. DESTINAZIONE D'USO</b>	
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	<b>AUTORIMESSA</b>	
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro <b>BATTUTO IN C.A.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</b>				<b>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</b>	
		Porte d'ingresso	Porte interne		
Legno		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Legno tamburato		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Metallo		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Altro _____		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>IL TECNICO</b>				<b>Riservato all'Ufficio</b>	
<b>IL DICHIARANTE</b>				Prot. n. _____ Partita n. _____	
data _____				Busta n. _____	
Firma e timbro _____				L' incaricato _____	



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte II

A   Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	<b>16</b>	<b>213</b>	<b>16</b>

B   Riferimenti Temporal	
Anno:	
Di costruzione	<b>1975</b>
Di ristrutturazione totale	<b>2006</b>

C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'	
<input type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati	
<input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura	
1. VANI PRINCIPALI	
Camere, cucina, stanze, ecc.	n. _____ sup. utile m <sup>2</sup> _____
2. ACCESSORI DIRETTI	
Bagni, W.C.	n. _____ sup. utile m <sup>2</sup> _____
Corridoi, ripostigli, ecc.	n. _____ sup. utile m <sup>2</sup> _____
SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m <sup>2</sup> _____	
3. ACCESSORI INDIRETTI	
Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. _____ sup. lorda m <sup>2</sup> _____	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m <sup>2</sup> _____	
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Giardino, cortile	sup. lorda m <sup>2</sup> _____
Piscina, tennis, _____	sup. m <sup>2</sup> _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media U.I.U.	cm. _____
Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m <sup>2</sup> _____	
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI	
Piani fuori terra	n. _____ m <sup>3</sup> . _____
Piani entro terra	n. _____ m <sup>3</sup> . _____

C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C'	
(Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
1. LOCALI PRINCIPALI:	
Piano <b>T</b>	lordi m <sup>2</sup> <b>56</b> di cui utili m <sup>2</sup> <b>49</b>
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI:	
Piano _____	lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI:	
Piano _____	lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____
Piano _____	lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE	
Balconi, terrazzi, portici	sup. lorda m <sup>2</sup> _____
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE	
Superficie lorda	m <sup>2</sup> _____
Parcheggio auto per posti	numero _____
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE	
Il locale ha accesso carrabile	SI <input type="checkbox"/> NO <input checked="" type="checkbox"/>
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA	
Altezza media dei locali principali	cm <b>299</b>
Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m <sup>2</sup> _____	

D   Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	<input type="checkbox"/>
Acqua calda	<input type="checkbox"/>
Condizionamento	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input type="checkbox"/>
Video - citofonico	<input type="checkbox"/>
Ascensore ad uso esclusivo	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte II

E   Caratteristiche Costruttive di Finitura				F   Destinazione d'uso e Osservazioni	
<b>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</b>				<b>1. DESTINAZIONE D'USO</b>	
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	<b>AUTORIMESSA</b>	
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Parquet	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro <b>BATTUTO IN C.A.</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</b>				<b>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</b>	
		Porte d'ingresso	Porte interne		
Legno		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Legno tamburato		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Metallo		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro _____		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>IL TECNICO</b>				<b>Riservato all'Ufficio</b>	
<b>IL DICHIARANTE</b>				Prot. n. _____ Partita n. _____	
data _____				Busta n. _____	
Firma e timbro _____				L' incaricato _____	

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

<b>Unita' immobiliare n. 2</b>								
<b>Sezione:</b>	<b>Foglio:</b> 16	<b>Particella:</b> 213	<b>Subalterno:</b> 15					
<b>Tipologia</b>		<b>Altezza</b>	<b>Tipologia</b>		<b>Altezza</b>	<b>Tipologia</b>		<b>Altezza</b>
<b>Ambiente</b>	<b>Superficie</b>	<b>&lt; 150 cm</b>	<b>Ambiente</b>	<b>Superficie</b>	<b>&lt; 150 cm</b>	<b>Ambiente</b>	<b>Superficie</b>	<b>&lt; 150 cm</b>
A1	53		A2	13				

<b>Unita' immobiliare n. 3</b>								
<b>Sezione:</b>	<b>Foglio:</b> 16	<b>Particella:</b> 213	<b>Subalterno:</b> 16					
<b>Tipologia</b>		<b>Altezza</b>	<b>Tipologia</b>		<b>Altezza</b>	<b>Tipologia</b>		<b>Altezza</b>
<b>Ambiente</b>	<b>Superficie</b>	<b>&lt; 150 cm</b>	<b>Ambiente</b>	<b>Superficie</b>	<b>&lt; 150 cm</b>	<b>Ambiente</b>	<b>Superficie</b>	<b>&lt; 150 cm</b>
A1	56							

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Elenco Subalterni

Comune			Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale		del:	
SAN GIOVANNI AL NATISONE					16		213					
Sub.	UBICAZIONE via/piazza		n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione		DESCRIZIONE			
1									SOPPRESSO			
2									SOPPRESSO			
3									SOPPRESSO			
4	via iv novembre		126	T-1					ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
5	via iv novembre		126	1					ABITAZIONE DI TIPO CIVILE			
6	via iv novembre		126	T					BCNC. CORTE COMUNE A TUTTI I SUB..-			
7									SOPPRESSO			
8									SOPPRESSO			
9	via iv novembre		126	T					AUTORIMESSA			
10	via iv novembre		126	T					AUTORIMESSA			
11	via iv novembre		126	T					AUTORIMESSA			
12	via iv novembre		126	2					ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
13	via iv novembre		126	2					ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO			
14	via iv novembre		126	T-1-2					BCNC, DISIMPEGNO E VANO SCALE COMUNI AI SUB.5-12 13.-			
15	via iv novembre		126	T					AUTORIMESSA			
16	via iv novembre		126	T					AUTORIMESSA			

Protocollo

IL TECNICO

Geom. CECUTTI PAOLO

ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI UDINE n. 2404

Codice Fiscale:

CCTPLA61M10G949Y

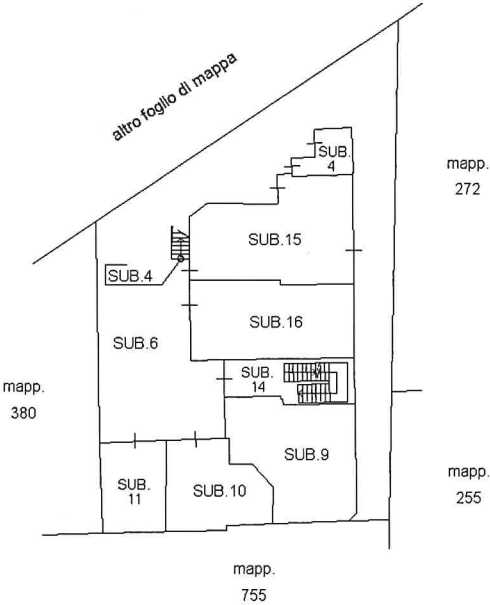
data

firma e timbro

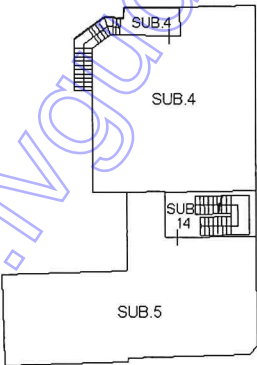
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Cecutti Paolo Iscritto all'albo: Geometri Prov. Udine	
	N. 2404

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
 Ufficio Provinciale di  
 Udine

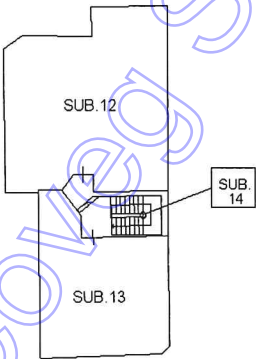
omune di San Giovanni Al Natisone ezione: Foglio: 16 Particella: 213			Protocollo n. del Tipo Mappale n. del
imostrazione grafica dei subalterni			Scala 1 : 500



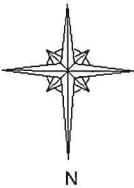
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Udine**

Dichiarazione protocollo n. del

Comune di San Giovanni Al Natisone

Via Iv Novembre

civ. 126

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 213

Subalterno: 15

Compilata da:  
Cecutti Paolo

Iscritto all'albo:  
Geometri

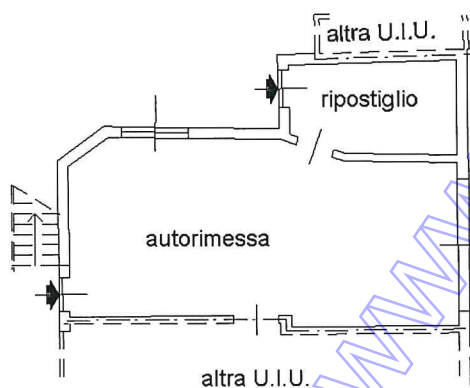
Prov. Udine

N. 2404

lanimetria

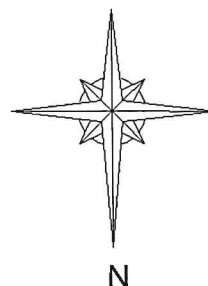
cheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERRA**

**H. 2,99**





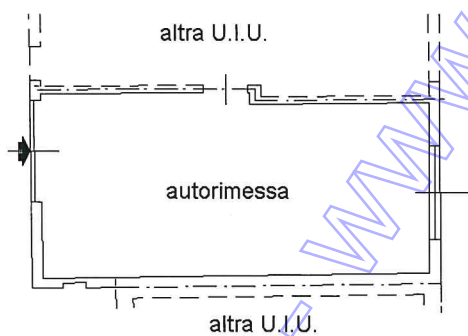
lanimetria	
cheda n. 1	Scala 1:200

civ. 126

Subalterno: 16

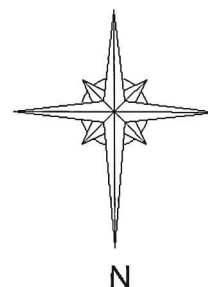
Prov. Udine

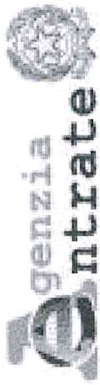
N. 2404



PIANO TERRA

H. 2,99





Direzione Provinciale  
di Udine  
Ufficio Provinciale - Territorio

AGE.AGEDP-UD.REGISTRO  
UFFICIALE.0042287.17-03-2025.U

Data: 17/03/2025

Ora: 9.17.21

pag: 1 di 1

## Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Catasto Fabbricati	Comune di S GIOVANNI AL NATISONE (Codice: F6FJ)	Ditta n.: 1 di 1
Pratica numero: UD0041185		
Codice di Ricontro: 000A0X64A		
Operatore: BNCPLA		
	Unita' a destinazione ordinaria n.: 1	Unita' in variazione n.: 1
	Unita' a dest.speciale e particolare n.: -	Unita' in costituzione n.: -
	Beni Comuni non Censibili n.: -	Unita' in soppressione n.: -
	Motivo della variazione: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI	

### UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale				Dati di classamento proposti									
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1	V		16	213	4	VIA IV NOVEMBRE, 126, p. T-1	U	A/3	3	6,5	129	436,41	



Servizi telematici catastali e di pubblicit  immobiliare

Riscossioni

Data: 17/03/2025  
Ora: 09.17.29  
Pagina: 1

# Ricevuta di pagamento di euro 70,00

## Quietanza n. 665435 del 17/03/2025

Richiedente: CCTPLA61M10G949Y

Altri dati: Prospetto di liquidazione N. 5792 del 17/03/2025 della Direzione Provinciale di UDINE

COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 70,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTO CORRENTE POSTALE euro 70,00

### PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 709821 del 17/03/2025

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscontro	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	UD0041185		70,00	1/immobile	Normale	886T	70,00

TOTALI:

70,00

70,00

ALTRE CONDIZIONI DI LIQUIDAZIONE:

Totale per tributo in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

70,00

Il Cassiere  
DDMRSR

www.ivguadine.it



**MODELLO UNICO INFORMATICO DI AGGIORNAMENTO DEGLI ATTI CATASTALI  
ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**

mod. D1

Quadro B   Dichiarazione di variazione presentata ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652									
Tipo Mappale n.	del	Unita'	a destinazione ordinaria	n.	1	Unita' in soppressione	n.		
			speciale e particolare	n.		in variazione	n.	1	
			beni comuni non censibili	n.		in costituzione	n.		
Causali: <b>diversa distribuzione degli spazi interni</b>									
Data in cui la variazione si è verificata (ultimazione dei lavori): <b>12/03/2025</b>									
Documenti allegati:	Mod. 1N parte I	n. 1	Mod. 2N parte I	n.		planimetrie	n. 1		
	Mod. 1N parte II	n. 1	Mod. 2N parte II	n.		pagine elaborato planimetrico	n.		
Preallineamento	Vulture	n.	Variazioni	n.		Accatastamenti	n.		
	Unita' afferenti con intestati	n.	Unita' afferenti	n.					

Quadro U   Unita' Immobiliari																	
Riferimenti Catastali					Utilita' Comuni Censibili				Dati di Classamento Proposti								
N.	Part. spec.	Oper.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Op.	Sez.	Foglio	Particella Sub.	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superf. cat.	Rendita €	1N/2N	Plan.
Indirizzo											Piano		Scala	Interno	Lotto		Edificio
1		V		16	213	4				U	A/3	3	6,5	129	436,41	SI	SI
via iv novembre 126											T-1						

Quadro D   Note Relative al Documento e Relazione Tecnica

- Dichiaro di non essere nella condizione di sospensione o revoca dell'esercizio della professione.

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

- Dichiaro che il presente modello unico informatico di aggiornamento degli atti catastali è conforme ai documenti cartacei in originale sottoscritti da me medesimo e dal soggetto obbligato.

Il Tecnico: **Geom. CECUTTI PAOLO**

**ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI UDINE n. 2404**

Codice Fiscale: **CCTPLA61M10G949Y**

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo _____
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione _____	Notifica eseguita in data _____
_____	_____	_____
l'incaricato	l'incaricato	l'incaricato

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI FABBRICATO URBANO A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte I

<p><b>A   Riferimenti Catastali del Fabbricato</b></p> <p>C.T. Sez. _____ foglio <b>16</b> ple. <b>213</b> _____ C.E.U. Sez. _____ foglio <b>16</b> ple. <b>213</b> _____</p> <p><b>B   Riferimenti Temporalì del Fabbricato</b></p> <p>Anno: _____ Di costruzione <b>1975</b> Di ristrutturazione totale <b>2006</b></p> <p><b>C   Elementi Descrittivi del Fabbricato</b></p> <p>1. POSIZIONE RISPETTO AI FABBRICATI CIRCOSTANTI</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Isolato    <input type="checkbox"/> Contiguo    <input type="checkbox"/> A schiera Fa parte di un complesso immobiliare <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI Se SI specificare: _____ fabbricati n. _____</p> <p>2. DESTINAZIONE E NUMERO DI U.I. IN CUI E' SUDDIVISO IL FABBRICATO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni n. <b>4</b>    <input type="checkbox"/> Negozi n. _____ <input type="checkbox"/> Laboratori n. _____    <input type="checkbox"/> Magazzini n. _____ <input type="checkbox"/> Uffici n. _____    <input checked="" type="checkbox"/> Box, posto auto n. <b>5</b> <input type="checkbox"/> Autorimesse collettive n. _____ <input type="checkbox"/> Locali per attività sportive n. _____ <input type="checkbox"/> Unità immobiliari censibili nel gruppo 'B' n. _____</p> <p>3. IL FABBRICATO SI ARTICOLA IN N. _____ SCALE CON ACCESSO</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Unico Esterno    <input type="checkbox"/> Plurimo Esterno    <input type="checkbox"/> Dal cortile Interno</p> <p>4. CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DEL FABBRICATO</p> <p>Piani fuori terra n. <b>3</b> Ovvero minimo _____ Massimo _____ Piani entro terra n. _____ Ovvero minimo _____ Massimo _____</p> <p>5. DENSITA' FONDIARIA</p> <p>Rapporto tra volume fuori terra ed area del lotto _____ Rapporto tra volume entro terra ed area del lotto _____</p> <p>6. CORPI ACCESSORI</p> <table style="width: 100%;"><tr><td>n. 1</td><td>n. 2</td><td>n. 3</td><td>n. 4</td></tr><tr><td>Piani fuori terra n. _____</td><td>n. _____</td><td>n. _____</td><td>n. _____</td></tr><tr><td>Piani entro terra n. _____</td><td>n. _____</td><td>n. _____</td><td>n. _____</td></tr></table> <p>7. IL FABBRICATO E' CON CORTILE INTERNO <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/> SI</p>	n. 1	n. 2	n. 3	n. 4	Piani fuori terra n. _____	n. _____	n. _____	n. _____	Piani entro terra n. _____	n. _____	n. _____	n. _____	<p><b>D   Destinazione degli Spazi ad Uso Comune</b></p> <p>1. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI COPERTI DEL FABBRICATO</p> <p>Guardiola <input type="checkbox"/> Alloggio custode <input type="checkbox"/> Sala riunioni (m² _____) <input type="checkbox"/> Atrio (m² _____) <input type="checkbox"/> Porticato - Piloty (m² _____) <input type="checkbox"/> Lavatoio (m² _____) <input type="checkbox"/> Piscina (m² _____) <input type="checkbox"/> Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/></p> <p>2. DESTINAZIONE DEGLI SPAZI SCOPERTI NEL FABBRICATO</p> <p>Terrazza (m² _____) <input type="checkbox"/> Cortile e camminamenti (m² _____) <input type="checkbox"/> Verde (m² _____) <input type="checkbox"/> Parcheggio auto (posti n. _____) <input type="checkbox"/> Tennis (campi n. _____) <input type="checkbox"/> Piscina (m² _____) <input type="checkbox"/> Altra destinazione _____ <input type="checkbox"/></p> <p><b>E   Posizione del Fabbricato</b></p> <p>TIPI DI AFFACCIO PREVALENTE</p> <table style="width: 100%;"><thead><tr><th></th><th colspan="4">FACCIATA</th></tr><tr><th>(*) n.</th><th>1</th><th>2</th><th>3</th><th>4</th></tr></thead><tbody><tr><td>Su strada larga oltre 10 metri</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Su strada larga fino 10 metri</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Su piazza, largo o simile</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Su distacco con fabbricato per abitazioni</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Su distacco con fabbricato ad uso diverso</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Su verde pubblico</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Su verde privato: parco, giardino, attività agricola</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Altro</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr><tr><td><b>CORTE</b> _____</td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td><td><input checked="" type="checkbox"/></td></tr><tr><td>Facciata in aderenza</td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td><td><input type="checkbox"/></td></tr></tbody></table> <p>(*) Dell' accesso principale</p>		FACCIATA				(*) n.	1	2	3	4	Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su strada larga fino 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>CORTE</b> _____	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
n. 1	n. 2	n. 3	n. 4																																																																						
Piani fuori terra n. _____	n. _____	n. _____	n. _____																																																																						
Piani entro terra n. _____	n. _____	n. _____	n. _____																																																																						
	FACCIATA																																																																								
(*) n.	1	2	3	4																																																																					
Su strada larga oltre 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																					
Su strada larga fino 10 metri	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																					
Su piazza, largo o simile	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																					
Su distacco con fabbricato per abitazioni	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																					
Su distacco con fabbricato ad uso diverso	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																					
Su verde pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																					
Su verde privato: parco, giardino, attività agricola	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																					
Altro	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																					
<b>CORTE</b> _____	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																					
Facciata in aderenza	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																																																																					

## mod. 1NB - parte I

CCTPLA61M10G949Y 14/03/25:09.29.59  
nag 3 di 6



**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte II

A   Riferimenti Catastali dell' Unità Immobiliare			
Sezione	Foglio	Particella	Subalterno
	<b>16</b>	<b>213</b>	<b>4</b>

B   Riferimenti Temporal	
Anno:	
Di costruzione	<b>1975</b>
Di ristrutturazione totale	<b>2006</b>

C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/1 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'A' E 'B'	
<input checked="" type="checkbox"/> Abitazioni o uffici privati <input type="checkbox"/> Alloggi collettivi, uffici pubblici, scuole o istituti di cultura	
1. VANI PRINCIPALI Camere, cucina, stanze, ecc. n. <b>5</b> sup. utile m <sup>2</sup> <b>88</b>	
2. ACCESSORI DIRETTI Bagni, W.C. n. <b>2</b> sup. utile m <sup>2</sup> <b>10</b> Corridoi, ripostigli, ecc. n. <b>1</b> sup. utile m <sup>2</sup> <b>5</b> SUPERFICIE LORDA (relativa ai punti 1 e 2) m <sup>2</sup> <b>122</b>	
3. ACCESSORI INDIRETTI Accessori complementari, cantine, soffitte, lavanderie e simili n. <b>1</b> sup. lorda m <sup>2</sup> <b>10</b>	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m <sup>2</sup> <b>15</b>	
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Giardino, cortile sup. lorda m <sup>2</sup> _____ Piscina, tennis, _____ sup. m <sup>2</sup> _____ Parcheggio auto per posti numero _____	
6. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media U.I.U. cm. <b>265</b> Superficie dei vani principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a centimetri 230 m <sup>2</sup> _____	
7. PER LE U.I. CENSIBILI NEL GRUPPO 'B' INTEGRARE CON LE SEGUENTI INFORMAZIONI Piani fuori terra n. _____ m <sup>3</sup> . _____ Piani entro terra n. _____ m <sup>3</sup> . _____	

C   Dati Metrici dell' Unità Immobiliare	
C/2 UNITA' IMMOBILIARE CENSIBILE NEL GRUPPO 'C' (Commerciale ed usi diversi da quelli indicati nel prospetto C/1)	
1. LOCALI PRINCIPALI: Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____	
2. LOCALI ACCESSORI DIRETTI: Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____	
3. LOCALI ACCESSORI INDIRETTI: Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____ Piano _____ lordi m <sup>2</sup> _____ di cui utili m <sup>2</sup> _____	
4. DIPENDENZE ESCLUSIVE Balconi, terrazzi, portici sup. lorda m <sup>2</sup> _____	
5. PERTINENZE SCOPERTE ESCLUSIVE Superficie lorda m <sup>2</sup> _____ Parcheggio auto per posti numero _____	
6. IL LOCALE HA ACCESSO CARRABILE Il locale ha accesso carrabile SI <input type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
7. DATI RELATIVI ALL'ALTEZZA Altezza media dei locali principali cm _____ Superficie dei locali principali ed accessori diretti aventi altezze medie inferiori a cm. 230 m <sup>2</sup> _____	

D   Dotazioni Tecnologiche dell' Unità Immobiliare	
IMPIANTO AUTONOMO	
Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/>
Acqua calda	<input checked="" type="checkbox"/>
Condizionamento	<input type="checkbox"/>
Citofonico	<input checked="" type="checkbox"/>
Video - citofonico	<input type="checkbox"/>
Ascensore ad uso esclusivo	<input type="checkbox"/>
Ascensore : (impianti n. _____)	<input type="checkbox"/>
Ascensore di servizio	<input type="checkbox"/>
Montacarichi	<input type="checkbox"/>
Altro _____	<input type="checkbox"/>

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA**  
**DICHIARAZIONE DI UNITA'IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ORDINARIA**

mod. INB - parte II

E   Caratteristiche Costruttive di Finitura				F   Destinazione d'uso e Osservazioni	
<b>1. TIPO PREVALENTE DI PAVIMENTAZIONE</b>				<b>1. DESTINAZIONE D'USO</b>	
	Camere o stanze	Cucina o bagno	Altri accessori	<b>ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO</b>	
Marmo o pietra naturale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Piastrelle in ceramica, cotto o gres	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Piastrelle in scaglie marmo	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Moquette o simili	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Gomme o sintetici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Parquet	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro _____	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>2. TIPO PREVALENTE DI INFISSI INTERNI</b>				<b>2. OSSERVAZIONI RELATIVE AL VALORE ED AL CLASSAMENTO PROPOSTO</b>	
		Porte d'ingresso	Porte interne		
Legno		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Legno tamburato		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Metallo		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Altro _____		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>IL TECNICO</b>				<b>Riservato all'Ufficio</b>	
<b>IL DICHIARANTE</b>				Prot. n. _____ Partita n. _____	
data _____				Busta n. _____	
Firma e timbro _____				L' incaricato _____	

ACQUISIZIONE DATI METRICI - CALCOLO DELLE SUPERFICI CATASTALI

Unita' immobiliare n. 1								
Sezione:	Foglio: 16	Particella: 213	Subalterno: 4					
Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza	Tipologia	Altezza			
Ambiente	Superficie	Ambiente	Superficie	Ambiente	Superficie	Superficie	Superficie	Altezza
C	10	A	122	D	15			< 150 cm

LEGENDA - Decodifica Tipologie di Ambiente previsti:

- A - Vani aventi funzione principale / accessori a diretto servizio dei principali. Per le categorie C/1 e C/6 i vani aventi funzione principale saranno indicati con A1, i vani accessori a diretto servizio con A2
- B - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora comunicanti
- C - Vani accessori a indiretto servizio della tipologia A qualora non comunicanti
- D - Balconi, terrazzi e simili comunicanti con i vani della tipologia A
- E - Balconi, terrazzi e simili non comunicanti con i vani della tipologia A
- F - Aree scoperte o assimilabili



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Udine

Dichiarazione protocollo n. del

Comune di San Giovanni Al Natisone

Via Iv Novembre

civ. 126

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 16

Particella: 213

Subalterno: 4

Compilata da:

Cecutti Paolo

Iscritto all'albo:

Geometri

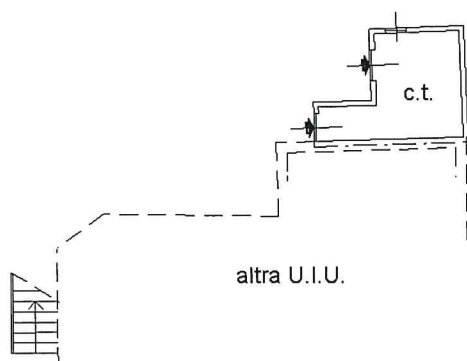
Prov. Udine

N. 2404

planimetria

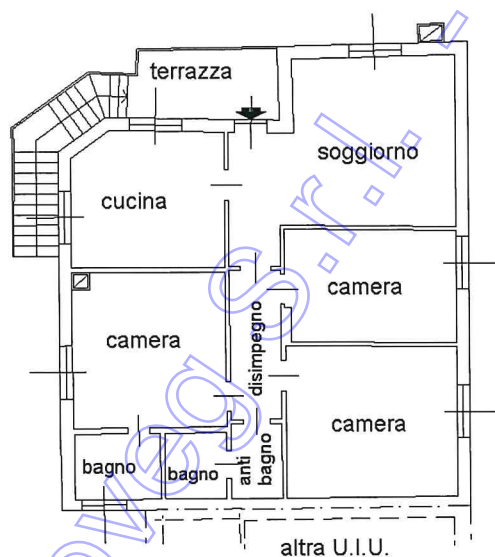
scheda n. 1

Scala 1:200



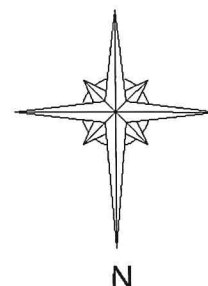
**PIANO TERRA**

H. 2,00



**PIANO PRIMO**

H. 2,65



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