



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 146/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

MULLIG dott.ssa Giovanna

CUSTODE:

C.O.V.E.G. - I.V.G. - UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/01/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Luciano Candido**

CF: CNDLCN52S01H289S

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA MARCHI 3

telefono: 0039043340732

email: tolmezzo@interfree.it

PEC: luciano.candido@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2025

## LOTTO 1

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

**A**

**Casetta Singola, con contigua area scoperta** a VARMO Via Fontana Del Frari 14, frazione "Cornazzai", Frazione ubicata in contesto "Agricolo", della superficie commerciale di **183,48** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato si sviluppa su due piani, più soffitta ricavata nel corpo principale;

\* al PT trovano posto : piccolo portico sull'ingresso, atrio/dis., scala e Wc. nel sottoscala, cucina, pranzo e stanza; Tutti locali dotati di illuminazione naturale;

\* P.1° : n° due camere, scala, corridoio, bagno, terrazzo;

\* Piano terzo : Soffitta;

La legnaia che compare nella scheda catastale, e già insistente sulla pc. 126, è stata demolita;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, scala a rampa unica, ha un'altezza interna di 2,45 - 2,43 - 1,50/3,10; Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 119-126-637 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1°, consistenza 8 vani, rendita 301,61 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana del Frari n° 12, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita  
Coerenze: Il fabbricato pc. 119 e 637 : A nord ed Est con la pc. 635 (strada privata di accesso); a Sud con il fabb. pc. 12; ad Ovest con la pc. 120; L'area scoperta contigua pc. 126 : A Nord con la pc. 127, ad Est con strada privata pc. 635; a Sud con la pc. 120;  
Il compendio, consta di un fabbricato singolo - pc. 119-637-, e di un'area scoperta contigua pc. 126;

L'intero edificio sviluppa due piani, più soffitta nel sottotetto; nessun locale interrato;

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>183,48 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 60.087,60</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.000,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>07/01/2026</b>

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

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

Alla data del sopralluogo, effettuato il 30.09.2025 assieme ad incaricato COVEG, l'immobile risultava occupato dall'esecutato, che è di stato civile "Libero"; E' ivi residente e domiciliato;

L'Agenzia delle Entrate, con comunicazione che si allega, ha comunicato che per quanto riguarda il fabbricato, NON vi sono contratti di Locazione od altro, in essere;

In sede di sopralluogo, si è constatato che vi è una situazione di "Disagio", che si ripercuote anche sul fabbricato;

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Corretto il Pignoramento per la quota di 1/1 (intero) del fabbricato e pertinenze censite al catasto fabbricati di Varmo, a Fg. 23 mapp. 119-126-637 (mappali graffati);

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2008 a firma del notaio MARASPIN Giorgio nn. 78333/19746 di repertorio, iscritta il 11/06/2008 alla Conservatoria RRII di Udine ai nn. 16393/2776, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: anni 30 dal 4.6.2008.

La formalità è riferita Alla quota di 1/1, dei beni NCEU Fg. 23 mapp. 119-126-637, catasto fabbricati di Varmo;

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulato il 14/06/2025 a firma di UNEP del Tribunale di Udine nn. 2263/2025 di repertorio, trascritto il 10/07/2025 all' Agenzia delle Entrate di Udine ai nn. 18465/14015, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di precetto notificato il 19.04.2025 per Euro 74.178,31.

La formalità è riferita Al fabbricato e pertinenze, censite al catasto fabbricato di Varmo a Fg. 23 mapp. 119-126-637 (graffati) per la quota di 1/1;

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuna  
Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente non è a conoscenza di cause in corso, presenza di atti ablativi da parte della civica amministrazione, speciali vincoli storico e paesaggistici;

Per spese di gestione dell'immobile, si intende lo sgombero e pulizia dei locali, che alla data del sopralluogo erano ingombri di materiali inutili, immondizie, vuoti a perdere e tanto altro;

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Lo scrivente, **certifica** che all'esecutato appartiene per titoli regolarmente trascritti, **la proprietà di 1000/1000**-intera e piena proprietà- dei beni censiti al catasto fabbricati di Varmo a **Fg. 23 mapp. 119-637-126** (entità catastale "graffata")

Siccome parte esecutante, aveva prodotto il certificato della Conservatoria relativo alla provenienza, incompleto, il sig. giudice ha chiesto allo scrivente di integrarlo, relativamente quindi alla 2° vendita (come sopra indicata), all'istoriato, e relativamente ai gravami; Lo scrivente vi ha adempiuto con la corposa documentazione prodotta, ed in atti dell'esecuzione dal 04.09.2025; (vedi visto apposto dal sig. giudice); Ricostruzione quindi integrata; (vedi in atti dell'esecuzione)

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1000/1000, in forza di Compravendita (1° Vendita) (dal 28/12/2004), con atto stipulato il 28/12/2004 a firma del notaio Maraspin Giorgio nn. 71003/16041 di repertorio, trascritto il 31/12/2004 alla Conservatoria RR.II. di Udine ai nn. 43762/31066.

Il titolo è riferito solamente Ai beni mapp. 119-126 Fg. 23, compravenduti per la piena ed intera proprietà;

Beni compravenduti da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; Ai venditori i beni erano pervenuti per atto di compravendita del notaio Catena del 01.02.1989 rep. 50546/8504, trascritto il 9.2.1989 ai n° 3259/2511;

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

per la quota di 2/16, in forza di Compravendita (1° Vendita) (dal 28/12/2004), con atto stipulato il 28/12/2004 a firma del notaio Maraspin Giorgio nn. 71003/16041 di repertorio, trascritto il 31/12/2004 alla Conservatoria RR.II. di Udine ai nn. 43762/31066.

Il titolo è riferito solamente Al bene mapp. 637 Fg. 23, compravenduto per l'indivisa quota di 2/16;.

Quota di bene acquistato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; ( quota di beni pervenuta ai venditori per atto del notaio Catena del 01.02.1989 rep. 50546/8504, trascritto ad Udine il 09.02.1989 ai n° 3259/2511;

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

per la quota di 14/16, in forza di Compravendita ( 2° Vendita) (dal 28/12/2004), con atto stipulato il 28/12/2004 a firma del notaio Maraspin Giorgio nn. 71003/16041 di repertorio, trascritto il 31/12/2004 alla Conservatoria RR.II. di Udine ai nn. 43763/31067.

Il titolo è riferito solamente Al bene mapp. 637 Fg. 23, compravenduto per l'indivisa quota di 14/16;.

Quota di bene acquistato dai venditori sig.ri : \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*; ognuno per i propri diritti ed insieme per l'indivisa posseduta quota di 14/16;

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il Fabbricato è di costruzione ante 01.09.1967;

Nel fabbricato NON vi sono difformità sostanziali o gravi, ma solo adempimenti da integrare ed eseguire;

Chiesto al comune l'emissione del certificato di Commercibilità, questi NON vi ha provveduto;

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. **6892/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di installazione interrata di Serbatoio di G.P.L., presentata il 10/09/2005 con il n. 6892 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito alle pc. 119-125 (ora 126) Fg. 23.

Gli adempimenti finali (fine lavori, reg. esecuzione) NON sono stati prodotti;

D.I.A. N. **2765/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria (ricavo bagno al p.1°; recupero serramenti; nuovi pavimenti; isolamento del tetto, ecc), presentata il 12/04/2005 con il n. 2765 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata(neanche chiesta)**;

Il titolo è riferito alle pc. 119-125-(ora 126) Fg. 23;.

Gli adempimenti finali, (fine lavori, cert. finale) NON sono stati presentati;

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona " B/1" Residenziale Intensiva. L'individuazione è riferita a tutte e tre le pc.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Vedi cert. di commerciabilità;

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

(normativa di riferimento: intendendo per edilizia l'aspetto strutturale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilascio di certificato di idoneità statica

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilascio di certificato di Idoneità statica-previa verifica-da parte di un ingegnere, più onere di sgombero robacce e pulizia fabbricato; (1.500 per cert. di Idoneità e 2.500,00 per sgombero)= € 4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente al fabbricato in quanto NON si è riscontrato un collaudo statico relativo al medesimo, (di vecchia costruzione) i solai in legno paiono in buone condizioni, ma per ottenere il certificato di agibilità, riterrei opportuno una verifica ed il rilascio di un certificato di "Idoneità Statica".

Si prevede inoltre un onere di Euro 2500,00 per lo sgombero robacce e rifiuti

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il corpo accessorio insistente sulla pc. 126, ed individuato come legnaia anche nella scheda, è stato demolito; inoltre al PT del fabbricato, è stata demolita la paretina tra il pranzo e la sbratta;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Nuova scheda catastale, ed aggiornamento della mappa catastale,

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornare la mappa per quanto riguarda la pc. 126, e ripresentare scheda catastale: €.1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a alla pc. 126 (legnaia catastalmente individuata, ora demolita) ed al fabbricato pc. 119;

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano gli adempimenti finali, delle D.I.A. presentate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione ultimazione lavori delle due DIA ed adempimenti finali

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione dic. di ultimazione lavori ed adempimenti finali due DIA,: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a al fabbricato pc. 119 e 637 ed all'area pc. 126

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita a tutte e tre le pc. 119-637-126.

Per la ricostruzione proprietà, vedere mio elaborato già depositato in atti, integrazione redatta su richiesta del sig. giudice;

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano tutte le certificazioni, nonché per il bombolone il C.P.I.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica degli impianti rilascio di certificazioni, escluso qui gli eventuali costi di adeguamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica degli impianti, e rilascio delle relative certificazioni (esclusi qui gli eventuali oneri di adeguamento): € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita al fabbricato ed alla pc. 126

BENI IN VARMO VIA FONTANA DEL FRARI 14, FRAZIONE " CORNAZZAI",  
QUARTIERE FRAZIONE UBICATA IN CONTESTO "AGRICOLO"

## CASSETTA SINGOLA, CON CONTIGUA AREA SCOPERTA

DI CUI AL PUNTO A

**Casetta Singola, con contigua area scoperta** a VARMO Via Fontana Del Frari 14, **frazione " Cornazzai"**, Frazione ubicata in contesto "Agricolo", della superficie commerciale di **183,48** mq. per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato si sviluppa su due piani, più soffitta ricavata nel corpo principale;

\* al PT trovano posto : piccolo portico sull'ingresso, atrio/dis., scala e Wc. nel sottoscala, cucina, pranzo e stanza; Tutti locali dotati di illuminazione naturale;

\* P.1° : n° due camere, scala, corridoio, bagno, terrazzo;

\* Piano terzo : Soffitta;

La legnaia che compare nella scheda catastale, e già insistente sulla pc. 126, è stata demolita;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, scala a rampa unica, ha un'altezza interna di 2,45 - 2,43 - 1,50/3,10; Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 119-126-637 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1°, consistenza 8 vani, rendita 301,61 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana del Frari n° 12, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Compravendita  
Coerenze: Il fabbricato pc. 119 e 637 : A nord ed Est con la pc. 635 (strada privata di accesso); a Sud con il fabbr. pc. 12; ad Ovest con la pc. 120; L'area scoperta contigua pc. 126 : A Nord con la pc. 127, ad Est con strada privata pc. 635; a Sud con la pc. 120;  
Il compendio, consta di un fabbricato singolo - pc. 119-637-, e di un'area scoperta contigua pc. 126;

L'intero edificio sviluppa due piani, più soffitta nel sottotetto; nessun locale interrato;



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in un contesto "rurale", all'interno di un agglomerato residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola; Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarso

panoramicità:

scarso

livello di piano:

mediocre

stato di manutenzione:

pessimo

luminosità:

mediocre

qualità degli impianti:

scarso

qualità dei servizi:

scarso

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio in muratura, terrazzo al p.1° sopra la cucina/portico; tetto piano sopra il bagno al 2° livello, con parapetto in ferro; Sul corpo principale tetto a due falde in legno con manto in coppi, installati grondaie, pluviali e coprifalda in lamiera;

Superficie esterne intonacate e tinteggiate;

Portoncino di ingresso in legno non blindato; Serramenti in legno con scuretti; porte interne in legno;

Pareti interne per buona parte intonacate, Soffiti in buona parte con le travi a vista;

Scala in legno, soffitta coibentata alla buona tra i travi dall'interno;  
Pavimenti delle camere, pranzo e bagno, in legno;  
Caldaia murale, alcuni radiatori in acciaio;  
L'area esterna recintata, nei luoghi "prato";  
Nel fabbricato NON sono installati Impianti Solare e Fotovoltaico;

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ad anta realizzati in legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno:* nei locali tutti, realizzato ad intonaco, soffitti con travi a vista

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* scuretti ad anta realizzate in legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* scuretti realizzati in legno  
*pavimentazione interna:* realizzata prevalentemente legno

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in coppi laterizi con coibentazione idall'interno;

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* stabilizzate ad intonaco senza coibentazione, ipareti tinteggiate;

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*copertura:* A Falde il corpo principale; tetto piano sopra la cucina ed il bagno; tetto con struttura in legno;

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in muratura

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scale interne:* a falda unica realizzate in legno ; NO servoscala;

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*termico:* a circolazione d'acqua calda con alimentazione da bombolone; i diffusori sono in acciaio; no certificazione;

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*gas:* G.P.L. con alimentazione da bombolone; non certificazione C.P.I.;

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*elettrico:* in parte sottotraccia , la tensione è di 230 Volt, no certificazione;

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





BAGNO

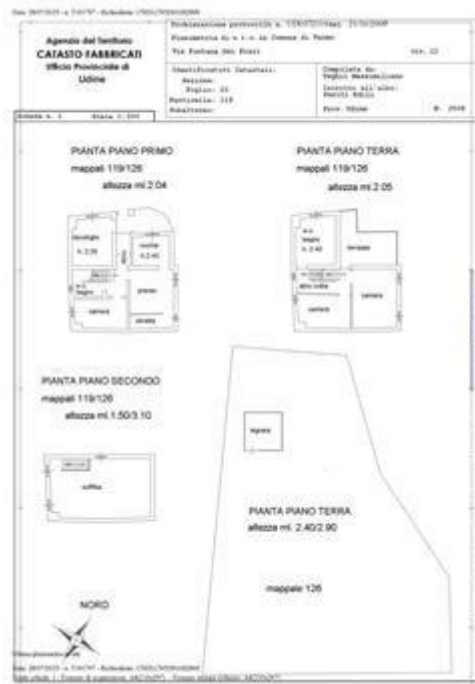
BAGNO

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
Soffitta	49,50	x	20 %	=	9,90
Locali abitativi al p.1°	66,50	x	100 %	=	66,50
terrazza al p.1°	15,29	x	30 %	=	4,59
cucina, pranzo, ing. atrio, scala, stanza al PT		x	90 %	=	56,24
cantina a Dx dell'ingresso al PT	17,00	x	25 %	=	4,25
terreno pc. 126- sup. fondiaria mq. 420		x	10 %	=	42,00
<b>Totale:</b>	<b>630,78</b>				<b>183,48</b>



PLANIMETRIA CATASTALE

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio  
Data contratto/rilevazione: 31/12/2024  
Fonte di informazione: O.M.I. Agenzia delle entrate  
Descrizione: Abitazioni civile, stato conservativo normale  
Indirizzo: Zona periferica di Varmo min. Euro 590/mq  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 590,00 pari a 590,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita  
Data contratto/rilevazione: 28/12/2004  
Fonte di informazione: Atto di compravendita del compendio esecutato  
Descrizione: quello esecutato  
Indirizzo: Via Fontana Del Frari n° 12- sup. catastale 186

Superfici principali e secondarie: 186  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 54.000,00 pari a 290,32 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 01/10/2025  
Fonte di informazione: F.I.A.I.P.  
Descrizione: Usato in periferia valore minimo Euro 640/mq.  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 640,00 pari a 640,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 31/10/2025  
Fonte di informazione: F.I.M.M.A.  
Descrizione: Buono Stato, Abitabile, da Euro 300 ad Euro 500 al mq.  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 300,00 pari a 300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione che si va di seguito ad individuare, tiene conto che trattasi di fabbricato singolo con l'area scoperta "contigua", ma non pertinenziale al fabbricato; delle dimensioni (giuste), dell'impossibilità di eventuale ampliamento; della caratteristiche costruttive (solai da irrigidire); del tipo di finiture (che lasciano a desiderare); Dello stato e grado di manutenzione (non buono causa stato di abbandono);

Si è tenuto conto riguardo all'ubicazione (periferica) e collocazione (conteso agrario), alla zonizzazione (residenziale) urbanistica, alla destinazione d'uso (abitativo);

Si ritiene che al fabbricato ed area pertinenziale, possa essere attribuito un valore unitario di Euro/mq. 350,00, applicato alle superfici "rapportate";

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 183,48 x 370,00 = **67.887,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 67.887,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 67.887,60**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Non si rilevano atti, estremi, riferimenti, notizie o quant'altro, che possa fra presupporre ad una correlazione del compendio, a gravami definiti come "Censi, livello od uso Civico";

Il fabbricato è stato costruito con fondi privati, senza contributi pubblici;

Il fabbricato non ricade in zona soggetta e speciali Vincoli storici od Artistici;

Il fabbricato, risente della particolare situazione sociale dell'esecutato, e sarà necessario liberare e pulire i locali da tutte le cianfrusaglie e rifiuti;

La stima del fabbricato, esclude l'arredo intutto (ben poca cosa)

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Varmo, agenzie: del luogo, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.; F.I.A.P.; F.I.M.M.A;

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Casetta Singola, con area scoperta contigua	183,48	0,00	67.887,60	67.887,60
				<b>67.887,60 €</b>	<b>67.887,60 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il Fabbricato NON è divisibile o frazionabile;

Si sconsiglia lo scorporo dell'area contigua, in quanto accessoria al fabbricato stesso, utilizzata a parcheggio, deposito, area di sosta;

**La vendita dovrà riguardare il compendio Fig. 23 mapp. 119-637-126 di Varmo, così come catastalmente censito e pignorato;**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.087,60**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€. 15.021,90</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 0,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 65,70</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 45.000,00</b>

data 07/01/2026

il tecnico incaricato  
Luciano Candido