



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

332/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.Lorenzo MASSARELLI

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/08/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Alessandra Martini

CF:MRTLSN64E46G284E

con studio in CERVIGNANO DEL FRIULI (UD) via Dante Alighieri,2

telefono: 3394638797

email: alessandramartini@tiscali.it

PEC: alessandra.martini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 332/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A UNITA' IMMOBILIARI IN VILLA STORICA a PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5, della superficie commerciale di **568,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Pavia di Udine (UD), in via Udine n. 5. Trattasi di una porzione di **Villa Lovaria**, dimora storica situata a Pavia di Udine, risalente tra la fine del XVI e l'inizio del XVII secolo. Di impianto tipico della villa veneta, presenta una facciata con corpo centrale timpanato e corte d'onore con platano monumentale.

Il compendio immobiliare è inserito in un contesto di pregio storico, architettonico ed ambientale, a destinazione prevalentemente residenziale, ben collegato alla rete viaria principale. Il lotto oggetto di stima è costituito da tre unità immobiliari formalmente distinte ma legate da una stretta interdipendenza funzionale e fisica ovvero: accesso unico ai piani superiori mediante scala comune (sub. 12) - Continuità costruttiva e impiantistica tra le unità - Coinvolgimento strutturale e impiantistico condiviso - assenza di accessi indipendenti per i sub. 3 e 12 - Accesso al sub. 12 che avviene esclusivamente attraverso il sub. 50 oppure da un mappale confinante, in relazione al quale nulla è dato sapere circa l'eventuale presenza di servitù di passaggio.(si veda cap.5)

Per tanto il compendio oggetto di stima si compone complessivamente da: **Subalterno 50** – abitazione principale con ampi spazi, finiture di pregio ed elementi storici; **Subalterno 12** – vano scala comune, collegamento verticale tra sub. 50 e sub. 3; **Subalterno 3** – abitazione secondaria al primo e secondo piano, accessibile solo tramite il sub. 12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo e secondo., ha un'altezza interna di : non rilevata..Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 25 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 1/2A, piano: 1°-2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991.
Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.
- foglio 17 particella 25 sub. 12 (catasto fabbricati), scheda BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.3 E SUB.50, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 5, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991.
Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.
- foglio 17 particella 25 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe U, consistenza 9,5 vani, rendita 1.594,56 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 5, piano: T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, e

DIVISIONE del 12/01/2009 n.8406/2009.

Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	568,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 517.941,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 388.455,75
Data di conclusione della relazione:	11/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo 6 giugno 2024 effettuato alla presenza di personale della Coveg l'immobile risultava libero e non occupato da altri.

Per l'immobile oggetto di procedura non risultano contratti di locazione in essere , come si evince da quanto comunicato in data 25 marzo 2025 alla scrivente dall'Agenzia delle Entrate (dir.prov.UD).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 06.08.2025 risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nei certificati ipotecari presenti nel fascicolo della procedura.

Abitazione. Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione del diritto di abitazione.

Fondo patrimoniale. Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

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:*

Costituzione del diritto di prelazione., stipulata il 11/02/1980 a firma di Notaio A.Menazzi - Udine ai nn. rep. 55848-55847 di repertorio, trascritta il 01/03/1980 a RR.II. Udine ai nn. R.P.-3830-3872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di donazione .

La presente limitazione risulta espressamente indicata nell'atto sopra citato.

Costituzione di vincolo storico., stipulata il 31/05/1997 a firma di Ministero per i beni culturali - Roma ai nn. prot.1653 di repertorio, trascritta il 23/03/1998 a RR.II. Udine ai nn. NP.4868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo per costituzione di vincolo legale storico artistico del 31 Maggio 1997.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente distinti al foglio 17 mappali n. 720, n. 721, n. 24 e foglio 17 mappali n. 25 e n. 169

Costituzione di vincolo storico., stipulata il 31/05/1997 a firma di Ministero per i beni culturali - Roma ai nn. prot.1653 di repertorio, trascritta il 23/03/1998 a RR.II. Udine ai nn. NP.4867, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo per costituzione di vincolo legale storico artistico del 31 Maggio 1997.

La formalità è riferita solamente a Beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente distinti al foglio 17 mappali n. 720, n. 721, n. 24 e foglio 17 mappali n. 25 e n. 169

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/05/2014 a firma di Notaio P.COMELLI - Udine ai nn. rep.44267 di repertorio, iscritta il 23/05/2014 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 1440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €87.500,00.

Importo capitale: €50.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 17 Particella 25 Subalterno 3.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/07/2016 a firma di Notaio C.Cavallo - San Daniele del Friuli (UD) ai nn. rep.64611 di repertorio, iscritta il 15/07/2016 a RR.II. Udine ai nn. R.P.2856, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €300.000,00.

Importo capitale: €150.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune - PAVIA DI UDINE (UD) Catasto FABBRICATI Sezione urbana-Foglio 17 Particella 25 Subalterno 50

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep.1140/2017 di repertorio, iscritta il 02/11/2018 a RR.II. Udine ai nn. R.P.4065, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna..

Importo ipoteca: €4.600,00.

Importo capitale: €10.000,00.

La formalità è riferita solamente a Bene Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pavia

fg.17 pc.25 sub.50 e sub.3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/10/2018 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.3850 di repertorio, trascritta il 25/10/2018 a RR.II. Udine ai nn. NP.19035, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a Ai beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 50, sub. 3, , sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39 e sub. 33; foglio 17 mappale n. 721; foglio 9 mappali n. 266, n. 270 e n. 271; foglio 5 mappale n. 82. .

La quota pignorata relativamente ai beni in Comune di Pavia di Udine (UD) e censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39, sub. 43 e sub.54, risulta errata.

pignoramento, stipulata il 13/04/2019 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.1194 di repertorio, trascritta il 10/05/2019 a RR.II. Udine ai nn. NP.9214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 50, sub. 3, sub. 54, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39, sub. 43, sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 29; foglio 17 mappale n. 721; foglio 9 mappali n. 266, n. 270 e n. 271; foglio 5 mappale n. 82.

pignoramento, stipulata il 02/02/2024 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.250 di repertorio, trascritta il 14/02/2024 a RR.II. Udine ai nn. NP.2936, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub.12

pignoramento, stipulata il 02/04/2024 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.1022 di repertorio, trascritta il 22/04/2024 a RR.II. Udine ai nn. NP.7764, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub.12

pignoramento, stipulata il 25/09/2024 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.3268 di repertorio, trascritta il 16/10/2024 a RR.II. Udine ai nn. NP.19943, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub.12

4.2.3. Altre trascrizioni:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 10/05/2014 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 6334 di repertorio, trascritta il 13/10/2016 a RR.II. Udine ai nn. R.P.17546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale.

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Pavia di Udine (UD) al foglio 17 mappale n. 25 sub. 3, sub. 50, sub. 12 ed altri..

DOMANDA GIUDIZIALE stipulata il 02/02/2015 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2229/2014 di repertorio, trascritta il 18/02/2015 a RR.II. Udine ai nn. R.P.2333, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale- comparsa di costituzione e risposta..

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Pavia di Udine (UD) al foglio 17 p.c.25 sub. 12 oltre ad altri..

Successivo annotamento per rettifica trascritto il 20 Novembre 2015 nn. 26700/19091.

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 23/06/2015 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3353/2015 di repertorio, trascritta il 18/12/2015 a RR.II. Udine ai nn. R.P.20841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale- accertamento e dichiarazione qualità erede ..

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Pavia di Udine (UD) al foglio 17 p.c.25 sub. 3, sub. 50, foglio 17 mappale n. 721; oltre ad altri. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 123 del 18/01/2016 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE) 2. Annotazione n. 1507 del 25/05/2016 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 1.367,56

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 3.982,22

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 22.303,88

Millesimi condominiali: **Si riportano i millesimi che derivano dal**

Ulteriori avvertenze: **verbale redatto dal Notaio Bordon sottocitato - sub.3 /79,84 - sub.12 /12.,82 - sub.50 / 138,31.**

Le informazioni relative alle spese condominiali insolute sono state fornite dalla società Studio Politi s.n.c. di Baldini e Zuccolo, con sede in Udine, in qualità di amministratore del Condominio "Villa Lovaria" (vedasi allegato). Le spese condominiali sono calcolate sulla base della tabella millesimale allegata al Verbale di deposito del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali, rogato dal Notaio Bordon in data 29/01/2016, repertorio n. 1718.

Si evidenzia che, in conformità alla normativa vigente (art. 63, comma 4, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, come modificato dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220), le spese condominiali dovute dall'aggiudicatario comprendono quelle relative all'anno in corso e a quello precedente, in quanto: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Ripartizione millesimale (secondo verbale Notaio Bordon):

Sub. 3 → 79,84/1000

Sub. 12 → 12,82/1000

Sub. 50 → 138,31/1000

Si precisa che il verbale redatto in data 29.01.2016 dal Notaio Bordon (repertorio n. 1718), contenente il regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali, non risulta sottoscritto da tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del condominio. Tuttavia, secondo quanto riferito dall'amministrazione condominiale, risulta raggiunta la maggioranza assembleare prevista dalla normativa vigente per l'approvazione delle delibere relative alla ripartizione delle spese e per l'applicazione del regolamento condominiale. **Si evidenzia che i valori millesimali giuridicamente attribuiti alle singole unità immobiliari trovano origine nell'atto di divisione rogato dal Notaio Mareschi in data 10.11.1990 (repertorio n. 35031), che ha costituito il primo titolo formale di frazionamento e attribuzione delle quote millesimali.**

Tuttavia, poiché manca l'unanimità dei proprietari nella sottoscrizione del verbale notarile del 2016, le tabelle millesimali ivi contenute non possono considerarsi pienamente vincolanti nei confronti di tutti i condomini, salvo diverso accordo contrattuale.

Pertanto, le tabelle millesimali riportate nel verbale del Notaio Bordon sono utilizzate di fatto dall'amministrazione condominiale come criterio per la ripartizione delle spese, ma non assumono piena efficacia giuridica in assenza di unanime sottoscrizione.

Pertanto si rende edotto il futuro acquirente di tale circostanza e, ai fini dell'opponibilità delle tabelle millesimali, egli potrà valutare la regolarizzazione mediante delibera assembleare con le maggioranze previste ex art. 69 disp. att. c.c., ovvero attraverso atto notarile sottoscritto da tutti i condomini e trascritto nei registri immobiliari.

L'intero compendio immobiliare è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01 Giugno 1939 n. 1089 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela della medesima legge in forza di Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 31 Maggio 1997 che si allega in copia alla presente relazione. Per tanto la presenza del vincolo storico-artistico comporta l'obbligo di comunicare l'emissione del decreto di trasferimento alle Pubbliche Amministrazioni competenti, entro il termine di trenta giorni, al fine della definitiva identificazione dell'aggiudicatario. Entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, la Pubblica Amministrazione può esercitare il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D.Lgs. 42/2004. Il trasferimento all'aggiudicatario è pertanto sospensivamente condizionato al mancato esercizio di tale diritto e acquista efficacia solo decorso inutilmente il suddetto termine. Si evidenzia che, in caso di omessa comunicazione, l'atto di trasferimento può essere dichiarato nullo, indipendentemente dalla conoscenza o meno, da parte dell'acquirente, dell'esistenza del vincolo.

La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :

- **Con l'atto del 24/06/2010, a rogito del Notaio Italo Mareschi, con sede in San Daniele del Friuli (UD), Repertorio n. 101285 – trascritto in data 29/06/2010 al N.P. n. 11878.1/2010, la proprietà che si affaccia dal lato sud della villa, verso il parco sul retro, risulta confinante direttamente con il mappale n. 966 (ex mappale n.169) del foglio 17 del Comune di Pavia di Udine. Tale proprietà presenta affacci sia tramite il subalterno 50 che tramite il subalterno 3; inoltre, vi è un accesso al subalterno 12 che risulta dotato di una porta rivolta verso tale parco.**

In base a tale configurazione, paiono essersi determinate servitù di fatto di affaccio e di eventuale passaggio. Tuttavia, dall'analisi dell'atto di cessione non risulta alcuna menzione esplicita circa la costituzione di servitù tra le parti, né risultano atti successivi che trattino in modo esplicito la questione. Si precisa inoltre che l'immobile principale costituisce una villa storica sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Conseguentemente, eventuali interventi che comportino modifiche alle facciate, quali l'inserimento di ornamenti, aperture, schermature o altri elementi visibili, sono soggetti a specifiche limitazioni e autorizzazioni da parte degli enti competenti. Pertanto, la scrivente non è in grado di esprimere una valutazione certa in merito all'effettiva esistenza e legittimità di eventuali diritti di servitù.

- TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito.
- I Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati;
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo

delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei ;

- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamenti degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);
- relativamente alle opere abusive se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze strutturali/statiche;
- si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di cessione rep.citato al punto 6);
- Si precisa che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia , anche se presenti nelle foto che si riportano, non sono oggetto della presente valutazione;
- Che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- Per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte eseguita e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui , le parti, venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione, sono tenute ad avvisare la stessa entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate. Si precisa, altresì, che eventuali osservazioni alla presente relazione dovranno essere trasmesse entro i termini previsti dalla legge, salvo diverse disposizioni del Giudice dell'Esecuzione.

SI AVVISA INOLTRE : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nonché Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non

sarà da tenere conto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione depositata nel fascicolo della procedura in essere, nonchè dei successivi aggiornamenti si conferma che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

Si dà atto della sentenza n. 758/2019, pronunciata dal Tribunale di Udine, in data 17 giugno 2019, nel procedimento civile n. 2229/2014 R.G., registrata al rep. n. 1367/2019, passata in giudicato in data 23.10.2019 Trascritta al n.RP.15976/2023 con la quale è stata accolta la domanda di scioglimento della comunione, avente ad oggetto i beni immobili costituenti il compendio denominato "Villa Lovaria". (già presente nel fascicolo telematico).

Si precisa che la formazione dei lotti, di cui al presente elaborato peritale, è stata effettuata in stretta osservanza di quanto disposto nella richiamata sentenza, tenendo conto delle porzioni immobiliari, in proprietà esclusiva e in comunione indivisa, intestate all'esecutato.

Il presente lotto, costituito dalle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pavia di Udine, foglio 17, particella 25, subalterni 3, 50 e 12(b.c.n.c), era già interamente di proprietà dell'esecutato anteriormente alla sentenza sopra richiamata con attribuzione in proprietà esclusiva del sub.12 (vano scale).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione testamentaria in morte di *** DATO OSCURATO *** , con atto stipulato il 20/06/2014 a firma di Notaio C.Cavallo - San Daniele del Friuli (UD) ai nn. rep.62745 di repertorio, trascritto il 27/06/2014 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 10453.

Le quote si riferiscono anche a quanto stabilito con la sentenza sopracitata n.758/2019 di data 17.06.2019. La successione è regolata da testamento olografo pubblicato in data 20 Giugno 2014 con atto rep. 62745/17271 notaio C. Cavallo di San Daniele del Friuli (UD), registrato a Udine il 26 Giugno 2014 al n. 7349/1T. La dichiarazione di successione risulta registrata a Udine il 24 Ottobre 2014 al n. 3882 vol. 9990 ed ivi trascritta il 27 Maggio 2015 ai nn. 11740/8494. Successivamente è stata presentata la dichiarazione di successione integrativa registrata a Udine in data 16 Giugno 2016 n. 1924 vol. 9990, ivi trascritta il 31 Ottobre 2016 ai nn. 26661/18913 e la dich.di successione integrativa registrata a Udine il 05 Agosto 2016 al n. 2475 vol. 9990, ivi trascritta il 22 Novembre 2016 ai nn. 28878/20605. Nello stesso atto del 20 Giugno 2014 rep. 62745/17271 veniva accettata espressamente l'eredità e trascritta a Udine in data 27 Giugno 2014 nn. 13678/10453 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Sentenza di DIVISIONE (dal 17/06/2019), con atto stipulato il 17/06/2019 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep.1367/2019 di repertorio, trascritto il 10/08/2023 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 15976

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (nuda proprietà), in forza di Atto di donazione da *** DATO OSCURATO *** (dal 11/02/1980 fino al 16/09/2009), con atto stipulato il 11/02/1980 a firma di Notaio G.Menazzi - Udine ai nn. rep.55847 di repertorio, trascritto il 01/03/1980 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 3872.

Con l'atto sopra riportato, il donatario si impegnava, per sé e per i propri aventi causa, a riconoscere agli altri comproprietari — divenuti tali a seguito delle donazioni delle restanti quote — il diritto d

prelazione in caso di alienazione della quota immobiliare ricevuta in donazione. In data 29 Giugno 1980 si estingueva il diritto di usufrutto a favore del donante *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto di donazione da *** DATO (dal 11/02/1980 fino al 09/06/2014), con atto stipulato il 11/02/1980 a firma di Notaio G.Menazzi - Udine ai nn. rep.55848 di repertorio, trascritto il 01/03/1980 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 3830. Con l'atto sopra riportato, il donatario si impegnava, per sé e per i propri aventi causa, a riconoscere agli altri comproprietari — divenuti tali a seguito delle donazioni delle restanti quote — il diritto di prelazione in caso di alienazione della quota immobiliare ricevuta in donazione. In data 29 Giugno 1980 si estingueva il diritto di usufrutto a favore del donante *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione. (dal 10/11/1990 fino al 09/06/2014), con atto stipulato il 10/11/1990 a firma di Notaio I.Mareschi - San Daniele Del Friuli (UD) ai nn. 35031 di repertorio, trascritto il 27/11/1990 a RR.II. Udine ai nn. R.P.18435. Relativamente ai beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 1, sub. 2(ora sub.50), sub. 3 e sub. 8 (ex mappale n. 25-278 sub 1-279), comprese le parti comuni condominiali, l'area scoperta e di pertinenza. Nello stesso atto a *** DATO OSCURATO ***

venivano assegnati i beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 4, sub. 5, sub. 6 e sub. 7 (ex mappale n. 25-278 sub 1-279). Con l'atto sopracitato, le parti convenivano espressamente che ciascuno dei condividenti avesse diritto di prelazione, a parità di condizioni, in caso di vendita da parte degli altri, tanto delle quote indivise degli immobili quanto delle unità immobiliari autonome.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Successione in morte di *** DATO (dal 16/09/2009 fino al 09/06/2014), registrato il 29/04/2010 a U.R. Udine ai nn. 1179 vol.9990, trascritto il 03/08/2010 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 14637. Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in forza di atto del 21 Maggio 2014 rep. 44267/23620 notaio P. Comelli di Udine, ivi trascritto in data 15 Settembre 2016 ai nn. 22221/15680 .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso storico denominato "Residenza Villa Lovaria", risalente presumibilmente agli inizi del XVII secolo, è soggetto a vincolo storico-architettonico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). La villa, unitariamente considerata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, è da ritenersi a tutti gli effetti un corpo unico tutelato, indipendentemente dalle attuali articolazioni catastali o funzionali. Nel corso degli anni, sono state rilasciate specifiche autorizzazioni ministeriali per interventi edilizi di manutenzione o modifica parziale, puntualmente soggetti a preventiva valutazione dell'autorità competente, come di seguito sintetizzato: 1) Autorizzazione del 27/06/2016: apertura di un varco al piano primo tra la barchessa nord e il corpo della villa, oltre al posizionamento di unità esterne per la climatizzazione sulla barchessa sud (prot. n. 8732 del 04/07/2016 – richiedente: Lovaria Francesco). 2) Autorizzazione del 01/09/2017: ritinteggiatura delle cancellate in ferro di accesso alla corte d'onore (prot. n. 11244 del 08/09/2017 – richiedente: Condominio "Villa Lovaria"). 3) Autorizzazione del 15/09/2017: manutenzione straordinaria al piano terra con spostamento di tramezzi e creazione di nuovi servizi igienici (prot. n. 11815 del 21/09/2017 – richiedente: Lovaria Andrea). 4) Autorizzazione del 16/01/2018: realizzazione di piscina esterna su area scoperta di pertinenza, non realizzata (prot. n. 900 del 23/01/2018 – richiedente: Lovaria Niccolò).

A seguire si riportano le principali autorizzazioni edilizie rilasciate, alcune esclusivamente a scopo

informativo, tenuto conto che l'intero complesso della villa è da considerarsi, ai sensi della normativa vigente, un unicum storico-urbanistico e architettonico unitariamente vincolato.

- Autorizzazione edilizia per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria prot. 4155 del 04/07/1988 n. pratica edile 715/88 per lavori di sistemazione e manutenzione delle coperture in tegole dei fabbricati di proprietà;
- Concessione edilizia n. 36/88 prot. 2020 del 24/05/1988 n. pratica edile 42/88, per lavori di restauro e risanamento conservativo e variazione d'uso di porzione della barchessa nord e costruzione piscina;
- Concessione edilizia n. 91/89 prot. 5350 del 02/10/1989 n. pratica edile 153/89, per lavori di restauro e risanamento conservativo e variazione d'uso di porzione della barchessa nord e costruzione piscina - variante 1;
- Concessione edilizia n. 7/91 prot. 549 del 04/30/1991 n. pratica edile 20/91, per lavori di costruzione muretto di cinta e demolizione parziale di tettoie di proprietà;

Concessione edilizia n. 61/92 prot. 2570 del 06/05/1992 n. pratica edile 79/92, per lavori di restauro e risanamento conservativo e variazione d'uso di porzione della barchessa nord e costruzione piscina-variante 1;

- Autorizzazione edilizia n. 82/98 prot. 3794/98 del 24/06/1998 n. pratica edile 85/98 per i lavori di restauro e risanamento conservativo della porzione di immobile denominato "Villa Lovaria" di proprietà;
- Autorizzazione edilizia n. 95/01 prot. 9089/01 del 02/10/2001 n. pratica edile 112/01 per i lavori di restauro delle facciate, degli strumenti lapidei e degli oscuri di Villa Lovaria in Pavia di Udine;
- Autorizzazione edilizia n. 42/02 prot. 13086/01 del 17/05/2002 n. pratica edile 40/02 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine;
- Autorizzazione edilizia n. 14/03 prot. 12824/02 del 19/02/2003 n. pratica edile 07/03 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine; • Autorizzazione edilizia n. 99/03 prot. 7715/03 del 07/10/2003 n. pratica edile 109/03 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine - variante 1;
- Autorizzazione edilizia n. 06/04 prot. 441/04 del 04/02/2004 n. pratica edile 13/04 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine - variante n. 2;
- Certificato di abitabilità e/o agibilità n. 23/04 prot. 6024/04 del 28/06/2004 concessione/autorizzazione 42/02 - 14/03 - 99/03 - 06/04 n. pratica edile 40/02 - 07/03 - 109/03 - 13/04 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso nella Villa Lovaria a Pavia di Udine;
- Fine lavori prot. 4917 del 29/04/2004 per lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine;
- Concessione edilizia n. 37/06 prot. 1154/06 del 16/05/2006 n. pratica edile 11/06, per lavori di restauro di una porzione di fabbricato con cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale con realizzazione di un esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e sistemazione dell'area verde attrezzata di pertinenza nel complesso "Villa Lovaria" di proprietà;

Certificato di abitabilità e/o agibilità n. 49/06 prot. 13768/06 del 31/10/2006 concess./autor. 37/06 n. pratica edile 11/06 per lavori di restauro di una porzione di fabbricato con cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale con realizzazione di un esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e sistemazione dell'area verde attrezzata di pertinenza nel complesso "Villa Lovaria" di proprietà.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Creazione di un bagno al secondo piano sub3 , Creazione di un bagno al piano terra del locale sub. 50 accanto alla corte di ingresso;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nota – Eventuali interventi edilizi eseguiti in assenza di autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. 42/2004, ancorché potenzialmente assentibili e non lesivi del bene tutelato, potranno formare oggetto di accertamento da parte della Soprintendenza, la quale valuterà eventuali violazioni e attiverà, se del caso, le procedure previste dalla normativa vigente. La CTU, pur rivestendo funzione accertativa e valutativa ai fini estimativi, non si sostituisce agli enti competenti nell'irrogazione di sanzioni né ha titolo per pronunciarsi in via definitiva sulla sanabilità degli interventi privi di autorizzazione.

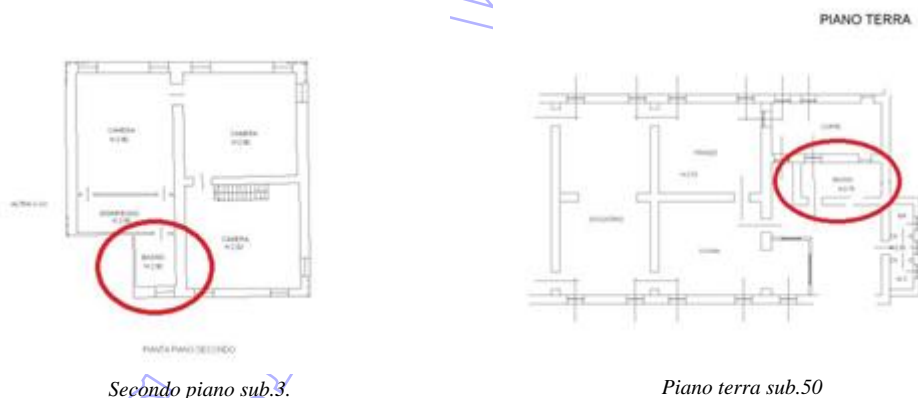
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e ripristino dei luoghi originari: €10.000,00
- Pratica di aggiornamento catastale (in quanto conforme con la situazione di fatto): €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Sub.3 e sub.50..

Le considerazioni relative alla conformità edilizia e urbanistica si basano sulla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pavia di Udine, in particolare sul Certificato di Commercialità e sul Certificato di Destinazione Urbanistica trasmessi con nota prot. gen. 2025/0007035 del 03.06.2025 (PEC), a seguito di istanza presentata in data 25.03.2025.



Secondo piano sub.3.

Piano terra sub.50

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si segnala, nel lato a sud della Villa, la presenza di un piccolo corpo edilizio adiacente alla villa, sviluppato esclusivamente al piano terra, attualmente non rappresentato nella mappa catastale, sebbene già censito tra i fabbricati. Il manufatto risulta in aderenza al corpo principale e costituisce parte integrante dell'attuale configurazione dell'immobile.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai fini della regolarità catastale grafica, si rende necessaria la presentazione di pratica di tipo mappale presso l'Agenzia delle Entrate – Catasto Terreni, per l'aggiornamento della rappresentazione cartografica e l'allineamento tra stato di fatto e

mappa catastale.

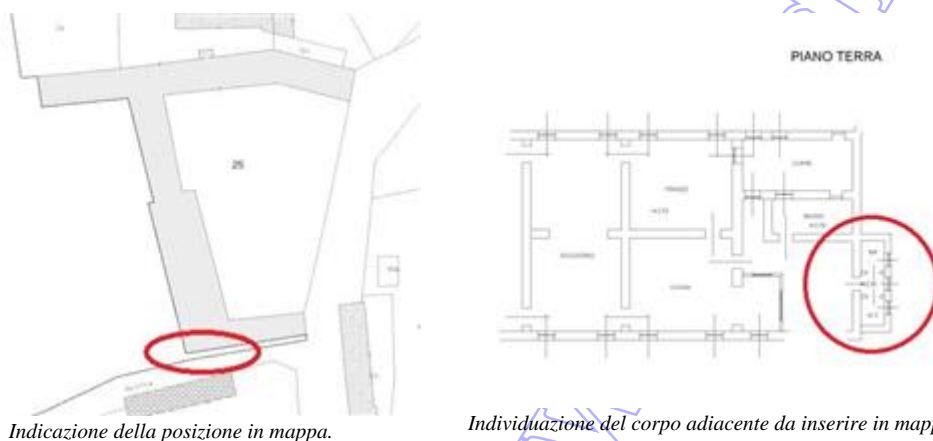
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica per l'inserimento in mappa del Catasto Terreni : €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Intero mappale (fg.17 p.c.. n.25).

Tale aggiornamento cartografico, di natura formale non è modificativa del classamento.



Sono state rilevate le seguenti difformità: sono emerse difformità tra lo stato di fatto dell'immobile e la planimetria catastale, in particolare: è stata indicata erroneamente una finestra al primo piano (facciata verso il parco)

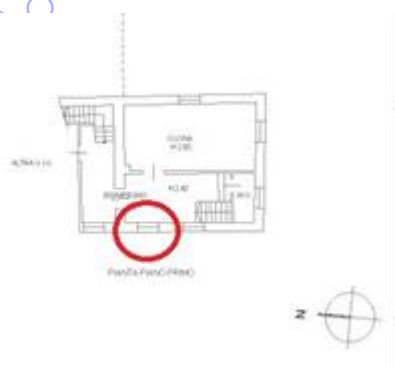
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione della nuova planimetria conforme allo stato di fatto. Predisposizione e presentazione del modello DOCFA all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione della nuova planimetria conforme allo stato di fatto. (diritti e onorario): €700,00

Questa situazione è riferita solamente a fg.17 mapp.25 sb.3



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5

UNITA' IMMOBILIARI IN VILLA STORICA

DI CUI AL PUNTO A

UNITA' IMMOBILIARI IN VILLA STORICA a PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5, della superficie commerciale di **568,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Pavia di Udine (UD), in via Udine n. 5. Trattasi di una porzione di **Villa Lovaria**, dimora storica situata a Pavia di Udine, risalente tra la fine del XVI e l'inizio del XVII secolo. Di impianto tipico della villa veneta, presenta una facciata con corpo centrale timpanato e corte d'onore con platano monumentale. Il compendio immobiliare è inserito in un contesto di pregio storico, architettonico ed ambientale, a destinazione prevalentemente residenziale, ben collegato alla rete viaria principale. Il lotto oggetto di stima è costituito da tre unità immobiliari formalmente distinte ma legate da una stretta interdipendenza funzionale e fisica ovvero: accesso unico ai piani superiori mediante scala comune (sub. 12) - Continuità costruttiva e impiantistica tra le unità - Coinvolgimento strutturale e impiantistico condiviso - assenza di accessi indipendenti per i sub. 3 e 12 - Accesso al sub. 12 che avviene esclusivamente attraverso il sub. 50 oppure da un mappale confinante, in relazione al quale nulla è dato sapere circa l'eventuale presenza di servitù di passaggio.(si veda cap.5)

Per tanto il compendio oggetto di stima si compone complessivamente da: **Subalterno 50** – abitazione principale con ampi spazi, finiture di pregio ed elementi storici; **Subalterno 12** – vano scala comune, collegamento verticale tra sub. 50 e sub. 3; **Subalterno 3** – abitazione secondaria al primo e secondo piano, accessibile solo tramite il sub. 12.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, primo e secondo., ha un'altezza interna di : non rilevata..Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 25 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2°, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 1/2A , piano: 1°-2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991.
Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.
- foglio 17 particella 25 sub. 12 (catasto fabbricati), scheda BENE COMUNE NON CENSIBILE AI SUB.3 E SUB.50, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 5 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991.
Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.
- foglio 17 particella 25 sub. 50 (catasto fabbricati), categoria A/1, classe U, consistenza 9,5 vani, rendita 1.594,56 Euro, indirizzo catastale: VIA UDINE n. 5 , piano: T-1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, e DIVISIONE del 12/01/2009 n.8406/2009.
Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.
Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di

mq.4011,00 .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



Prospetto principale.



Prospetto posteriore. (verso il parco)



Prospetto laterale su stradina.



Corte interna .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

- pareti dei bagni con rivestimento in piastrelle di ceramica;
- pareti interne intonacate, stuccate e tinteggiate; 1 citofono;
- impianto di riscaldamento a gas metano del tipo a termosifone con due caldaie, una nel locale cucina del piano terra ed una nel bagno al primo piano dell'unità sub. 50;
- impianto elettrico ed idrico sanitario.

Nel corso del sopralluogo sono state rilevate le seguenti criticità relative allo stato di conservazione delle unità immobiliari oggetto di stima:

- **Pavimentazioni e superfici murarie (intonaci) in più locali presentano condizioni di degrado, con evidenza di deformazioni, sollevamenti e tracce di infiltrazioni d'acqua.**
- **Soffitti con estese evidenze di umidità, presenza di muffe, fessurazioni e distacchi localizzati di intonaco e controsoffitto.**
- **Alcuni ambienti del piano secondo presentano cedimenti localizzati del tavolato, con travi deformate o ossidate.**
- **Bagni con rivestimenti in stato di degrado e impianti obsoleti, privi di documentazione attestante la conformità tecnica.**
- **Serramenti esterni in legno e relative ante in avanzato stato di degrado, con evidenti deformazioni, scrostature della vernice, compromissioni strutturali e difficoltà di chiusura.**

Si precisa che non sono stati eseguiti test di funzionamento degli impianti tecnologici e nulla è dato a sapere riguardo l'Attestato di Prestazione Energetica.



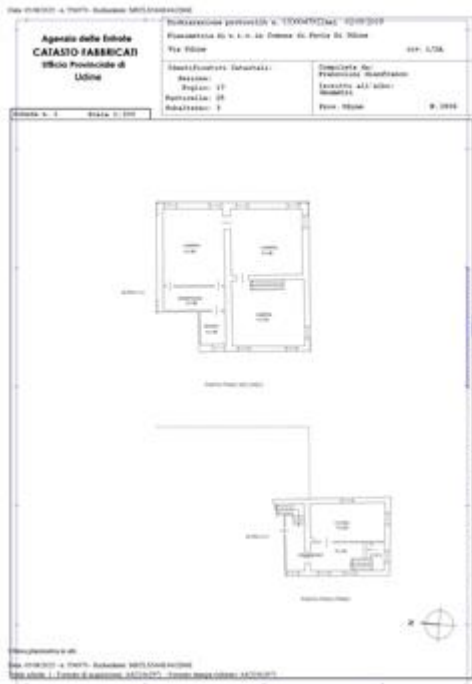


CONSISTENZA:

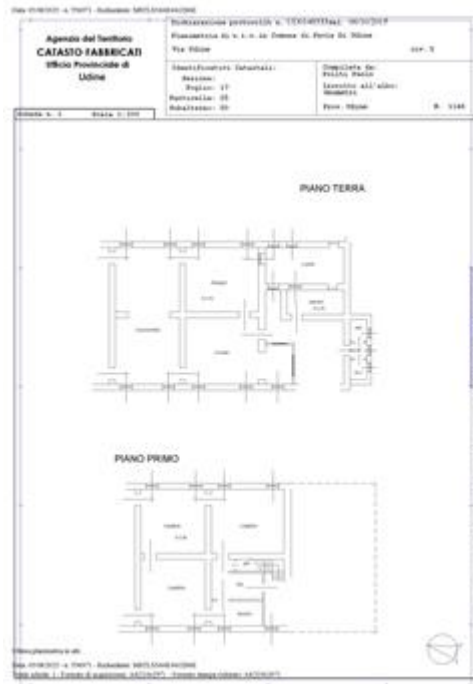
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Sub.50 - Piano terra	200,00	x	100 %	=	200,00
Sub.50 - Piano terra Corte	28,00	x	25 %	=	7,00
Sub.50 - Piano primo	149,00	x	100 %	=	149,00
Sub.3 - Piano primo	60,00	x	100 %	=	60,00
Sub.3 - Piano secondo	149,00	x	100 %	=	149,00
Sub.12 - Vano scale	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	598,00				568,60



Subalterno 3



Subalterno 50



Elaborato planimetrico.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/08/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa storica da ristrutturare
Indirizzo: Pordenone
Superfici principali e secondarie: 900
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 599.000,00 pari a 665,56 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 599.000,00 pari a 665,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/08/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa storica
Indirizzo: Codroipo
Superfici principali e secondarie: 945
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 1.200.000,00 pari a 1.269,84 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 1.080.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/08/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Palazzo storico
Indirizzo: Cividale del Friuli
Superfici principali e secondarie: 1150
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 1.000.000,00 pari a 869,57 Euro/mq
Sconto trattativa: 0 %
Prezzo: 1.000.000,00 pari a 869,57 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 02/08/2025
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Villa storica da ristrutturare

Indirizzo: Fiumicello
 Superfici principali e secondarie: 800
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 800.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 800.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è stato determinato mediante metodologia comparativa, riferita ai valori medi monoparametrici ricavati da compravendite recenti e/o offerte di immobili con caratteristiche analoghe, secondo i principi di imparzialità, oggettività e coerenza metodologica sanciti dalle vigenti Linee Guida per la valutazione immobiliare in ambito giudiziario. Trattandosi di una porzione di villa storica con peculiarità architettoniche, funzionali e contestuali non riconducibili a tipologie standardizzate, si è reso necessario applicare specifici coefficienti correttivi ai valori di confronto. Gli immobili comparabili individuati, pur rientrando nello stesso ambito territoriale, presentano difformità rilevanti in termini di epoca costruttiva, distribuzione interna, qualità delle finiture, stato di conservazione e inserimento nel contesto, rendendo imprescindibile un approccio stimativo calibrato e prudente. Si precisa inoltre che tale valore è condizionato dal particolare ambito giudiziario dipendente dalle procedure esecutive, atte a determinare un valore sottoposto a vendita forzata, detto anche "valore di vendita giudiziaria". Le considerazioni metodologiche adottate hanno quindi guidato l'analisi estimativa verso una valutazione circostanziata e prudente, in grado di rispecchiare in modo realistico le condizioni di mercato effettive nel contesto procedurale del cespite.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	568,60	x	1.100,00	=	625.460,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 625.460,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 625.460,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione è stata redatta applicando il metodo della comparazione diretta, fondato sul raffronto con i valori di mercato di beni immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, destinazione, stato manutentivo, ubicazione e contesto territoriale.

Sono stati considerati, in particolare, i seguenti fattori: ubicazione, destinazione urbanistica, grado di disponibilità (piena o limitata), caratteristiche edilizie e funzionali, nonché il più ampio contesto socio-economico e immobiliare che influisce sull'andamento del mercato locale. La stima ha tenuto conto sia degli elementi intrinseci all'immobile (superficie, consistenza, finiture, impiantistica), sia di quelli estrinseci (accessibilità, vincoli, servitù, qualità urbanistica e ambientale del contesto), i quali, pur non sempre immediatamente percepibili, incidono sensibilmente sulla formazione del valore di mercato. Tale approccio ha consentito di determinare un valore congruo e competitivo da assumere quale base d'asta, coerente con le dinamiche attuali del mercato immobiliare.

Ai fini estimativi sono stati consultati i seguenti strumenti: Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica dei valori minimi e massimi di zona; Borsini immobiliari locali (Tecnoborsa, FIMAA, Borsa Immobiliare di Udine), per un raffronto con valori correnti; Portali immobiliari specializzati (Idealista, Immobiliare.it, Casa.it, per l'analisi comparativa di immobili simili; Indagini dirette presso agenzie immobiliari locali, per acquisire informazioni aggiornate su valori praticati, tempistiche di vendita e andamento della domanda.

I dati raccolti sono stati rielaborati sulla base dell'esperienza professionale della scrivente, mediante l'applicazione di coefficienti correttivi per omogeneizzare le differenze tra i beni comparati e il bene oggetto di stima. Si è inoltre tenuto conto del perdurare della congiuntura economica negativa, che continua a influenzare il settore immobiliare in termini di valori e liquidabilità.

Nel caso specifico, si evidenzia che il sopralluogo ha accertato condizioni di degrado di particolare rilevanza, estese ai locali del primo e secondo piano, con implicazioni anche di tipo statico, tali da richiedere interventi strutturali significativi. Trattandosi di un immobile vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004, ogni intervento di ripristino è subordinato all'ottenimento delle necessarie autorizzazioni da parte del SABAP Friuli Venezia Giulia, oltre che al rispetto delle prescrizioni in materia di tutela storico-architettonica. Alla luce di tali circostanze, non è possibile prevedere con precisione l'entità e i costi degli interventi necessari, né i tempi procedurali e operativi per la loro esecuzione, i quali risulteranno inevitabilmente condizionati dalla complessità del contesto normativo e tecnico. Pertanto, in sede di valutazione, è stato applicato un deprezzamento forfettario del 15% rispetto ai valori medi di riferimento, al fine di tenere conto della situazione manutentiva compromessa, delle criticità strutturali, nonché delle incertezze economiche e procedurali legate alla natura vincolata del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di PAVIA DI UDINE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	UNITA' IMMOBILIARI IN VILLA STORICA	568,60	0,00	625.460,00	625.460,00
				625.460,00 €	625.460,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Deprezzamento del 15% per gravi danni strutturali e vincolo storico con oneri incerti e non quantificabili.	-15% -93.819,00

93.819,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto non comprende quote; la valutazione non riguarda la comoda divisibilità di frazioni ideali. Ad ogni modo, per come il presente Lotto risulta strutturato, ai fini della procedura in essere, non si ritiene possibile una suddivisione autonoma, pur essendo composto da più unità immobiliari, in quanto le stesse risultano tra loro funzionalmente collegate da accessi, passaggi e utilizzi comuni.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 13.700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 517.941,00

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: €. 129.485,25

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

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

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 388.455,75

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 332/2018

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

B **Unità immobiliari in Villa storica e posti auto** a PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5, della superficie commerciale di **97,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Pavia di Udine (UD), in via Udine n. 5, e consiste in unità immobiliari realizzate all'interno della barchessa nord della dimora storica "Villa Lovaria", edificio di pregio risalente tra la fine del XVI e l'inizio del XVII secolo. Il compendio immobiliare si colloca in un contesto di particolare interesse storico, architettonico e ambientale, a destinazione prevalentemente residenziale e ben collegato alla rete viaria principale. Il lotto oggetto di stima è costituito da sette unità immobiliari formalmente distinte, ma funzionalmente interdipendenti, poiché l'accesso a ciascuna di esse avviene esclusivamente attraverso il mappale 721 del foglio 17, corrispondente alla stradina privata di accesso, che fa parte integrante del presente lotto. La quota di comproprietà su tale mappale garantisce il diritto di passaggio a tutte le unità immobiliari, rendendo di fatto il compendio indivisibile, salvo la futura costituzione di specifiche servitù di passaggio. Il compendio oggetto di stima è così composto: n. 2 appartamenti monolocali al primo piano (sub. 26 e sub. 27); sub. 33 (in quota meglio identificato nel corpo B1), sub. 34, sub. 35 e sub. 36: posti auto coperti ubicati al piano terra; mappale 721 - foglio 17: strada privata di accesso alle unità immobiliari sopra elencate. (meglio identificato nel corpo B2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di : non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 25 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.5 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, e VARIAZIONE del 14/05/2004 Pratica n. UD0135532 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31. UTILITA' COMUNI AI SUB.26 E 27 : SUB. 23 B.C.N.C. AI SUB.24,25,26,27,28,29 (SCALE E CT) - SUB.24 B.C.C. AI SUB. 25,26,27,28,29 (MAGAZZINO E SERVIZI)

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 .

- foglio 17 particella 25 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.5, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, VARIAZIONE del 14/05/2004 Pratica n. UD0135532 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31. UTILITA' COMUNI AI SUB.26 E 27 : SUB. 23 B.C.N.C. AI SUB.24,25,26,27,28,29 (SCALE E CT) - SUB.24 B.C.C. AI SUB. 25,26,27,28,29 (MAGAZZINO E SERVIZI)

CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721,

strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.

- foglio 17 particella 25 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Via Udine 3/A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, DIVISIONE del 21/10/2002 Pratica n. 268182 in atti dal 21/10/2002 - VARIAZIONE del 30/08/2004 Pratica n. UD0227790 DIVISIONE-AMPLIAMENTO

Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 .

- foglio 17 particella 25 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.3/A , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, DIVISIONE del 21/10/2002 Pratica n. 268182 in atti dal 21/10/2002 - VARIAZIONE del 30/08/2004 Pratica n. UD0227790 DIVISIONE-AMPLIAMENTO

Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 .

- foglio 17 particella 25 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.3/A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, DIVISIONE del 21/10/2002 Pratica n. 268182 in atti dal 21/10/2002 - VARIAZIONE del 30/08/2004 Pratica n. UD0227790 DIVISIONE-AMPLIAMENTO

Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2003.

B1 Posto auto a PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5, della superficie commerciale di **6,30** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per quanto concerne le caratteristiche fisiche, giuridiche e funzionali, si richiamano integralmente le descrizioni e le indicazioni riportate per il lotto B, alle quali si fa espresso rinvio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 25 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 21 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.3/A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, DIVISIONE del 21/10/2002 Pratica n. 268182 in atti dal 21/10/2002 - VARIAZIONE del 30/08/2004 Pratica n. UD0227790 DIVISIONE-AMPLIAMENTO

Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 .

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 .

B2 Strada di accesso a PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5, della superficie commerciale di **1,56** mq per la quota di 5/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di strada di accesso alla residenza "Villa Lovaria" il tutto come meglio descritto nel corpo B.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 721 (catasto terreni), qualita/classe Area fab.dm., superficie 78, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 08/04/1992 n. 34645.2/1992.

Coerenze: CONFINI : il mappale 721 in senso orario da nord confina con il mappale n. 530 la via Udine ed il mappale n.25.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,46 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.923,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.942,34
Data di conclusione della relazione:	11/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo 6 giugno 2024 effettuato alla presenza di personale della Coveg l'immobile risultava libero e non occupato da altri.

Per l'immobile oggetto di procedura non risultano contratti di locazione in essere , come si evince da quanto comunicato in data 25 marzo 2025 alla scrivente dall'Agenzia delle Entrate (dir.prov.UD).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 06.08.2025 risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nei certificati ipotecari presenti nel fascicolo della procedura.

Abitazione. Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione del diritto di abitazione.

Fondo patrimoniale. Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

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:*

Costituzione del diritto di prelazione., stipulata il 11/02/1980 a firma di Notaio A.Menazzi - Udine ai nn. rep. 55848-55847 di repertorio, trascritta il 01/03/1980 a RR.II. Udine ai nn. R.P.-3830-3872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di donazione .

La presente limitazione risulta espressamente indicata nell'atto sopra citato.

Costituzione di vincolo storico., stipulata il 31/05/1997 a firma di Ministero per i beni culturali - Roma ai nn. prot.1653 di repertorio, trascritta il 23/03/1998 a RR.II. Udine ai nn. NP.4868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo per costituzione di vincolo legale storico artistico del 31 Maggio 1997.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente distinti al foglio 17 mappali n. 720, n. 721, n. 24 e foglio 17 mappali n. 25 e n. 169

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep.1140/2017 di repertorio, iscritta il 02/11/2018 a RR.II. Udine ai nn. R.P.4065, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna..

Importo ipoteca: €4.600,00.

Importo capitale: €10.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/10/2018 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.3850 di repertorio, trascritta il 25/10/2018 a RR.II. Udine ai nn. NP.19035, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a Ai beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 50, sub. 3, , sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39 e sub. 33; foglio 17 mappale n. 721; foglio 9 mappali n. 266, n. 270 e n. 271; foglio 5 mappale n. 82. .

La quota pignorata relativamente ai beni in Comune di Pavia di Udine (UD) e censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39, sub. 43 e sub.54, risulta errata.

pignoramento, stipulata il 13/04/2019 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.1194 di repertorio, trascritta il 10/05/2019 a RR.II. Udine ai nn. NP.9214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 50, sub. 3, sub. 54, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37,

sub. 38, sub. 39, sub. 43, sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 29; foglio 17 mappale n. 721; foglio 9 mappali n. 266, n. 270 e n. 271; foglio 5 mappale n. 82.

pignoramento, stipulata il 08/10/2018 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.3850 di repertorio, trascritta il 25/10/2018 a RR.II. Udine ai nn. NP.19035, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a Ai beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 50, sub. 3, , sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39 e sub. 33; foglio 17 mappale n. 721; foglio 9 mappali n. 266, n. 270 e n. 271; foglio 5 mappale n. 82. .

La quota pignorata relativamente ai beni in Comune di Pavia di Udine (UD) e censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39, sub. 43 e sub.54, risulta errata.

pignoramento, stipulata il 13/04/2019 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.1194 di repertorio, trascritta il 10/05/2019 a RR.II. Udine ai nn. NP.9214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 50, sub. 3, sub. 54, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39, sub. 43, sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 29; foglio 17 mappale n. 721; foglio 9 mappali n. 266, n. 270 e n. 271; foglio 5 mappale n. 82.

4.2.3. Altre trascrizioni:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 10/05/2014 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 6334 di repertorio, trascritta il 13/10/2016 a RR.II. Udine ai nn. R.P.17546, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale.

La formalità è riferita solamente a relativamente ai beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 3, sub. 50, sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39, sub. 43, sub. 54 , sub. 52, sub. 10, sub. 12, sub. 23, sub. 24, sub. 31 e mappale n. 721.

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 02/02/2015 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2229/2014 di repertorio, trascritta il 18/02/2015 a RR.II. Udine ai nn. R.P.2333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale- comparsa di costituzione e risposta..

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Pavia di Udine (UD) al foglio 17 mappale n. 25 sub. 26, sub. 27, sub. 33, sub. 34, sub.35, sub.36, sub. 23, mappale n. 721 oltre ad altri..

Successivo annotamento per rettifica trascritto il 20 Novembre 2015 nn. 26700/19091.

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 2/06/2015 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3353/2015 di repertorio, trascritta il 18/12/2015 a RR.II. Udine ai nn. R.P.20841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale- accertamento e dichiarazione qualità erede ..

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Fabbricati in Comune di Pavia di Udine (UD) al foglio 17 p.c.25 sub. 26, sub. 27, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, foglio 17 mappale n. 721, oltre ad altri.Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 123 del 18/01/2016 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE) 2. Annotazione n. 1507 del 25/05/2016 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 257,44

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 749,65

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: €. 4.198,69

Millesimi condominiali: **Si riportano i millesimi che derivano dal**

Ulteriori avvertenze: **verbale redatto dal Notaio Bordon sottocitato - sub.26/15,34 - sub.27/15,92**

Le informazioni relative alle spese condominiali insolte sono state fornite dalla società Studio Politi s.n.c. di Baldini e Zuccolo, con sede in Udine, in qualità di amministratore del Condominio "Villa Lovaria" (vedasi allegato). Le spese condominiali sono calcolate sulla base della tabella millesimale allegata al Verbale di deposito del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali, rogato dal Notaio Bordon in data 29/01/2016, repertorio n. 1718.

Si evidenzia che, in conformità alla normativa vigente (art. 63, comma 4, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, come modificato dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220), le spese condominiali dovute dall'aggiudicatario comprendono quelle relative all'anno in corso e a quello precedente, in quanto: "Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

Ripartizione millesimale (secondo verbale Notaio Bordon):

Sub. 26 → 15,34/1000 - Sub. 27 → 15,92/1000 (appartamenti)

Sub. 33 → 4,05/1000 - Sub. 34 → 3,08/1000 - Sub. 35-36 (ciascuno) → 3,08/1000 (posti auto)

Si precisa che il verbale redatto in data 29.01.2016 dal Notaio Bordon (repertorio n. 1718), contenente il regolamento condominiale e le relative tabelle millesimali, non risulta sottoscritto da tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte del condominio. Tuttavia, secondo quanto riferito dall'amministrazione condominiale, risulta raggiunta la maggioranza assembleare prevista dalla normativa vigente per l'approvazione delle delibere relative alla ripartizione delle spese e all'applicazione del regolamento condominiale. Si evidenzia che i valori millesimali giuridicamente attribuiti alle singole unità immobiliari trovano origine nell'atto di divisione rogato dal Notaio Maresch in data 10.11.1990 (repertorio n. 35031), che ha costituito il primo titolo formale di frazionamento e attribuzione delle quote millesimali.

Tuttavia, poiché manca l'unanimità dei proprietari nella sottoscrizione del verbale notarile del 2016, le tabelle millesimali ivi contenute non possono considerarsi pienamente vincolanti nei confronti di tutti i condomini, salvo diverso accordo contrattuale.

Pertanto, le tabelle millesimali riportate nel verbale del Notaio Bordon sono utilizzate di fatto dall'amministrazione condominiale come criterio per la ripartizione delle spese, ma non assumono piena efficacia giuridica in assenza di unanime sottoscrizione.

Pertanto si rende edotto il futuro acquirente di tale circostanza e, ai fini dell'opponibilità delle tabelle millesimali, potrà valutare la regolarizzazione mediante delibera assembleare con le maggioranze previste ex art. 69 disp. att. c.c., ovvero attraverso atto notarile sottoscritto da tutti i condomini e trascritto nei registri immobiliari.

L'intero compendio immobiliare è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01 Giugno 1939 n. 1089 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela della medesima legge in forza di Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del 31 Maggio 1997 che si allega in copia alla presente relazione. L'intero compendio immobiliare è stato dichiarato di interesse particolarmente importante ai sensi della Legge 01 Giugno 1939 n. 1089 e viene quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela della medesima legge in forza di Decreto del Ministero per i Beni Culturali ed Ambientali del

31 Maggio 1997 che si allega in copia alla presente relazione. Per tanto la presenza del vincolo storico-artistico comporta l'obbligo di comunicare l'emissione del decreto di trasferimento alle Pubbliche Amministrazioni competenti, entro il termine di trenta giorni, al fine della definitiva identificazione dell'aggiudicatario. Entro sessanta giorni dalla ricezione della comunicazione, la Pubblica Amministrazione può esercitare il diritto di prelazione previsto dall'art. 60 del D.Lgs. 42/2004. Il trasferimento all'aggiudicatario è pertanto sospensivamente condizionato al mancato esercizio di tale diritto e acquista efficacia solo decorso inutilmente il suddetto termine. Si evidenzia che, in caso di omessa comunicazione, l'atto di trasferimento può essere dichiarato nullo, indipendentemente dalla conoscenza o meno, da parte dell'acquirente, dell'esistenza del vincolo.

La ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :

TUTTE le superfici commerciali (S.E.L.) dei fabbricati sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale sul sito.

- I Dati metrici : le superfici dei fabbricati principali e la consistenza immobiliare sono stati calcolati attraverso la misurazione delle planimetrie catastali e/o elaborati grafici depositati e autorizzati;
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma uni-en 15733 (già uni 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti idonei ;
- si precisa che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamenti degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto, e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente);
- relativamente alle opere abusive se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze strutturali/statiche;
- si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di cessione rep.citato al punto 6);
- Si precisa che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia , anche se presenti nelle foto che si riportano, non sono oggetto della presente valutazione;
- Che gli allegati ,figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge;
- Per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni : le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente; pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario

il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse prof.ecc.

Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui, le parti, venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione, sono tenute ad avvisare la stessa entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate. Si precisa, altresì, che eventuali osservazioni alla presente relazione dovranno essere trasmesse entro i termini previsti dalla legge, salvo diverse disposizioni del Giudice dell'Esecuzione.

SI AVVISA INOLTRE : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nonché Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si dà atto della sentenza n. 758/2019, pronunciata dal Tribunale di Udine, in data 17 giugno 2019, nel procedimento civile n. 2229/2014 R.G., registrata al rep. n. 1367/2019, passata in giudicato in data 23.10.2019 Trascritta al n.RP.15976/2023 con la quale è stata accolta la domanda di scioglimento della comunione, avente ad oggetto i beni immobili costituenti il compendio denominato "Villa Lovaria". (già presente nel fascicolo telematico).

Si precisa che la formazione dei lotti, di cui al presente elaborato peritale, è stata effettuata in stretta osservanza di quanto disposto nella richiamata sentenza, tenendo conto delle porzioni immobiliari, in proprietà esclusiva e in comunione indivisa, intestate all'esecutato.

Con la sentenza n. 758/2019, pronunciata dal Tribunale di Udine, in data 17 giugno 2019, nel procedimento civile n. 2229/2014 R.G., registrata al rep. n. 1367/2019, passata in giudicato in data 23.10.2019 Trascritta al n.RP.15976/2023, la proprietà degli immobili ricadenti nel lotto oggetto di stima è stata assegnata all'esecutato come di seguito indicato:

- I subalterni 26 e 27, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Pavia di Udine, foglio 17, particella 25, derivano, per effetto di successive operazioni catastali di soppressione e costituzione, dall'originario subalterno 9 e dai successivi subalterni 15 e 20. Con la sentenza sopra richiamata è stata assegnata all'esecutato la quota di 1/2 della proprietà esclusiva; la restante metà è pervenuta allo stesso per effetto della successione testamentaria del de cuius
*** DATO
- Foglio 17, particella 25, subalterno 33 derivante dall'originario subalterno 9, attraverso soppressione e costituzione dei subalterni 13 e 17. Di spettanza dell'esecutato la quota di proprietà pari ad 1/2 (un mezzo) in base alla successione testamentaria del de cuius ***
DATO
- Foglio 17, particella 25, subalterni 34, 35 e 36 Parimenti derivanti dall'originario subalterno 9, tramite le medesime operazioni catastali che hanno dato origine ai subalterni 13 e 17. Con la suindicata sentenza, è stata assegnata all'esecutato, la piena proprietà la quota di 1/2 della proprietà esclusiva; la restante metà è pervenuta allo stesso per effetto della successione testamentaria del de cuius *** DATO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione testamentaria in morte di *** DATO OSCURATO *** (dal 09/06/2014), con atto stipulato il 20/06/2014 a firma di Notaio C.Cavallo - San Daniele del Friuli (UD) ai nn. rep.62745 di repertorio, trascritto il 27/06/2014 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 10453.

Le quote si riferiscono anche a quanto stabilito con la sentenza sopracitata n.758/2019 di data 17.06.2019. La successione è regolata da testamento olografo pubblicato in data 20 Giugno 2014 con atto rep. 62745/17271 notaio C. Cavallo di San Daniele del Friuli (UD), registrato a Udine il 26 Giugno 2014 al n. 7349/1T. La dichiarazione di successione risulta registrata a Udine il 24 Ottobre 2014 al n. 3882 vol. 9990 ed ivi trascritta il 27 Maggio 2015 ai nn. 11740/8494. Successivamente è stata presentata la dichiarazione di successione integrativa registrata a Udine in data 16 Giugno 2016 n. 1924 vol. 9990, ivi trascritta il 31 Ottobre 2016 ai nn. 26661/18913 e la dich.di successione integrativa registrata a Udine il 05 Agosto 2016 al n. 2475 vol. 9990, ivi trascritta il 22 Novembre 2016 ai nn. 28878/20605. Nello stesso atto del 20 Giugno 2014 rep. 62745/17271 veniva accettata espressamente l'eredità e trascritta a Udine in data 27 Giugno 2014 nn. 13678/10453 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Sentenza di DIVISIONE (dal 17/06/2019), con atto stipulato il 17/06/2019 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep.1367/2019 di repertorio, trascritto il 10/08/2023 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 15976

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (nuda proprietà), in forza di Atto di donazione da *** DATO OSCURATO *** (dal 11/02/1980 fino al 16/09/2009), con atto stipulato il 11/02/1980 a firma di Notaio G.Menazzi - Udine ai nn. rep.55847 di repertorio, trascritto il 01/03/1980 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 3872.

Con l'atto sopra riportato, il donatario si impegnava, per sé e per i propri aventi causa, a riconoscere agli altri comproprietari — divenuti tali a seguito delle donazioni delle restanti quote — il diritto prelazione in caso di alienazione della quota immobiliare ricevuta in donazione. In data 29 Giugno 1980 si estingueva il diritto di usufrutto a favore del donante *** DATO OSCURATO *** 8.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto di donazione da Lovaria Antonio (dal 11/02/1980 fino al 09/06/2014), con atto stipulato il 11/02/1980 a firma di Notaio G.Menazzi - Udine ai nn. rep.55848 di repertorio, trascritto il 01/03/1980 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 3830.

Con l'atto sopra riportato, il donatario si impegnava, per sé e per i propri aventi causa, a riconoscere agli altri comproprietari — divenuti tali a seguito delle donazioni delle restanti quote — il diritto prelazione in caso di alienazione della quota immobiliare ricevuta in donazione. In data 29 Giugno 1980 si estingueva il diritto di usufrutto a favore del donante *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione. (dal 10/11/1990 fino al 09/06/2014), con atto stipulato il 10/11/1990 a firma di Notaio I.Mareschi - San Daniele Del Friuli (UD) ai nn. 35031 di repertorio, trascritto il 27/11/1990 a RR.II. Udine ai nn. R.P.18435.

Relativamente ai beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 1, sub. 2(ora sub.50), sub. 3 e sub. 8 (ex mappale n. 25-278 sub 1-279), comprese le parti comuni condominiali, l'area scoperta e di pertinenza. (ex sub.9 ora soppresso con il quale sono stati generati i sub.13 e sub.17 in seguito soppressi che hanno originato i sul 33-34-35-36) Nello stesso atto a *** DATO OSCURATO ***

**

*** DATO OSCURATO ***

proprietà venivano assegnati i beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 4, sub. 5, sub. 6 e sub. 7 (ex mappale n. 25-278 sub 1-279). Con l'atto sopracitato, le parti convenivano espressamente che ciascuno dei condividenti avesse diritto di prelazione, a parità di condizioni, in caso di vendita da parte degli altri, tanto delle quote indivise degli immobili quanto delle unità immobiliari autonome.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/16 - (4/16), in forza di Atto di permuta (dal 12/09/1994 fino al 09/06/2014), con atto stipulato il 12/09/1994 a firma di Notaio I.Mareschi - San Daniele Del Friuli (UD) ai nn. rep.48558 di repertorio, trascritto il 20/09/1994 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 13626. Il titolo è riferito solamente a Immobile Censito in Comune di Pavia di Udine fg.17 p.c. 721..

Si precisa che, in base all'atto sopra citato, a *** DATO OSCURATO *** , veniva trasferita una quota indivisa pari a 1/16 dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Pavia di Udine, foglio 17, particella 721, e non una quota pari a 4/16 come potrebbe desumersi dalla sola lettura delle risultanze catastali. I restanti 3/16 non risultano essere stati oggetto di trasferimento in suo favore e devono pertanto considerarsi ancora in proprietà dei sigg. *** DATO OSCURATO *** controparti nel medesimo atto. Nonostante ciò, la voltura catastale riporta un'intestazione pari a 4/16 in favore del sig. *** DATO OSCURATO *** , circostanza che non risulta aderente al contenuto del titolo negoziale. Alla luce di quanto sopra, si rileva che la quota di diritto effettivamente spettante all'esecutato risulta pari a complessivi 5/16, pur risultando a suo nome, in catasto, una quota pari a 8/16. Si evidenzia, infine, che l'immobile di cui trattasi non è stato oggetto della sentenza di divisione n. 758/2019.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/16, in forza di Atto di permuta (dal 12/09/1994 fino al 19/09/2009), con atto stipulato il 12/09/1994 a firma di Notaio I.Mareschi - San Daniele Del Friuli (UD) ai nn. rep.48558 di repertorio, trascritto il 20/09/1994 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 13626. Il titolo è riferito solamente a Immobile Censito in Comune di Pavia di Udine fg.17 p.c. 721.. Si evidenzia, infine, che l'immobile di cui trattasi non è stato oggetto della sentenza di divisione n. 758/2019.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di permuta (dal 18/03/2003 fino al 09/06/2014), con atto stipulato il 18/03/2003 a firma di Notaio I.Mareschi - San Daniele Del Friuli (UD) ai nn. rep.81052 di repertorio, trascritto il 02/04/2003 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 7063. Il titolo è riferito solamente a Immobile Censito in Comune di Pavia di Udine fg.17 p.c. 25 sub.23-26-27..

Con l'atto di permuta sopra citato, i sigg.ri

*** DATO OSCURATO ***

cedettero, a titolo di permuta, le rispettive quote di comproprietà, ciascuno per 1/4 della metà indivisa (ossia 1/8 ciascuno, per un totale di 1/2 dell'intero immobile), in favore dei sigg.ri *** DATO OSCURATO *** I beni ceduti in permuta corrispondevano, sotto il profilo catastale, all'immobile sito nel Comune di Pavia di Udine (UD), censito al Catasto Fabbricati, foglio 17, particella 25, subalterno 20. Tale subalterno, unitamente al subalterno 15, è stato successivamente soppresso, generando i subalterni 23(BCNC) , 26 e 27 (attualmente compresi nel presente lotto), oltre ad altri subalterni. A seguito delle successioni ereditarie relative ai sigg.ri *** DATO OSCURATO *** , e in attuazione della sentenza di divisione n. 758/2019, l'intera proprietà dell'immobile sopra descritto è stata assegnata in via esclusiva all'attuale esecutato.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Successione in morte di *** DATO OSCURATO *** (dal 16/09/2009 fino al 09/06/2014), registrato il 29/04/2010 a U.R. Udine ai nn. 1179 vol.9990, trascritto il 03/08/2010 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 14637.

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in forza di atto del 21 Maggio 2014 rep. 44267/23620 notaio P. Comelli di Udine, ivi trascritto in data 15 Settembre 2016 ai nn. 22221/15680 .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il complesso storico denominato "Residenza Villa Lovaria", risalente presumibilmente agli inizi del XVII secolo, è soggetto a vincolo storico-architettonico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio). La villa, unitariamente considerata dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici, è da ritenersi a tutti gli effetti un corpo unico tutelato, indipendentemente dalle attuali articolazioni catastali o funzionali. Nel corso degli anni, sono state rilasciate specifiche autorizzazioni ministeriali per interventi edilizi di manutenzione o modifica parziale, puntualmente soggetti a preventiva valutazione dell'autorità competente, come di seguito sintetizzato: 1) Autorizzazione del 27/06/2016: apertura di un varco al piano primo tra la barchessa nord e il corpo della villa, oltre al posizionamento di unità esterne per la climatizzazione sulla barchessa sud (prot. n. 8732 del 04/07/2016 – richiedente: *** DATO OSCURATO . 2) Autorizzazione del 01/09/2017: ritinteggiatura delle cancellate in ferro di accesso alla corte d'onore (prot. n. 11244 del 08/09/2017 – richiedente: Condominio "Villa Lovaria"). 3) Autorizzazione del 15/09/2017: manutenzione straordinaria al piano terra con spostamento di tramezzi e creazione di nuovi servizi igienici (prot. n. 11815 del 21/09/2017 – richiedente: *** DATO . 4) Autorizzazione del 16/01/2018: realizzazione di piscina esterna su area scoperta di pertinenza, non realizzata (prot. n. 900 del 23/01/2018 – richiedente: *** DATO .

A seguire si riportano le principali autorizzazioni edilizie rilasciate, alcune esclusivamente a scopo informativo, tenuto conto che l'intero complesso della villa è da considerarsi, ai sensi della normativa vigente, un unicum storico-urbanistico e architettonico unitariamente vincolato.

- Autorizzazione edilizia per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria prot. 4155 del 04/07/1988 n. pratica edile 715/88 per lavori di sistemazione e manutenzione delle coperture in tegole dei fabbricati di proprietà;
- Concessione edilizia n. 36/88 prot. 2020 del 24/05/1988 n. pratica edile 42/88, per lavori di restauro e risanamento conservativo e variazione d'uso di porzione della barchessa nord e costruzione piscina;
- Concessione edilizia n. 91/89 prot. 5350 del 02/10/1989 n. pratica edile 153/89, per lavori di restauro e risanamento conservativo e variazione d'uso di porzione della barchessa nord e costruzione piscina - variante I;

• Concessione edilizia n. 7/91 prot. 549 del 04/30/1991 n. pratica edile 20/91, per lavori di costruzione muretto di cinta e demolizione parziale di tettoie di proprietà; Interessata l'apertura della recinzione tra il mappale 25 ed il mappale 721.

Concessione edilizia n. 61/92 prot. 2570 del 06/05/1992 n. pratica edile 79/92, per lavori di restauro e risanamento conservativo e variazione d'uso di porzione della barchessa nord e costruzione piscina-variante 1;

- Autorizzazione edilizia n. 82/98 prot. 3794/98 del 24/06/1998 n. pratica edile 85/98 per i lavori di restauro e risanamento conservativo della porzione di immobile denominato "Villa Lovaria" di proprietà;
- Autorizzazione edilizia n. 95/01 prot. 9089/01 del 02/10/2001 n. pratica edile 112/01 per i lavori di restauro delle facciate, degli strumenti lapidei e degli oscuri di Villa Lovaria in Pavia di Udine;

• Autorizzazione edilizia n. 42/02 prot. 13086/01 del 17/05/2002 n. pratica edile 40/02 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine;

• Autorizzazione edilizia n. 14/03 prot. 12824/02 del 19/02/2003 n. pratica edile 07/03 per i

lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine; • Autorizzazione edilizia n. 99/03 prot. 7715/03 del 07/10/2003 n. pratica edile 109/03 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine - variante 1;

• Autorizzazione edilizia n. 06/04 prot. 441/04 del 04/02/2004 n. pratica edile 13/04 per i lavori risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine - variante 2;

• Certificato di abitabilità e/o agibilità n. 23/04 prot. 6024/04 del 28/06/2004 concessione/autorizzazione 42/02 - 14/03 - 99/03 - 06/04 n. pratica edile 40/02 - 07/03 - 109/03 - 13/04 per i lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso nella Villa Lovaria a Pavia di Udine;

• Fine lavori prot. 4917 del 29/04/2004 per lavori di risanamento conservativo con cambiamento di destinazione d'uso del corpo dei rustici compreso nel complesso edificato nella Villa Lovaria a Pavia di Udine;

• Concessione edilizia n. 37/06 prot. 1154/06 del 16/05/2006 n. pratica edile 11/06, per lavori di restauro di una porzione di fabbricato con cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale con realizzazione di un esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e sistemazione dell'area verde attrezzata di pertinenza nel complesso "Villa Lovaria" di proprietà;

Certificato di abitabilità e/o agibilità n. 49/06 prot. 13768/06 del 31/10/2006 concess./autor. 37/06 n. pratica edile 11/06 per lavori di restauro di una porzione di fabbricato con cambio di destinazione d'uso da agricolo a commerciale con realizzazione di un esercizio di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e sistemazione dell'area verde attrezzata di pertinenza nel complesso "Villa Lovaria" di proprietà.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Le considerazioni relative alla conformità edilizia e urbanistica si basano sulla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pavia di Udine, in particolare sul Certificato di Commercialità e sul Certificato di Destinazione Urbanistica trasmessi con nota prot. gen. 2025/0007035 del 03.06.2025 (PEC), a seguito di istanza presentata in data 25.03.2025.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che l'intestazione catastale dell'immobile presenta un'errata indicazione della quota di diritto, non conforme a quanto disposto nell'atto notarile redatto dal Notaio Mareschi in data 12.09.1994, rep. n. 48558. Tale discrasia formale, pur non incidendo sulla validità sostanziale dei diritti reali, richiede una regolarizzazione mediante voltura catastale

correttiva, al fine di allineare la titolarità catastale alla situazione giuridica risultante dagli atti.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Correzione della quota di possesso : €.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Comune di Pavia di Udine fg.17 p.c.721

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5

UNITÀ IMMOBILIARI IN VILLA STORICA E POSTI AUTO

DI CUI AL PUNTO B

Unità immobiliari in Villa storica e posti auto a PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5, della superficie commerciale di **97,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Pavia di Udine (UD), in via Udine n. 5, e consiste in unità immobiliari realizzate all'interno della barchessa nord della dimora storica "Villa Lovaria", edificio di pregio risalente tra la fine del XVI e l'inizio del XVII secolo. Il compendio immobiliare si colloca in un contesto di particolare interesse storico, architettonico e ambientale, a destinazione prevalentemente residenziale e ben collegato alla rete viaria principale. Il lotto oggetto di stima è costituito da sette unità immobiliari formalmente distinte, ma funzionalmente interdipendenti, poiché l'accesso a ciascuna di esse avviene esclusivamente attraverso il mappale 721 del foglio 17, corrispondente alla stradina privata di accesso, che fa parte integrante del presente lotto. La quota di comproprietà su tale mappale garantisce il diritto di passaggio a tutte le unità immobiliari, rendendo di fatto il compendio indivisibile, salvo la futura costituzione di specifiche servitù di passaggio. Il compendio oggetto di stima è così composto: n. 2 appartamenti monolocali al primo piano (sub. 26 e sub. 27); sub. 33 (in quota meglio identificato nel corpo B1), sub. 34, sub. 35 e sub. 36: posti auto coperti ubicati al piano terra; mappale 721 – foglio 17: strada privata di accesso alle unità immobiliari sopra elencate. (meglio identificato nel corpo B2)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di : non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 25 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.5 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, e VARIAZIONE del 14/05/2004 Pratica n. UD0135532 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio 17 Particella:

25 Sub.10 -31. UTILITA' COMUNI AI SUB.26 E 27 : SUB. 23 B.C.N.C. AI SUB.24,25,26,27,28,29 (SCALE E CT) - SUB.24 B.C.C. AI SUB. 25,26,27,28,29 (MAGAZZINO E SERVIZI)

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 .

- foglio 17 particella 25 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 1,5 vani, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.5, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, VARIAZIONE del 14/05/2004 Pratica n. UD0135532 DIVISIONE-RISTRUTTURAZIONE.

Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31. UTILITA' COMUNI AI SUB.26 E 27 : SUB. 23 B.C.N.C. AI SUB.24,25,26,27,28,29 (SCALE E CT) - SUB.24 B.C.C. AI SUB. 25,26,27,28,29 (MAGAZZINO E SERVIZI)

CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.

- foglio 17 particella 25 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Via Udine 3/A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, DIVISIONE del 21/10/2002 Pratica n. 268182 in atti dal 21/10/2002 - VARIAZIONE del 30/08/2004 Pratica n. UD0227790 DIVISIONE-AMPLIAMENTO

Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 .

- foglio 17 particella 25 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.3/A , piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, DIVISIONE del 21/10/2002 Pratica n. 268182 in atti dal 21/10/2002 - VARIAZIONE del 30/08/2004 Pratica n. UD0227790 DIVISIONE-AMPLIAMENTO

Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 .

- foglio 17 particella 25 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 14 mq, rendita 24,58 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.3/A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, DIVISIONE del 21/10/2002 Pratica n. 268182 in atti dal 21/10/2002 - VARIAZIONE del 30/08/2004 Pratica n. UD0227790 DIVISIONE-AMPLIAMENTO

Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 17 Particella: 25 Sub.10 -31.

Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 .

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2003.



Stradina di accesso mappale 721.



Posti auto coperti.



Accesso dalla via Udine.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista zenitale.

Localizzazione.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media 

panoramicità:

al di sotto della media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

buono 

luminosità:

al di sotto della media 

qualità degli impianti:

al di sopra della media 

qualità dei servizi:

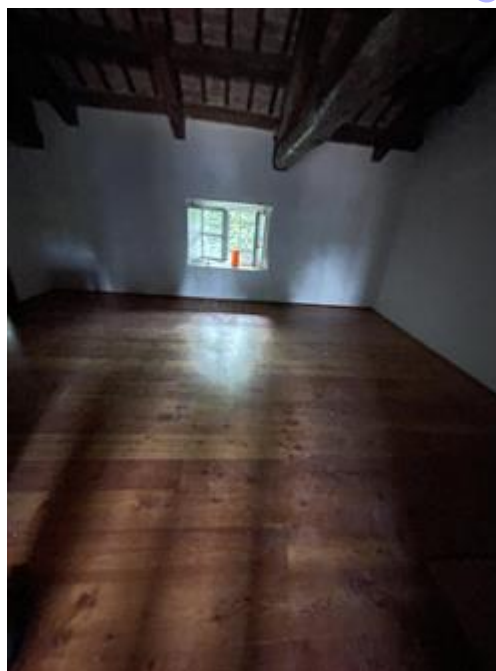
al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le due unità oggetto di descrizione si trovano al primo piano della barchessa nord del complesso storico di Villa Lovaria, ricavate da una ristrutturazione e originariamente concepite come alloggi agrituristici. Ogni unità è un appartamento monolocale dotato di angolo cottura, bagno finestrato e ingresso autonomo. Gli ambienti interni sono ben distribuiti e attualmente in buone condizioni di manutenzione, pur essendo non abitati da diverso tempo. Non è stato verificato il funzionamento degli impianti e non è stato prodotto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Caratteristiche costruttive e finiture principali ,Struttura portante in muratura e pietrame, con solai e copertura in legno a vista e tetto in coppi. Pareti esterne intonacate e tinteggiate; interne con pareti in laterizio intonacate. Pavimenti in parquet nelle zone giorno/notte; ceramica nei bagni con rivestimenti a parete. Serramenti esterni con scuri in legno; interni in legno tamburato. Presenza di impianti: riscaldamento autonomo a gas con ventilconvettori, raffrescamento, impianti elettrico e idrico-sanitari. Il lotto infine si completa con n.4 posti auto coperti da una tettoia in legno e copertura in coppi. La struttura è sorretta da pilastri in laterizio a vista, con travi e capriate in legno che sostengono il tetto inclinato: un design che coniuga resistenza strutturale e armonia con il contesto storico. Tra i posti auto, uno è esplicitamente riservato ai portatori di handicap, segnalato e dimensionato per garantire accessibilità adeguata. Tutti i posti sono delimitati orizzontalmente, con pavimentazione in calcestruzzo, e accessibili direttamente dalla stradina privata, integrandosi perfettamente nella struttura della corte interna. L'accesso avviene tramite una stradina privata interna che conduce direttamente alla via pubblica, rendendo le unità agevolmente raggiungibili sia a piedi che in auto. La corte interna, ben tenuta, contribuisce al decoro estetico e funzionale dell'intero complesso.



Corridoio di accesso ai sub.26-27.



Appartamento monocale sub.26.



Bagno sub.26.



Bagno sub.27.

Coveo



Appartamento monolocale sub.27.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento sub.26	42,00	x	100 %	=	42,00
Appartamento sub.27	43,00	x	100 %	=	43,00
Posto Auto coperti sub.34-35-36	42,00	x	30 %	=	12,60
Totale:	127,00				97,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/08/2025

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Villa storica da ristrutturare

Indirizzo: Fiumicello

Superfici principali e secondarie: 800
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 800.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 0 %
 Prezzo: 800.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 02/08/2025
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Villa storica
 Indirizzo: Codroipo
 Superfici principali e secondarie: 945
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 1.200.000,00 pari a 1.269,84 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 1.080.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore dell'immobile è stato determinato mediante metodologia comparativa, riferita ai valori medi monoparametrici ricavati da compravendite recenti e/o offerte di immobili con caratteristiche analoghe, secondo i principi di imparzialità, oggettività e coerenza metodologica sanciti dalle vigenti Linee Guida per la valutazione immobiliare in ambito giudiziario. Trattandosi di unità immobiliari adatte ad agriturismo ma che da diverso tempo non vengono utilizzate e per tanto non producono un reddito definito, si è reso necessario applicare specifici coefficienti correttivi ai valori di confronto. Gli immobili comparabili individuati, pur rientrando nello stesso ambito territoriale, presentano difformità rilevanti in termini di epoca costruttiva, distribuzione interna, qualità delle finiture, stato di conservazione e inserimento nel contesto, rendendo imprescindibile un approccio stimativo calibrato e prudente. Si precisa inoltre che tale valore è condizionato dal particolare ambito giudiziario dipendente dalle procedure esecutive, atte a determinare un valore sottoposto a vendita forzata, detto anche "valore di vendita giudiziaria". Le considerazioni metodologiche adottate hanno quindi guidato l'analisi stimativa verso una valutazione circostanziata e prudente, in grado di rispecchiare in modo realistico le condizioni di mercato effettive nel contesto procedurale del cespite.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 97,60 x 1.150,00 = **112.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.240,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.240,00**

BENI IN PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B1

Posto auto a PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5, della superficie commerciale di **6,30** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per quanto concerne le caratteristiche fisiche, giuridiche e funzionali, si richiamano integralmente le descrizioni e le indicazioni riportate per il lotto B, alle quali si fa espresso rinvio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 25 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2°, consistenza 21 mq, rendita 31,61 Euro, indirizzo catastale: Via Udine n.3/A, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 08/04/1991 n. 665/1991, DIVISIONE del 21/10/2002 Pratica n. 268182 in atti dal 21/10/2002 - VARIAZIONE del 30/08/2004 Pratica n. UD0227790 DIVISIONE-AMPLIAMENTO
Coerenze: CONFINI : il mappale 25 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 24, 669, 594, 530, 721, strade e p.c.966 .
Il mappale 25 in Comune di Pavia di Udine foglio 17 è censito quale ente urbano di mq.4011,00 .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione.



Vista zenitale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto coperto (in quota)	21,00	x	30 %	=	6,30

Totale:	21,00	6,30
----------------	--------------	-------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si rinvia integralmente alle descrizioni e alle indicazioni già riportate per il lotto B, da intendersi qui richiamate a tutti gli effetti, anche ai fini estimativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 6,30 x 1.150,00 = **7.245,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.245,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.622,50**

BENI IN PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5

STRADA DI ACCESSO

DI CUI AL PUNTO B2

Strada di accesso a PAVIA DI UDINE VIA UDINE 5, della superficie commerciale di **1,56** mq per la quota di 5/16 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di strada di accesso alla residenza "Villa Lovaria" il tutto come meglio descritto nel corpo B.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 721 (catasto terreni), qualita/classe Area fab.dm., superficie 78, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 08/04/1992 n. 34645.2/1992.

Coerenze: **CONFINI**: il mappale 721 in senso orario da nord confina con il mappale n. 530 la via Udine ed il mappale n.25.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione.



Vista zenitale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Strada di accesso	78,00	x	2 %	=	1,56
Totale:	78,00				1,56

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si rinvia integralmente alle descrizioni e alle indicazioni già riportate per il lotto B, da intendersi qui richiamate a tutti gli effetti, anche ai fini estimativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,56 x 1.150,00 = **1.794,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.794,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 560,63**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La presente valutazione è stata redatta applicando il metodo della comparazione diretta, fondato sul raffronto con i valori di mercato di beni immobili aventi caratteristiche analoghe per tipologia, destinazione, stato manutentivo, ubicazione e contesto territoriale. Sono stati considerati, in particolare, i seguenti fattori: ubicazione, destinazione urbanistica, grado di disponibilità (piena o limitata), caratteristiche edilizie e funzionali, nonché il più ampio contesto socio-economico e immobiliare che influisce sull'andamento del mercato locale. La stima ha tenuto conto sia degli elementi intrinseci all'immobile (superficie, consistenza, finiture, impiantistica), sia di quelli estrinseci (accessibilità, vincoli, servitù, qualità urbanistica e ambientale del contesto), i quali, pur non sempre immediatamente percepibili, incidono sensibilmente sulla formazione del valore di mercato. Tale approccio ha consentito di determinare un valore congruo e competitivo da assumere quale base d'asta, coerente con le dinamiche attuali del mercato immobiliare.

Ai fini estimativi sono stati consultati i seguenti strumenti:

- Banca Dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, per la verifica dei valori minimi e massimi di zona;
- Borsini immobiliari locali (Tecnoborsa, FIMAA, Borsa Immobiliare di Udine), per un raffronto con valori correnti;
- Portali immobiliari specializzati (Idealista, Immobiliare.it, Casa.it, per l'analisi comparativa di immobili simili);
- Indagini dirette presso agenzie immobiliari locali, per acquisire informazioni aggiornate su valori praticati, tempistiche di vendita e andamento della domanda.

I dati raccolti sono stati rielaborati sulla base dell'esperienza professionale della scrivente, mediante l'applicazione di coefficienti correttivi per omogeneizzare le differenze tra i beni comparati e il bene oggetto di stima. Si è inoltre tenuto conto del perdurare della congiuntura economica negativa, che continua a influenzare il settore immobiliare in termini di valori e liquidabilità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di PAVIA DI UDINE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	Unità immobiliari in Villa storica e posti auto	97,60	0,00	112.240,00	112.240,00
B1	Posto auto	6,30	0,00	7.245,00	3.622,50

B2	Strada di accesso	1,56	0,00	1.794,00	560,63
				121.279,00 €	116.423,13 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto comprende, due appartamenti monolocali, quattro posti auto coperti tra le altre cose, una quota di comproprietà di un posto auto riservato ai portatori di handicap, oltre ad una quota della stradina di accesso dalla via pubblica.

La presente valutazione non considera la comoda divisibilità delle frazioni ideali, in quanto le stesse risultano tra loro funzionalmente connesse e non facilmente separabili. Pur essendo il lotto composto da più unità immobiliari distinte sotto il profilo catastale, non si ritiene possibile, ai fini della procedura esecutiva in essere, una suddivisione distinta delle medesime, poiché risultano tra loro collegate esclusivamente sul piano funzionale, mediante accessi, parcheggi e utilizzi comuni.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.923,13**

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: **€. 28.980,78**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.942,34**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 332/2018

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

C **terreno residenziale** a PAVIA DI UDINE VIA 3 Aprile snc, della superficie commerciale di **1.781,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima è costituito da un terreno attualmente libero, di conformazione pressoché regolare e giacitura pianeggiante, situato in Comune di Pavia di Udine (UD), in via 3 Aprile – Patrie dal Friùl, con accesso diretto dalla viabilità pubblica. Il compendio comprende anche porzioni di area in comproprietà con altri soggetti, aventi funzione pertinenziale e destinate a garantire l'accesso e la fruibilità del lotto principale. Il terreno ricade in parte in area destinata a viabilità e spazi pubblici (strade e marciapiedi). La porzione edificabile risulta libera da manufatti e colture, attualmente incolta, con manto erboso e presenza di vegetazione spontanea. L'accesso avviene direttamente da via 3 Aprile, strada asfaltata e dotata di marciapiede, che delimita il lato sud del lotto. L'ubicazione è prossima a servizi e infrastrutture, in un'area caratterizzata da edificazioni di tipo residenziale e spazi verdi.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 270 (catasto terreni), qualita/classe sem.arbor. cl.2, superficie 1098, reddito agrario 5,67 €, reddito dominicale 10,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/12/2008 Pratica n. UD0516558
Coerenze: CONFINI : il mappale 270 in senso orario da nord confina con le pp.cc. : 264-327-326-325-367-310.
- foglio 9 particella 327 (catasto terreni), qualita/classe Semin.arbor. cl.2, superficie 683, reddito agrario 3,53 €, reddito dominicale 6,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/12/2008 Pratica n. UD0516558 - FRAZIONAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. UD0030757 - FRAZIONAMENTO del 07/06/2023 Pratica n. UD0084837 .
Coerenze: CONFINI : il mappale 327 in senso orario da nord confina con le pp.cc. : 265-328-326-270.

C1 **Terreni accessori** a PAVIA DI UDINE VIA 3 Aprile snc, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Per quanto concerne le caratteristiche fisiche, giuridiche e funzionali, si richiamano integralmente le descrizioni e le indicazioni riportate per il lotto C, alle quali si fa espresso rinvio.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 325 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor. cl.2, superficie 25, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/12/2008 Pratica n. UD0516558 - FRAZIONAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. UD0030757 - FRAZIONAMENTO del 07/06/2023 Pratica n. UD0084837 .

Coerenze: CONFINI : il mappale 325 in senso orario da nord confina con le pp.cc. : 326-273-367-270.

- foglio 9 particella 326 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor. cl.2, superficie 66, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/12/2008 Pratica n. UD0516558 - FRAZIONAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. UD0030757 - FRAZIONAMENTO del 07/06/2023 Pratica n. UD0084837 .

Coerenze: CONFINI : il mappale 326 in senso orario da nord confina con le pp.cc. : 327-328-272-325-270.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.872,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.549,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.411,75
Data di conclusione della relazione:	11/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo 6 giugno 2024 effettuato alla presenza di personale della Coveg l'immobile risultava libero e non occupato da altri.

Per l'immobile oggetto di procedura non risultano contratti di locazione in essere , come si evince da quanto comunicato in data 25 marzo 2025 alla scrivente dall'Agenzia delle Entrate (dir.prov.UD).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 06.08.2025 risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nei certificati ipotecari presenti nel fascicolo della procedura.

Abitazione. Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione del diritto di abitazione.

Fondo patrimoniale. Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione di fondo patrimoniale.

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:

Costituzione del diritto di prelazione., stipulata il 11/02/1980 a firma di Notaio A.Menazzi - Udine ai nn. rep. 5848-55847 di repertorio, trascritta il 01/03/1980 a RR.II. Udine ai nn. R.P.-3830-3872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di donazione .

La presente limitazione risulta espressamente indicata nell'atto sopra citato.

Costituzione di vincolo storico., stipulata il 31/05/1997 a firma di Ministero per i beni culturali - Roma ai nn. prot.1653 di repertorio, trascritta il 23/03/1998 a RR.II. Udine ai nn. NP.4868, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto amministrativo per costituzione di vincolo legale storico artistico del 31 Maggio 1997.

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente distinti al foglio 17 mappali n. 720, n. 721, n. 24 e foglio 17 mappali n. 25 e n. 169

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2017 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep.1140/2017 di repertorio, iscritta il 02/11/2018 a RR.II. Udine ai nn. R.P.4065, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna..

Importo ipoteca: €4.600,00.

Importo capitale: €10.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/10/2018 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.3850 di repertorio, trascritta il 25/10/2018 a RR.II. Udine ai nn. NP.19035, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a Ai beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 50, sub. 3, , sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39 e sub. 33; foglio 17 mappale n. 721; foglio 9 mappali n. 266, n. 270 e n. 271; foglio 5 mappale n. 82. .

La quota pignorata relativamente ai beni in Comune di Pavia di Udine (UD) e censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39, sub. 43 e sub.54, risulta errata.

pignoramento, stipulata il 13/04/2019 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.1194 di repertorio, trascritta il 10/05/2019 a RR.II. Udine ai nn. NP.9214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 50, sub. 3, sub. 54, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39, sub. 43, sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 29; foglio 17 mappale n. 721; foglio 9 mappali n. 266, n. 270 e n. 271; foglio 5 mappale n. 82.

pignoramento, stipulata il 08/10/2018 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.3850 di repertorio, trascritta il 25/10/2018 a RR.II. Udine ai nn. NP.19035, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a Ai beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 50, sub. 3, , sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39 e sub. 33; foglio 17 mappale n. 721; foglio 9 mappali n. 266, n. 270 e n. 271; foglio 5 mappale n. 82. .

La quota pignorata relativamente ai beni in Comune di Pavia di Udine (UD) e censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39, sub. 43 e sub.54, risulta errata.

pignoramento, stipulata il 13/04/2019 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.1194 di repertorio, trascritta il 10/05/2019 a RR.II. Udine ai nn. NP.9214, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 50, sub. 3, sub. 54, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39, sub. 43, sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 29; foglio 17 mappale n. 721; foglio 9 mappali n. 266, n. 270 e n. 271; foglio 5 mappale n. 82. .

pignoramento, stipulata il 18/07/2025 a firma di Ufficiali giudiziario di Udine ai nn. rep.2738 di repertorio, trascritta il 28/07/2025 a RR.II. Udine ai nn. R.P.15404, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento..

La formalità è riferita solamente a Ai beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 50, sub. 3, , sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub. 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39 e sub. 33; foglio 17 mappale n. 721; foglio 9 mappali n. 266, n. 270 e n. 271; foglio 5 mappale n. 82. .

La quota pignorata relativamente ai beni in Comune di Pavia di Udine (UD) e censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 18, sub. 25, sub. 26, sub 27, sub. 28, sub. 29, sub. 33, sub. 34, sub. 35, sub. 36, sub. 37, sub. 38, sub. 39, sub. 43 e sub.54, risulta errata.

4.2.3. Altre trascrizioni:

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 02/02/2015 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 2229/2014 di repertorio, trascritta il 18/02/2015 a RR.II. Udine ai nn. R.P.2333, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale- comparsa di costituzione e risposta..

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Terreni in Comune di Pavia di Udine (UD) al foglio 9 n. 270 e n. 271 oltre ad altri..

Successivo annotamento per rettifica trascritto il 20 Novembre 2015 nn. 26700/19091.

DOMANDA GIUDIZIALE, stipulata il 23/06/2025 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3353/2015 di repertorio, trascritta il 18/12/2015 a RR.II. Udine ai nn. R.P.20841, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda giudiziale - Divisione giudiziale- accertamento e dichiarazione qualità erede ..

La formalità è riferita solamente a ai beni immobili censiti al Catasto Terreni foglio 9 mappali n. 270 e n. 271 oltre ad altri. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 123 del 18/01/2016 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE) 2. Annotazione n. 1507 del 25/05/2016 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)

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 ctu avverte il futuro acquirente, la parte procedente ed il soggetto esecutato di tenere conto delle seguenti dichiarazioni :

- L'immobile oggetto di stima, essendo costituito da terreni, non rientra nell'ambito di applicazione della disciplina di cui agli artt. 1117 e ss. c.c. relativa al condominio negli edifici.
- TUTTE le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali e non da rilievo strumentale sul sito.
- si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; i
- si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di cessione rep.citato al punto 6);
- Si precisa che tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione;
- Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto. Nel caso in cui , le parti, venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione, sono tenute ad avvisare la stessa entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dalla sottoscritta è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate. Si precisa, altresì, che eventuali osservazioni alla presente relazione dovranno essere trasmesse entro i termini previsti dalla legge, salvo diverse disposizioni del Giudice dell'Esecuzione.

SI AVVISA INOLTRE : che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente nonché Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione ; precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da tenere conto

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si dà atto della sentenza n. 758/2019, pronunciata dal Tribunale di Udine, in data 17 giugno 2019, nel procedimento civile n. 2229/2014 R.G., registrata al rep. n. 1367/2019, passata in giudicato in data 23.10.2019 Trascritta al n.RP.15976/2023 con la quale è stata accolta la domanda di scioglimento

della comunione, avente ad oggetto i beni immobili costituenti il compendio denominato "Villa Lovaria". (già presente nel fascicolo telematico).

Si precisa che la formazione dei lotti, di cui al presente elaborato peritale, è stata effettuata in stretta osservanza di quanto disposto nella richiamata sentenza, tenendo conto delle porzioni immobiliari, in proprietà esclusiva e in comunione indivisa, intestate all'esecutato.

Con sentenza n. 758/2019, pronunciata dal Tribunale di Udine, in data 17 giugno 2019, nel procedimento civile n. 2229/2014 R.G., registrata al rep. n. 1367/2019, passata in giudicato in data 23.10.2019 Trascritta al n.RP.15976/2023, la proprietà degli immobili censiti presso il Catasto Terreni in Comune di Pavia di Udine ricadenti nel lotto oggetto di stima, è stata assegnata all'esecutato come di seguito indicato:

fig.9 p.c. 270 e p.c. 327 , tramite le operazioni catastali che hanno dato origine agli attuali mappali , con la suindicata sentenza, è stata assegnata all'esecutato, la piena proprietà.

fig.9 p.c. 325 e p.c. 326; tramite le operazioni catastali che hanno dato origine agli attuali mappali , con la suindicata sentenza, è stata assegnata all'esecutato, la proprietà pari ad 1/2 (un mezzo).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione testamentaria in morte di *** DATO OSCURATO *** (dal 09/06/2014), con atto stipulato il 20/06/2014 a firma di Notaio C.Cavallo - San Daniele del Friuli (UD) ai nn. rep.62745 di repertorio, trascritto il 27/06/2014 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 10453.

Le quote si riferiscono anche a quanto stabilito con la sentenza sopracitata n.758/2019 di data 17.06.2019. La successione è regolata da testamento olografo pubblicato in data 20 Giugno 2014 con atto rep. 62745/17271 notaio C. Cavallo di San Daniele del Friuli (UD), registrato a Udine il 26 Giugno 2014 al n. 7349/1T. La dichiarazione di successione risulta registrata a Udine il 24 Ottobre 2014 al n. 3882 vol. 9990 ed ivi trascritta il 27 Maggio 2015 ai nn. 11740/8494. Successivamente è stata presentata la dichiarazione di successione integrativa registrata a Udine in data 16 Giugno 2016 n. 1924 vol. 9990, ivi trascritta il 31 Ottobre 2016 ai nn. 26661/18913 e la dich.di successione integrativa registrata a Udine il 05 Agosto 2016 al n. 2475 vol. 9990, ivi trascritta il 22 Novembre 2016 ai nn. 28878/20605. Nello stesso atto del 20 Giugno 2014 rep. 62745/17271 veniva accettata espressamente l'eredità e trascritta a Udine in data 27 Giugno 2014 nn. 13678/10453 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Sentenza di DIVISIONE (dal 17/06/2019), con atto stipulato il 17/06/2019 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep.1367/2019 di repertorio, trascritto il 10/08/2023 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 15976

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Atto di donazione da Lovaria Antonio (dal 11/02/1980 fino al 09/06/2014), con atto stipulato il 11/02/1980 a firma di Notaio G.Menazzi - Udine ai nn. rep.55848 di repertorio, trascritto il 01/03/1980 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 3830.

Con l'atto sopra riportato, il donatario si impegnava, per sé e per i propri aventi causa, a riconoscere agli altri comproprietari — divenuti tali a seguito delle donazioni delle restanti quote — il diritto di prelazione in caso di alienazione della quota immobiliare ricevuta in donazione. In data 29 Giugno 1980 si estingueva il diritto di usufrutto a favore del donante *** DATO *** , nato il 10 Luglio 1888.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (nuda proprietà), in forza di Atto di donazione da Lovaria Antonio (nato il 10.07.1888) (dal 11/02/1980 fino al 16/09/2009), con atto stipulato il 11/02/1980 a firma di Notaio G.Menazzi - Udine ai nn. rep.55847 di repertorio, trascritto il 01/03/1980 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 3872.

Con l'atto sopra riportato, il donatario si impegnava, per sé e per i propri aventi causa, a riconoscere agli altri comproprietari — divenuti tali a seguito delle donazioni delle restanti quote — il diritto di prelazione in caso di alienazione della quota immobiliare ricevuta in donazione. In data 29 Giugno 1980 si estingueva il diritto di usufrutto a favore del donante *** DATO , *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione. (dal 10/11/1990 fino al 09/06/2014), con atto stipulato il 10/11/1990 a firma di Notaio I.Mareschi - San Daniele Del Friuli (UD) ai nn. 35031 di repertorio, trascritto il 27/11/1990 a RR.II. Udine ai nn. R.P.18435.

Relativamente ai beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 1, sub. 2(ora sub.50), sub. 3 e sub. 8 (ex mappale n. 25-278 sub 1-279), comprese le parti comuni condominiali, l'area scoperta e di pertinenza. Nello stesso atto a *** DATO OSCURATO ***

venivano assegnati i beni immobili in Comune di Pavia di Udine (UD), catastalmente censiti al foglio 17 mappale n. 25 sub. 4, sub. 5, sub. 6 e sub. 7 (ex mappale n. 25-278 sub 1-279). Con l'atto sopracitato, le parti convenivano espressamente che ciascuno dei dividendi avesse diritto di prelazione, a parità di condizioni, in caso di vendita da parte degli altri, tanto delle quote indivise degli immobili quanto delle unità immobiliari autonome.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Successione in morte di *** DATO (dal 16/09/2009 fino al 09/06/2014), registrato il 29/04/2010 a U.R. Udine ai nn. 1179 vol.9990, trascritto il 03/08/2010 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 14637.

Risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità in forza di atto del 21 Maggio 2014 rep. 44267/23620 notaio P. Comelli di Udine, ivi trascritto in data 15 Settembre 2016 ai nn. 22221/15680 .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base del certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pavia di Udine (UD) in data 03 Giugno 2025 gli immobili catastalmente distinti al foglio 9 mappali n. 270, 327, 325,e 326 ricadono in zona B4.14 - P.R.P.C. denominato "Borgo delle Vigne" - Pavia di Udine comparto C le cui opere di urbanizzazione sono state collaudate e cedute al Comune ed in area - P1 (Pericolosità idraulica moderata) e R1 (Rischio idraulico moderato).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PAVIA DI UDINE VIA 3 APRILE SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO C

terreno residenziale a PAVIA DI UDINE VIA 3 Aprile snc, della superficie commerciale di **1.781,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il lotto oggetto di stima è costituito da un terreno attualmente libero, di conformazione pressoché regolare e giacitura pianeggiante, situato in Comune di Pavia di Udine (UD), in via 3 Aprile – Patrie dal Friùl, con accesso diretto dalla viabilità pubblica. Il compendio comprende anche porzioni di area in comproprietà con altri soggetti, aventi funzione pertinenziale e destinate a garantire l'accesso e la fruibilità del lotto principale. Il terreno ricade in parte in area destinata a viabilità e spazi pubblici (strade e marciapiedi). La porzione edificabile risulta libera da manufatti e colture, attualmente incolta, con manto erboso e presenza di vegetazione spontanea. L'accesso avviene direttamente da via 3 Aprile, strada asfaltata e dotata di marciapiede, che delimita il lato sud del lotto. L'ubicazione è prossima a servizi e infrastrutture, in un'area caratterizzata da edificazioni di tipo residenziale e spazi verdi.

Identificazione catastale:

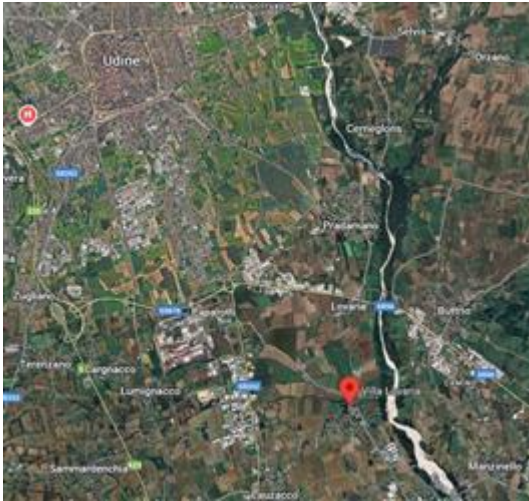
- foglio 9 particella 270 (catasto terreni), qualità/classe sem.arbor. cl.2, superficie 1098, reddito agrario 5,67 €, reddito dominicale 10,49 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/12/2008 Pratica n. UD0516558
Coerenze: CONFINI : il mappale 270 in senso orario da nord confina con le pp.cc. : 264-327-326-325-367-310.
- foglio 9 particella 327 (catasto terreni), qualità/classe Semin.arbor. cl.2, superficie 683, reddito agrario 3,53 €, reddito dominicale 6,53 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/12/2008 Pratica n. UD0516558 - FRAZIONAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. UD0030757 - FRAZIONAMENTO del 07/06/2023 Pratica n. UD0084837 .
Coerenze: CONFINI : il mappale 327 in senso orario da nord confina con le pp.cc. : 265-328-326-270.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione.



Vista zenitale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mappale n.270 e n. 327.	1.781,00	x	100 %	=	1.781,00
Totale:	1.781,00				1.781,00



fg.9 mappali n.270-327-325-326.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata sviluppata applicando il valore unitario al metro quadrato stabilito dalle tabelle comunali per le aree fabbricabili, vigente alla data della presente valutazione, alla superficie catastale dell'area oggetto di stima. Il valore tabellare è stato assunto quale parametro ufficiale di riferimento, in quanto approvato dall'Amministrazione comunale e idoneo a rappresentare il valore di mercato ordinario per terreni aventi analoghe caratteristiche localizzative e tipologiche. Si precisa inoltre che tale valore è condizionato dal particolare ambito giudiziario dipendente dalle procedure esecutive, atte a determinare un valore sottoposto a vendita forzata, detto anche "valore di vendita giudiziaria". Le considerazioni metodologiche adottate hanno quindi guidato l'analisi estimativa verso una valutazione circostanziata e prudente, in grado di rispecchiare in modo realistico le condizioni di mercato effettive nel contesto procedurale del cespite.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1.781,00 x 66,00 = **117.546,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 117.546,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 117.546,00**

BENI IN PAVIA DI UDINE VIA 3 APRILE SNC

TERRENI ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO C1

Terreni accessori a PAVIA DI UDINE VIA 3 Aprile snc, della superficie commerciale di **91,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

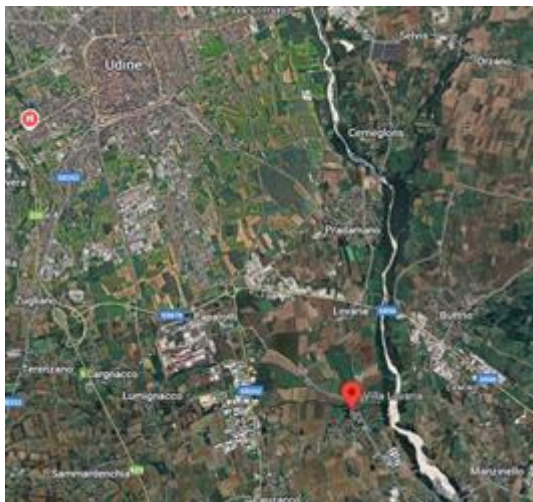
Per quanto concerne le caratteristiche fisiche, giuridiche e funzionali, si richiamano integralmente le descrizioni e le indicazioni riportate per il lotto C, alle quali si fa espresso rinvio.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 325 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor. cl.2, superficie 25, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,24 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/12/2008 Pratica n. UD0516558 - FRAZIONAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. UD0030757 - FRAZIONAMENTO del 07/06/2023 Pratica n. UD0084837 .
 Coerenze: CONFINI : il mappale 325 in senso orario da nord confina con le pp.cc. : 326-273-367-270.
- foglio 9 particella 326 (catasto terreni), qualita/classe semin.arbor. cl.2, superficie 66, reddito agrario 0,34 €, reddito dominicale 0,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 09/12/2008 Pratica n. UD0516558 - FRAZIONAMENTO del 09/04/2020 Pratica n. UD0030757 - FRAZIONAMENTO del 07/06/2023 Pratica n. UD0084837 .
 Coerenze: CONFINI : il mappale 326 in senso orario da nord confina con le pp.cc. : 327-328-272-325-270.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione.



Vista zenitale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Mappali n.325 e n.326	91,00	x	100 %	=	91,00

Totale:	91,00	91,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si rinvia integralmente alle descrizioni e alle indicazioni già riportate per il lotto C, da intendersi qui richiamate a tutti gli effetti, anche ai fini estimativi.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,00 x 66,00 = **6.006,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.006,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.003,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La determinazione del valore degli immobili è stata effettuata adottando il metodo di comparazione diretta, consistente nel confronto con valori di mercato rilevati per beni aventi analoghe caratteristiche tipologiche, dimensionali, localizzative e di destinazione d'uso, con eventuale applicazione di coefficienti di omogeneizzazione. Per la valutazione delle aree edificabili si è fatto riferimento alle tabelle dei valori delle aree fabbricabili approvate dal Comune di Pavia di Udine, vigenti alla data della stima. Il valore di vendita forzata è stato determinato applicando una riduzione percentuale al valore di mercato, in conformità alla prassi estimativa seguita nelle procedure esecutive immobiliari, al fine di tenere conto delle condizioni di vendita coattiva. Le informazioni di mercato sono state integrate con i dati acquisiti in sede di sopralluogo, con la documentazione catastale e ipotecaria reperita presso gli uffici competenti, nonché con le fonti ufficiali di riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di PAVIA DI UDINE, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: TABELLE AREE FABBRICABILI DEL COMUNE DI PAVIA DI UDINE

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	terreno residenziale	1.781,00	0,00	117.546,00	117.546,00
C1	Terreni accessori	91,00	0,00	6.006,00	3.003,00
				123.552,00 €	120.549,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto, pur composto da più mappali, alcuni in quota e pertinenziali all'accesso, non risulta economicamente conveniente da suddividere.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 120.549,00

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: € 30.137,25

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 90.411,75

data 11/08/2025

il tecnico incaricato
Alessandra Martini