



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 91/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott.Lorenzo MASSARELLI

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/08/2025

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 91/2024

# LOTTO 1

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

**A Appartamento in struttura ricettiva inattiva.** a LUSEVERA via Roma 59, frazione Vedronza, della superficie commerciale di **229,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento compreso all'interno di una più ampia struttura a destinazione ricettivo-ristorativa attualmente inattiva, già in passato destinato ad uso pertinenziale dell'attività.

L'immobile si sviluppa su tre piani , scantinato, secondo e terzo piano, e risulta ubicato nella frazione di Vedronza, Comune di Lusevera (UD). L'immobile mantiene le caratteristiche tipologiche originarie a servizio della struttura principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di : non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 165 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 257,69 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VEDRONZA n.59, piano: S1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/11/2007 Pratica n. UD0502298  
Coerenze: il mappale 165 in senso orario da nord confina con le pp.cc. (384) strada, (383) 379-380-fg.33 -166 - fg.32 - p.c.378.  
Il mappale 165 in Comune di Lusevera foglio 28 è censito quale ente urbano di mq.808,00 .  
UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 28 Particella: 165 Sub.3 b.c.n.c.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.

**B Struttura ricettivo-ristorativa inattiva** a LUSEVERA via Roma 59, frazione Vedronza, della superficie commerciale di **554,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è situato nel Comune di Lusevera, all'interno di un contesto paesaggistico di elevato pregio ambientale, posizionato nell'alta valle del fiume Torre e ricompreso nel Parco naturale delle Prealpi Giulie. L'area si contraddistingue per una morfologia eterogenea, caratterizzata da versanti che, ospitano boschi di diverse essenze. L'edificio, originariamente destinato ad attività ristorativa e alberghiera ora privo di attività, si sviluppa su tre livelli: piano scantinato con cantine e locali accessori, piano terra adibito a bar e ristorante, e primo piano destinato a camere con servizi per l'attività ricettiva. Attualmente l'immobile versa in stato di abbandono, ad eccezione di alcuni locali al piano terra oggetto di recenti opere di manutenzione straordinaria.

L'immobile risulta dotato di un'area esterna di proprietà esclusiva, in passato adibita a parcheggio a servizio degli avventori, costituita dalla superficie scoperta del mappale 165 e dai mappali 166 e 167, anch'essi oggetto della presente stima. Tale area si trova attualmente in stato di evidente abbandono, risulta solo parzialmente recintata con manufatti di fortuna e presenta diffusa vegetazione infestante, nonché accumulo di materiale eterogeneo depositato.

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada comunale attraverso due distinti varchi: il primo posto a sud, già utilizzato in passato come ingresso principale all'area esterna destinata a parcheggio, e il secondo collocato a ridosso del

fabbricato, funzionale al collegamento diretto con le pertinenze scoperte. Inoltre, l'edificio principale è dotato di un ulteriore ingresso pedonale fronte strada, che consente l'accesso diretto al piano terra.

I varchi esterni si concretizzano mediante il transito su sedimi e manufatti preesistenti, utilizzati da diverso tempo, anche in considerazione del fatto che trattandosi di una locanda storica della zona. Tali accessi si configurano di fatto come servitù di passaggio; tuttavia, non risulta reperito alcun titolo formale o atto trascritto che ne attesti la costituzione nei pubblici registri immobiliari.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 165 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/2, rendita 3.222,69 Euro, indirizzo catastale: Frazione VETRONZA n.59, piano: S1-T-1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 15/05/2000 VARIAZIONE SPAZI INTERNI (n. A00391.1/2000) - VARIAZIONE del 16/01/1987 RISTRUTTURAZ. prot.n. 10201/1987  
Coerenze: il mappale 165 in senso orario da nord confina con le pp.cc. (384) strada, (383) 379-380-fig.33 -166 - fg.32 - p.c.378.  
Il mappale 165 in Comune di Lusevera foglio 28 è censito quale ente urbano di mq.808,00 .  
UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 28 Particella: 165 Sub.3 b.c.n.c.
- foglio 28 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe sem. cl.2°, superficie 880, reddito agrario 1,82 €, reddito dominicale 2,27 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976  
Coerenze: il mappale 166 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 165- fg.33 - fg.32.
- foglio 28 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl.2°, superficie 100, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976  
Coerenze: il mappale 167 in senso orario da nord confina con la strada e le pp.cc. 380 e fg.33.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>784,04 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>€. 167.292,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 125.469,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>20/08/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo 23.04.2025, effettuato alla presenza di personale della Coveg, l'immobile risultava libero e non occupato da altri.

Per l'immobile oggetto di procedura risulta un contratto di locazione in essere , come si evince da quanto comunicato in data 25 marzo 2025 alla scrivente dall'Agenzia delle Entrate

(dir.prov.UD). stipulato in data 08/06/2020 registrato il 23/07/2020 al numero 005350, con valore dichiarato in 12'000,00 € annui, con data fine locazione prevista per il 08/06/2029, stipulato tra la Sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (esecutata) e il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (conduttore).

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, nonché i valori OMI di riferimento per immobili simili, si rileva che l'immobile, alla data del sopralluogo, non risultava utilizzato, presentando parti in stato di abbandono e altre parzialmente ristrutturate; non era pertanto occupato né da persone né da attività economiche. I valori locativi di mercato di immobili comparabili risultano attestarsi nell'intervallo di 1,5 €/mq/mese. Si ritiene quindi opportuno procedere con la verifica adottando il valore medio (ovvero, in via prudenziale, il valore minimo), dal quale si ricava il seguente valore locativo annuo:

- Sup. commerciale 723 mq x 1,5 €/mq x 12 mesi = (arr.to) 13.000,00 €/anno  
\*\*\*\*\* € 12.000 > € 8.667 → il canone è congruo.
- Si rileva quindi che il canone pattuito NON E' inferiore di più di 1/3 al canone di mercato per immobili simili a quello in esame.

Relativamente alle informazioni sullo stato di possesso, la scrivente precisa quanto segue: il compendio immobiliare, costituito da un fabbricato distribuito su cinque piani ad uso commerciale e residenziale, risulta nella disponibilità del sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il quale ha dichiarato di detenerlo in qualità di comodatario. Lo stesso ha inoltre riferito di aver stipulato con l'esecutata un contratto preliminare di compravendita, regolarmente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Udine in data 03/07/2024, Reg. Particolare n. 16843, successivamente alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 09/05/2024, Reg. Particolare n. 8903. Tale contratto, ad oggi, non si è perfezionato a causa di diverse criticità, tra le quali: irregolarità edilizie, problematiche connesse alla parziale insistenza del fabbricato su area di proprietà demaniale, nonché ulteriori questioni attinenti alla trascrizione stessa. Pertanto, il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta essere, di fatto, l'attuale possessore dell'immobile. Nel corso del sopralluogo egli ha inoltre dichiarato di aver sostenuto, a proprie spese, diversi e consistenti interventi di manutenzione. A conferma di quanto riferito, \*\* Oscurato \*\* ha trasmesso alla scrivente ed al custode giudiziario una comunicazione via e-mail, contenente l'elenco delle opere da lui eseguite, che si allega al presente elaborato.

Si evidenzia, altresì, che dalla consultazione della mappa catastale emergono alcuni mappali indicati in linea tratteggiata, privi dell'indicazione della superficie, ma di fatto intestati a soggetti terzi. Trattasi in particolare del foglio 28 particella 378, individuata come "canale sghiaiatore", nonché delle particelle 384, 382, 383, 379 e 380, denominate "canale roggia". Sui mappali 383 e 380 risultano realizzate opere che consentono il passaggio ai mappali oggetto della presente stima (servitù di fatto indicata anche negli elaborati grafici allegati). I mappali sopracitati, attualmente in disuso, costituivano originariamente canali per la derivazione di acqua ad uso privato, pur ricadendo in area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della L. 431/1985 (c.d. "Legge Galasso"), oggi disciplinato dal D.Lgs. 42/2004. È ragionevole ipotizzare che tali opere idrauliche fossero funzionali ad un ex mulino o attività simile, ancorché la scrivente non abbia potuto reperire ulteriori riscontri documentali in merito. Si precisa infine che, in data 13/04/2024, il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ha sottoscritto in forma privata un atto con i proprietari dei predetti mappali, finalizzato all'acquisto delle particelle sopra richiamate. La scrivente riporta tale circostanza unicamente in quanto dichiarata dal sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e non potendo, nell'ambito dell'incarico conferito, verificarne la piena opponibilità e la validità giuridica.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 18.08.2025 NON risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nei certificati ipotecari presenti nel fascicolo della procedura. SI SEGNA LA L'ATTO PRELIMINARE SUCCESSIVO AL PIGNORAMENTO NOTAIO R.RICCIONI dd.25.06.2024 rep.122979 Trascritto in data 03.07.2024 n.R.P. 13166.

**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.

***In esito allae domande giudiziali sottoriportate , SI SEGNA LA SENTENZA n.1541 dd.02.04.2003 del Tribunale di Trieste PER ACCERTAMENTO DI DIRITTI REALI TRASCRITTA IN DATA 28.05.2009 N.R.P.10846 E COSTITUTIVA DI DIRITTI REALI TRASCRITTA IN DATA 28.05.2009 N.R.P.10847 e relativo atto di identificazione catastale di data 29/04/2009 rep. 31423 Notaio F.Cardarelli (Padova) allegato alla citata sentenza (il tutto allegato al presente Elaborato peritale) :***

- trascrizione di citazione in data 9 settembre 1975 ai nn. 13424/10880 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per demolizione opere e liquidazione danni, inerente alle particelle 166 e 167 del foglio 28;
- trascrizione di citazione in data 1 ottobre 1976 ai nn. 14088/12094 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per divisione e liquidazione danni inerente alle particelle 166 e 167 del foglio 28;
- trascrizione di citazione in data 8 novembre 1977 ai nn. 18869/16291 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per demolizione ed eliminazione opere stabili inerente alla particella 165 del foglio 28;
- trascrizione di citazione in data 30 gennaio 1980 ai nn. 2340/1899 a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per divisione di immobili e dichiarazione di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di un ponte a confine tra le particelle n. 1 del foglio 33 e 165 del foglio 28, più servitù e demolizione opere abusive sul foglio 28 particelle 165 e 166.

#### **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:

Servitù coattiva di passaggio ai soli fini di manutenzione. (Desc, stipulata il 02/04/2003 a firma di Tribunale di Trieste ai nn. 1541 di repertorio, trascritta il 28/05/2009 a RR.II. Udine ai nn. RR.PP.10846-10847., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di accertamento diritti reali di data 02.04.2003 n.1541. .

Si precisa che tale servitù si estende per un'ampiezza di ml.1,50 a ridosso delle due sponde rispettivamente del canale roggia e canale sghiaiatore .

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2013 a firma di Notaio R.Riccioni ai nn. rep.111233 di repertorio, iscritta il 04/02/2013 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 334, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: € 240.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/11/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep.1171/2023 di repertorio, iscritta il 24/01/2024 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 219, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo.

Importo ipoteca: €. 30.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/04/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep.1181 di repertorio, trascritta il 09/05/2024 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 8903, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è nella podestà di un unico proprietario per tanto non ricade nel regime condominiale.

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

*Il fabbricato oggetto di stima, è stato rilevato con idonea strumentazione topografica nell'agosto 2025, mediante inquadramento sulla rete dei punti fiduciali catastali. L'elaborazione dei dati acquisiti è stata posta a confronto con la documentazione disponibile presso l'Ufficio del Catasto (elaborati storici), risultata tuttavia parziale e non del tutto esaustiva, in considerazione anche del fatto che il mappale in oggetto non risulta essere mai stato interessato da operazioni di riconfinamento ufficiale.*

*Si osserva, inoltre, che il lato ovest del mappale 165 coincide con il margine del foglio 28 (di Lusevera), in aderenza al greto del torrente Torre, mentre il medesimo mappale risulta posto in prossimità del limite di foglio, a confine con il foglio 32. Tale configurazione determina una non perfetta corrispondenza cartografica tra i fogli nn. 28 e 32 , con conseguenti incertezze nella lettura e nella sovrapposizione degli elaborati catastali reperibili.*

*A seguito del raffronto tra rilievo topografico, elaborati catastali e unione dei fogli nn. 28 e 32, **risulta che una porzione del fabbricato insiste su area demaniale** ricadente in zona vincolata paesaggisticamente (L. 431/1985 – D.Lgs. 42/2004). Tale situazione è chiaramente rappresentata nell'elaborato grafico che si allega. Tale circostanza costituisce elemento di criticità strutturale e non rimovibile, con conseguente incidenza negativa sul valore del bene.*

*Si precisa che, in ragione delle caratteristiche idrauliche e paesaggistiche dell'area, allo stato attuale non risulta praticabile alcun procedimento di sdemanializzazione. Eventuali possibilità di utilizzo legittimo della porzione interessata potranno avvenire esclusivamente mediante il rilascio di provvedimenti autorizzativi o concessori da parte dell'ente titolare del demanio, i quali comporteranno, se dovuti , il pagamento di canoni*

concessori .

*Ogni valutazione circa la commerciabilità e trasferibilità del bene deve pertanto intendersi effettuata con riserva e nei limiti dell'incarico conferito alla sottoscritta.*

- 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 funzionamento 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 che non sono state effettuate visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare, volte all'accertamento dell'esistenza di eventuali servitù, pesi o altri gravami sui beni oggetto di stima, ad eccezione di quelli già riportati con indicazione degli estremi identificativi al punto [6] della presente relazione.
- 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;
- 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 sopraccitate. 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 carico dell'acquirente nonchè - 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.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione Legittima in morte di  
\*\* Oscurato \*\* (dal 17/06/2011), con atto stipulato il 17/06/2011, trascritto il 12/10/2012 a RR.II. Udine ai nn. R.P.17537.  
Accettazione tacita di eredità Trascritta presso RR.II.Udine n. R.P. 1976 in data 04.02.2013.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 11/05/1998 a firma di Notaio M.Campisi - Tarcento. ai nn. rep.99 di repertorio, trascritto il 12/05/1998 a RR.II. Udine ai nn. 7575

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

A seguire si riportano le principali autorizzazioni edilizie rilasciate, così come risultano dal Certificato di Commercialità rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Lusevera in data 25.03.2025, prot. n. 1250. "Relativamente agli immobili censiti al Catasto Fabbricati vigente in questo Comune al Foglio 28 mappali 165, 166 e 167 per quanto rinvenuto negli archivi comunali attraverso gli elementi a nostra disposizione, risulta quanto segue:

- - in data 06/08/1976 vengono dichiarati conclusi i lavori iniziati in data 18/07/1976 relativi all'apposizione di tiranti, rifacimento intonaci, cucitura lesioni, ripassatura manto di copertura e ancoraggio camini;

- - in data 04/01/1982 con prot. n. 6076 è stata autorizzata la concessione edilizia n. 189/91 in seguito alla domanda di \*\* Oscurato \*\* per la ristrutturazione dell'edificio ad uso attività produttiva, ai sensi della L.R. 30/77; - in data 27/04/1982 è stato concesso a \*\* Oscurato \*\* un contributo legato alla L.R. 30/77 pari a 25.350.957 lire;
- - in data 29/03/1983 è stato concesso a \*\* Oscurato \*\* un contributo legato alla L.R. 30/77 pari a 71.405.284 lire;
- - in data 18/10/1983 con prot. n. 1082 è stata autorizzata la concessione edilizia n. 25/83 in seguito alla domanda di \*\* Oscurato \*\* del 07/03/1983 per l'ampliamento del fabbricato, concessione superata da C.E. 15/87; - in data 12 giugno 1984 con prot. n. 2968 è stata presentata la richiesta di concessione per la costruzione di una bussola da parte di \*\* Oscurato \*\* ;
- - in data 16/01/1987 con n. 10201 è stata presentata una variazione catastale dell'immobile a nome \*\* Oscurato \*\*
- - in data 30/03/1987 è stata autorizzata la concessione edilizia n. 15/87 in seguito alla domanda di \*\* Oscurato \*\* del 11/02/1987 per eliminazione ampliamento C.E. 25/83 e varianti interne; - in data 16/12/1987 è stato rilasciato il certificato di abitabilità/agibilità conforme alla C.E. n. 15/87 in seguito alla presentazione del collaudo statico dell'ing. Adriano Bassi dep. 354/86 del 20/11/1986;
- - in data 29/03/1988 è stato concesso a \*\* Oscurato \*\* un contributo legato alla L.R. 30/77 pari a 10.751.000 lire; - in data 12/11/1992 è stato rilasciato parere favorevole alla richiesta di autorizzazione alienazione immobile in seguito alla istanza inoltrata in data 05/11/1992 n. 4259 dalla signora \*\* Oscurato \*\* ;
- - in data 21/07/1994 con prot. n. 2321 è stata concessa l'autorizzazione edilizia n. 12/A-1994 in seguito alla domanda di \*\* Oscurato \*\* del 03/06/1994 per il posizionamento di un serbatoio GPL; - in data 05/10/1995 con prot. n. 4562 è stata autorizzata la concessione edilizia n. 28/95 in seguito alla domanda di \*\* Oscurato \*\* del 27/09/1995 per l'adeguamento elettrico dell'immobile;
- - in data 26/06/1997 con prot. N. 2942 è stata autorizzata la concessione edilizia n. 6/97 in seguito alla domanda di \*\* Oscurato \*\* del 05/06/1997 per ristrutturazione e modifica funzionale di alcuni vani siti all'interno dell'albergo \*\* , in seguito alle integrazioni richieste relative agli elaborati per la L. 13/89 all'uscita di sicurezza e alla copertura;
- - in data 27/04/1999 con prot. n. 564 è stata autorizzata la concessione edilizia n. 1/99 in seguito alla domanda di \*\* Oscurato \*\* del 10/02/1999 per cambio destinazione d'uso, ampliamento cucina ed adeguamento sanitario; - in data 02/07/1999 vengono dichiarati conclusi i lavori iniziati il 27/04/1999 relativi alla C.E. 1/99;
- - in data 15/05/2000 con n.A00391/00 è stata presentata una variazione catastale dell'immobile; - in data 13/12/2000 con prot. n. 3246 è stato rilasciato il certificato di agibilità conforme alla C.E. n. 1/99 in seguito alle integrazioni del collaudo statico 998/99 del 18/10/1999, dell'accatastamento della conformità dell'impianto elettrico e della dichiarazione relativa alla L. 13/89;
- - in data 11/12/2008 l'Amministrazione comunale esprime parere favorevole in ordine alla compatibilità urbanistica dell'allevamento ittogenico in risposta alla richiesta dell'Agenzia del Demanio prot. 8311/08 del 19/06/2008 per la concessione di terreno demaniale a \*\* Oscurato
- - in data 02/05/2012 (n. prot. 1707 del 04/05/2012) è stata presentata da Parolin Irene Denuncia di Inizio Attività per la modifica del numero di stanze e per lavori di adeguamento dei bagni delle camere 1 e 3 al primo piano e per la costruzione di tramezzatura e nuova porta di ingresso alla camera 6 del secondo piano.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Secondo il PRGC del Comune di Lusevera : A fg.28 p.c.165 Z.T.O. "H3" – Aree commerciali sature - A fg. 28 p.c.166 Z.T.O. "D/A" – Zone per allevamenti industriali esistenti A fg.28 p.c.167 Viabilità esistente.  
Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lusevera in data 23.12.2024.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di box in tramezzi e copertura in lastre di fibrocemento(sul mappale 166). Realizzazione di prolungamento di terrazzo soprastante area demaniale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione e smaltimento di parte del terrazzo e del box (baracca) presente sul mappale 166.

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di demolizione e smaltimento opere non conformi.: €5.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata indicazione di terrazzo al piano primo (lato strada)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di nuova planimetria ed elaborato planimetrico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica catastale ed oneri catastali .: €750,00

Questa situazione è riferita solamente a : Sub.5

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LUSEVERA VIA ROMA 59, FRAZIONE VEDRONZA  
**APPARTAMENTO IN STRUTTURA RICETTIVA  
INATTIVA.**

## DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento in struttura ricettiva inattiva.** a LUSEVERA via Roma 59, frazione Vedronza, della superficie commerciale di **229,69** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un appartamento compreso all'interno di una più ampia struttura a destinazione ricettivo-ristorativa attualmente inattiva, già in passato destinato ad uso pertinenziale dell'attività.

L'immobile si sviluppa su tre piani , scantinato, secondo e terzo piano, e risulta ubicato nella frazione di Vedronza, Comune di Lusevera (UD). L'immobile mantiene le caratteristiche tipologiche originarie a servizio della struttura principale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-2-3, ha un'altezza interna di : non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 165 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 257,69 Euro, indirizzo catastale: FRAZIONE VEDRONZA n.59, piano: S1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 12/11/2007 Pratica n. UD0502298

Coerenze: il mappale 165 in senso orario da nord confina con le pp.cc. (384) strada, (383) 379-380-fg.33 -166 - fg.32 - p.c.378.

Il mappale 165 in Comune di Lusevera foglio 28 è censito quale ente urbano di mq.808,00 . UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 28 Particella: 165 Sub.3 b.c.n.c.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1987.



Prospetto a sud.



Prospetto a nord.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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.



Localizzazione.



Posizione geografica.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento su più livelli che in passato era adibito ad alloggio di servizio a supporto dell'attività principale. Tale immobile si sviluppa su tre livelli di cui due collegati tra loro. Al piano scantinato sono presenti locali di carattere accessorio e di servizio, che costituiscono spazi di supporto all'uso residenziale. Il piano secondo accoglie la parte principale dell'alloggio, destinato agli ambienti ad uso residenziale quali cucina, soggiorno e spazi complementari. Il piano terzo, infine, costituisce una zona sottotetto adibita a soffitta allo stato grezzo. La distribuzione interna e le caratteristiche tipologiche confermano la natura originaria dell'unità, concepita come abitazione strettamente funzionale alla gestione della struttura ricettiva principale.

Il fabbricato presenta una struttura mista in calcestruzzo armato e legno, con solai in laterocemento ai piani abitativi e in tavolato ligneo al sottotetto. I tamponamenti e le partizioni interne in muratura intonacata risultano in parte degradati, con tracce di umidità e distacchi. Le pavimentazioni comprendono parquet o assi in legno ormai danneggiate e cemento grezzo nei locali di servizio. I serramenti, in legno con vetro singolo, si trovano in stato di obsolescenza con diversi elementi mancanti o compromessi; non si rilevano impianti funzionanti. Nel complesso, le finiture sono obsolete e deteriorate, con diffuse macchie di umidità e intonaci ammalorati. Il cespite immobiliare nel suo complesso necessita di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di ripristinarne la piena funzionalità per l'uso residenziale.



Scantinato.



Secondo piano.



Secondo piano.



Secondo piano.

Coveg S.r.l.



Secondo piano.



Sottotetto.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano scantinato	83,00	x	20 %	=	16,60
Piano secondo	170,65	x	90 %	=	153,59
Piano sottotetto	170,00	x	35 %	=	59,50
<b>Totale:</b>	<b>423,65</b>				<b>229,69</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato immobiliare del Comune di Lusevera, in area collinare del Friuli a nord di Tarcento, risulta caratterizzato da una situazione di diffusa stagnazione con valori sensibilmente inferiori rispetto alla media provinciale. Dalle rilevazioni disponibili emergono quotazioni OMI comprese tra € 440/m<sup>2</sup> e € 650/m<sup>2</sup> per strutture abitabili, mentre il Borsino Immobiliare, per immobili generalmente da ristrutturare, indica valori ancora più bassi, oscillanti tra € 100/m<sup>2</sup> e € 250/m<sup>2</sup>. La quasi totalità del patrimonio edilizio locale versa in condizioni di necessità manutentiva, ordinaria e straordinaria, e risulta ampiamente immesso sul mercato, con una domanda pressoché assente. Tale squilibrio determina un forte deprezzamento della commerciabilità e riduce in modo significativo l'appetibilità residenziale dell'area. Pertanto, ai fini della presente relazione, appare corretto collocare la stima entro la fascia dei valori minimi di riferimento, in considerazione sia della sovrabbondanza

dell'offerta sia degli oneri di ristrutturazione generalmente necessari per rendere gli immobili effettivamente utilizzabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 229,68 x 150,00 = **34.452,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.452,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.452,00**

BENI IN LUSEVERA VIA ROMA 59, FRAZIONE VEDRONZA

## STRUTTURA RICETTIVO-RISTORATIVA INATTIVA

DI CUI AL PUNTO B

**Struttura ricettivo-ristorativa inattiva** a LUSEVERA via Roma 59, frazione Vedronza, della superficie commerciale di **554,36** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di valutazione è situato nel Comune di Lusevera, all'interno di un contesto paesaggistico di elevato pregio ambientale, posizionato nell'alta valle del fiume Torre e ricompreso nel Parco naturale delle Prealpi Giulie. L'area si contraddistingue per una morfologia eterogenea, caratterizzata da versanti che, ospitano boschi di diverse essenze. L'edificio, originariamente destinato ad attività ristorativa e alberghiera ora privo di attività, si sviluppa su tre livelli: piano scantinato con cantine e locali accessori, piano terra adibito a bar e ristorante, e primo piano destinato a camere con servizi per l'attività ricettiva. Attualmente l'immobile versa in stato di abbandono, ad eccezione di alcuni locali al piano terra oggetto di recenti opere di manutenzione straordinaria. L'immobile risulta dotato di un'area esterna di proprietà esclusiva, in passato adibita a parcheggio a servizio degli avventori, costituita dalla superficie scoperta del mappale 165 e dai mappali 166 e 167, anch'essi oggetto della presente stima. Tale area si trova attualmente in stato di evidente abbandono, risulta solo parzialmente recintata con manufatti di fortuna e presenta diffusa vegetazione infestante, nonché accumulo di materiale eterogeneo depositato.

L'accesso alla proprietà avviene dalla strada comunale attraverso due distinti varchi: il primo posto a sud, già utilizzato in passato come ingresso principale all'area esterna destinata a parcheggio, e il secondo collocato a ridosso del fabbricato, funzionale al collegamento diretto con le pertinenze scoperte. Inoltre, l'edificio principale è dotato di un ulteriore ingresso pedonale fronte strada, che consente l'accesso diretto al piano terra.

I varchi esterni si concretizzano mediante il transito su sedimi e manufatti preesistenti, utilizzati da diverso tempo, anche in considerazione del fatto che trattandosi di una locanda storica della zona. Tali accessi si configurano di fatto come servitù di passaggio; tuttavia, non risulta reperito alcun titolo formale o atto trascritto che ne attesti la costituzione nei pubblici registri immobiliari.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 165 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/2, rendita 3.222,69 Euro, indirizzo catastale: Frazione VETRONZA n.59, piano: S1-T-1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 15/05/2000 VARIAZIONE SPAZI INTERNI (n. A00391.1/2000) - VARIAZIONE del 16/01/1987 RISTRUTTURAZ. prot.n. 10201/1987  
Coerenze: il mappale 165 in senso orario da nord confina con le pp.cc. (384) strada, (383) 379-380-fg.33 -166 - fg.32 - p.c.378.

Il mappale 165 in Comune di Lusevera foglio 28 è censito quale ente urbano di mq.808,00.  
UTILITA' COMUNI A TUTTI I SUB.: Foglio: 28 Particella: 165 Sub.3 b.c.n.c.

- foglio 28 particella 166 (catasto terreni), qualita/classe sem. cl.2°, superficie 880, reddito agrario 1,82 €, reddito dominicale 2,27 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976

Coerenze: il mappale 166 in senso orario da nord confina con le pp.cc. 165- fg.33 - fg.32.

- foglio 28 particella 167 (catasto terreni), qualita/classe semin. cl.2°, superficie 100, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Impianto meccanografico del 20/12/1976

Coerenze: il mappale 167 in senso orario da nord confina con la strada e le pp.cc. 380 e fg.33.



*Prospetto principale.*



*Prospetto a Nord.*



*Vista area esterna mappali 166-167 e canali.*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, 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.



Localizzazione.



Posizione geografica.

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio si sviluppa su tre livelli principali – piano scatinato, piano terra e primo piano – oltre ad alcune strutture accessorie esterne. La costruzione, risalente presumibilmente agli anni sessanta, è stata realizzata con murature portanti in pietrame e laterizio, solai in parte in laterocemento ed in parte lignei, copertura a falde con struttura in legno e manto in coppi, tipologia costruttiva tipica del contesto collinare della zona. Al piano scatinato, accessibile sia dall'interno che dall'esterno, trovano collocazione locali di deposito, cantine e vani accessori. Le finiture sono estremamente semplici, con pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate al grezzo, in più punti soggette a fenomeni di umidità e distacchi. L'illuminazione naturale è limitata e gli impianti esistenti risultano obsoleti e in stato di disuso.

Il piano terra rappresentava il cuore dell'attività ricettiva, ospitando il bar, le sale ristorante e i locali di cucina e servizio. Gli ambienti principali si caratterizzano per la buona luminosità, garantita dalle ampie aperture verso l'esterno, e per alcune finiture di maggior pregio quali pavimentazioni di recente rifacimento e soffittature con travi lignee a vista in alcune sale. Una delle sale è arricchita dalla presenza di un camino in muratura angolare. Gli spazi di servizio, tra cui la cucina e i depositi, presentano invece uno stato di conservazione mediocre, con rivestimenti datati e impianti in parte da rifare. In alcune porzioni del piano si riscontra l'avvenuta esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria più recenti.

Il primo piano era destinato all'attività alberghiera, con distribuzione in camere e relativi servizi igienici, organizzati lungo corridoi di distribuzione. Le camere presentano pavimenti in legno e infissi in legno con aperture regolari, mentre i bagni conservano rivestimenti ceramici e apparecchiature igieniche ormai obsolete. Lo stato generale del piano è quello tipico di un immobile in prolungato disuso, con degrado diffuso delle finiture e necessità di interventi di risanamento e adeguamento impiantistico anche se lo stesso si presume parzialmente rifatto ma di cui non si riscontra progettazione depositata.

L'immobile è corredato da un'area scoperta pertinenziale, in passato adibita a parcheggio, oggi in stato di abbandono con vegetazione infestante; vi si trovano alcuni manufatti minori, da demolire, ed un serbatoio GPL.



*Piano scantinato.*



*Piano primo.*



*Piano primo bagno.*



*Piano terra ex ristorante.*

Coveos



Piano terra sala ristorante e bar.



Piano terra sala da pranzo.

## CONSISTENZA:

criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano scantinato - locali accessori	170,00	x	25 %	=	42,50
Piano scantinato : zona portico	97,70	x	15 %	=	14,66
Piano terra : area scoperta (compresi i mappali 166 e 167)	1.468,00	x	2,5 %	=	36,70
Piano terra : sale attività	304,00	x	100 %	=	304,00
Piano terra : terrazza	35,00	x	10 %	=	3,50
Piano primo	170,00	x	90 %	=	153,00
<b>Totale:</b>	<b>2.244,70</b>				<b>554,36</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il mercato immobiliare del Comune di Lusevera, in area collinare del Friuli a nord di Tarcento, risulta caratterizzato da una situazione di diffusa stagnazione con valori sensibilmente inferiori rispetto alla media provinciale. Dalle rilevazioni disponibili emergono quotazioni OMI comprese tra € 440/m<sup>2</sup> e € 650/m<sup>2</sup> per strutture abitabili, mentre il Borsino Immobiliare, per immobili generalmente da ristrutturare, indica valori ancora più bassi, oscillanti tra € 100/m<sup>2</sup> e € 250/m<sup>2</sup>. La quasi totalità del patrimonio edilizio locale versa in condizioni di necessità manutentiva, ordinaria e straordinaria, e risulta ampiamente immesso sul mercato, con una domanda pressoché assente. Tale squilibrio determina un forte deprezzamento della commerciabilità e riduce in modo significativo l'appetibilità residenziale dell'area. Pertanto, ai fini della presente relazione di stima, appare corretto collocare la stima entro la fascia dei valori minimi di riferimento, in considerazione sia della sovrabbondanza dell'offerta sia degli oneri di ristrutturazione generalmente necessari per rendere gli immobili effettivamente utilizzabili.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 554,36 x 250,00 = **138.590,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 138.590,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 138.590,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'immobile, attualmente in stato di disuso, presenta criticità rilevanti quali necessità di demolizioni, presenza di servitù legate a canali che attraversano la proprietà e parziale sconfinamento su area demaniale, circostanze che incidono negativamente sulla commerciabilità e sul valore. Si rileva, inoltre, che gli immobili effettivamente comparabili sono pochissimi e che il segmento di mercato di riferimento appare estremamente rarefatto e caratterizzato da scarsa dinamicità, circostanza che rende più complessa la rilevazione di valori attendibili e impone l'adozione di correttivi prudenziali sui dati disponibili, al fine di pervenire a una stima il più possibile congrua e coerente con il contesto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di LUSEVERA, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOLI 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	Appartamento in struttura ricettiva inattiva.	229,68	0,00	34.452,00	34.452,00
B	Struttura ricettivo- ristorativa inattiva	554,36	0,00	138.590,00	138.590,00
				<b>173.042,00 €</b>	<b>173.042,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il presente Lotto, pur composto da due distinte unità immobiliari, si ritiene debba essere considerato e mantenuto unitario, sia in ragione della natura e conformazione dell'immobile, sia in relazione alle esigenze del procedimento in corso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.750,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.292,00**

**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: **€. 41.823,00**

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: **€. 125.469,00**

data 20/08/2025

il tecnico incaricato  
Alessandra Martini