



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

129/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Giovanna Mullig

CUSTODE:

Co.Ve.G. S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Giovanni Picotti

CF:PCTGNN64C31L483Q

con studio in UDINE (UD) VIALE A. DIAZ 12

telefono: 0432505408

fax: 0432505408

email: studio.picotti@gmail.com

PEC: giovanni.picotti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TOLMEZZO Via Gorizia 9, frazione capoluogo, della superficie commerciale di **181,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato in villetta bifamiliare elevantesi su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente la superficie commerciale di 181,56 metri quadrati. L'immobile è sito in zona semicentrale a prevelente destinazione residenziale di tipo estensivo e di buona caratura. Le unità formanti il lotto si sviluppano sugli interi piani seminterrato e terra (rialzato). L'unità abitativa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno con cucina separata, salotto, bagno, tre camere e terrazza; al piano scantinato sono presenti quattro vani adibiti a cantina, centrale termica (vano comune con il subalterno 4, lotto 2 della presente perizia), disimpegno e autorimessa. Le condizioni generali di manutenzione sono buone e denotano cura e adeguata gestione dell'immobile. La distribuzione dei locali è razionale, le altezze e i rapporti aeroilluminanti del piano abitativo sono adeguati. Per quanto attiene all'autorimessa si rileva una scarsa fruibilità, sia per la rampa di accesso a sviluppo curvilineo, sia per la scarsa larghezza del foro di accesso.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Coordinante G.P.S.: 46° 23' 58,50" N; 13° 01' 15,30" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 385 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq, rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 78 n. 416; est: Via Gorizia; sud: Foglio 78 n. 369; ovest: Foglio 78 n. 874 e 882
- foglio 78 particella 385 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, 9, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 78 n. 416; est: Via Gorizia; sud: Foglio 78 n. 369; ovest: Foglio 78 n. 874 e 882
- foglio 78 particella 385 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 500
Coerenze: Nord: Foglio 78 n. 416; est: Via Gorizia; sud: Foglio 78 n. 369; ovest: Foglio 78 n. 874 e 882
La superficie è espressa in metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	181,56 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:	€. 189.638,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 142.200,00
Data di conclusione della relazione:	02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato che - in base alle certificazioni anagrafiche - è ivi residente. Non sono peraltro emersi atti di locazione, uso, abitazione o altri limitativi del pieno godimento del bene (Fonte: Agenzia delle Entrate di Udine, interrogazione del 27 ottobre 2025).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 28 gennaio 2026.

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 11/01/2016 a firma di notaio G. Tremonti ai nn. rep. 5663 - racc. 3737 di repertorio, iscritta il 18/01/2016 a Udine ai nn. R.G. 1201 - R.P. 140, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Il gravame colpisce entrambe le unità immobiliari del lotto. Con annotamento R.G. 23347 - R.P. 3242 del 5 ottobre 2017 è intervenuta surroga della parte mutuante da parte di *** DATO OSCURATO *** ai sensi del D.lgs. 1 settembre 1993 n. 385.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/10/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 943/2024 di repertorio, iscritta il 30/01/2025 a Udine ai nn. R.G. 2520 - R.P. 378, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 420.000,00.

Il gravame colpisce entrambe le unità immobiliari.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/05/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 479/2024 di repertorio, iscritta il 01/04/2025 a Udine ai nn. R.G. 8276 - R.P. 1308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 228.700,52.

Il gravame colpisce entrambe le unità immobiliari.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 1863/2025 di repertorio, trascritta il 04/06/2025 a Udine ai nn. 14632 R.G. - 11098 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Ufficiale Giudiziario.

Il gravame colpisce entrambe le unità immobiliari e riporta esattamente: a) le generalità dei soggetti coinvolti; b) gli estremi catastali dei beni colpiti.

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'unità immobiliare abitativa è priva di attestazione di prestazione energetica (Fonte: Catasto Energetico Regione F.V.G.).

Il fabbricato ove sono inserite le unità immobiliari staggite comprende un'ulteriore unità immobiliare a destinazione abitativa, formante il lotto 2 della presente perizia; tale stato di fatto comporta un regime condominiale generalmente inteso, come previsto e descritto nelle disposizioni civilistiche in materia. Non sono presenti tabelle millesimali né risulta nominato Amministratore, peraltro non obbligatorio nel caso di specie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il principio di continuità ultraventennale delle trascrizioni risulta rispettato.

Ai sensi dell'art. 179 Codice Civile, in base ai titoli di provenienza e agli stati civili dei soggetti eseguiti, le quote oggetto di procedura esecutiva risultano di proprietà personale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 11/01/2016), con atto stipulato il 11/01/2016 a firma di notaio G. Tremonti ai nn. rep. 5662 - racc. 3736 di repertorio, trascritto il 18/01/2016 a Udine ai nn. 1198 R.G. - 929 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 13/03/1963 fino al 24/10/2011), con atto stipulato il 13/03/1963 a firma di notaio P. Moro ai nn. rep. 8889 - racc. 4230 di repertorio, trascritto il 24/04/1963 a Udine ai nn. R.G. 9042 - R.P. 8329.

Atto di acquisto del terreno ineditato, sul quale venne successivamente eretto il fabbricato di cui ai lotti 1 e 2 della presente perizia. Vedere atti edilizi allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione intestata (dal 24/10/2011 fino al 01/01/2013), registrato il 13/09/2012 ai nn. 522 Vol. 9990, trascritto il 03/12/2012 a Udine ai nn. R.G. 28420 - R.P. 20757.

Sussiste accettazione eredità trascritta a Udine in data 29 dicembre 2014, R.G. 27399 - R.P. 20815.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione intestata (dal 01/01/2013 fino al 11/12/2014), registrato il 23/08/2013 ai nn. 518 Vol. 9990, trascritto il 15/11/2013 a Udine ai nn. R.G. 24353 - R.P. 17852.

Sussiste accettazione eredità trascritta a Udine in data 29 dicembre 2014, R.G. 27400, R.P. 20816.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Permuta (dal 11/12/2014 fino al 11/01/2016), con atto stipulato il 11/12/2014 a firma di notaio G. Tremonti ai nn. rep. 5097 - racc. 3327 di repertorio, trascritto il 29/12/2014 a Udine ai nn. R.G. 27401 - R.P. 20817

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 655, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione ex novo di fabbricato abitativo, presentata il 07/10/1964 con il n. 9701 P.G. di protocollo, rilasciata il 30/11/1964 con il n. 9701 P.G. di protocollo, agibilità del 05/09/1969 con il n. 655 di protocollo. Successiva autorizzazione alla trasformazione della soffitta in abitazione rilasciata in data 19 dicembre 1974. Vedere atti allegati.

Concessione in sanatoria ex legge 28 febbraio 1985 n. 47 N. 1197 Reg. Cond. ed., intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Installazione di parete vetrata in alluminio e chiusura spazio compreso tra terrazza e terreno, presentata il 30/09/1986 con il n. 0186887912 di protocollo, rilasciata il 14/01/1993 con il n. 1197 R.C.E. - 976 Prot. Gen. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare Foglio 78 n. 385 sub. 3

Comunicazione inizio lavori attività edilizia libera N. EL 81/15, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e rifacimento marciapiedi , presentata il 06/08/2015 con il n. 19285/NC di protocollo

Comunicazione inizio attività edilizia N. EL 151/15, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione, presentata il 21/12/2015 con il n. 31374/NC di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Omogenea "B", sottozona

"B3" residenziale estensiva.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indici urbanistici ed edilizi:

IF: max. 0.90 mc/mq.

RC: max.30%.

H: max. 8.50ml.

DE: come previsto dal Regolamento Edilizio; in aderenza in caso di pareti entrambi cieche.

DC: 5,00 ml salvo i casi di edificazione a contatto; in caso di preesistenze a distanza minore e non minore della distanza esistente.

DS: min. ml 5.00.

Ulteriori specifiche:

PERTINENZE

E' consentita la realizzazione di una pertinenza per ogni edificio o unita` immobiliare esistente ad uso deposito/legnaia, autorimessa e tettoia anche in corpo staccato, con aumento della Superficie Coperta SC di max. mq 30,00 e H max. ml 3,00 misurata all'intersezione del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale.

DC: Codice Civile.

DE: come previsto dal Regolamento Edilizio.

AMPLIAMENTI IN CASO DI SATURAZIONE DELL'INDICE IF

Nel caso di saturazione totale dell'indice fondiario IF sono ammessi i seguenti interventi in deroga alle distanze dai confini DC e al rapporto di copertura RC, ma nel rispetto delle distanze tra fabbricati DE:

- Ampliamento fino ad un max. del 20% del VU per esigenze di adeguamento igienico funzionale;

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Su edifici esistenti aventi un indice di edificabilita` fondiaria superiore a 0.90 mc/mq, i parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

IF: max. pari a quello esistente;

RC: max. 35%;

H: max. quella esistente e non oltre 9.00 ml;

DE: come previsto dal Regolamento Edilizio;

DC: min. ml. 5,00; in caso di preesistenze a distanza minore e non minore della distanza esistente;

DS: min. ml 5.00.

Sull'area urbanistica ove insiste l'immobile è presente area vincolata al rispetto delle sorgenti e delle fonti di captazione (art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale).

Per ulteriori dati e prescrizioni vedere estratto di zonizzazione e norme tecniche di attuazione integralmente allegate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 11 novembre 2009 n. 19; D.P.R. 6 giugno 2000 n. 380.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Minimi ampliamenti in lato est e ovest per realizzazione di bussole d'ingresso e minime variazioni di pareti interne e di dimensionamento forometrie. Di fatto la scheda planimetrica è aggiornata allo stato antecedente agli ultimi interventi edilizi. (normativa di riferimento: Normativa catastale vigente)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di scheda planimetrica aggiornata (Catasto Urbano): €.600,00
- Aggiornamento mappa Catasto Terreni (modesta entità) in condivisione con unità primo piano: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a unità subalterno 3

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TOLMEZZO VIA GORIZIA 9, FRAZIONE CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TOLMEZZO Via Gorizia 9, frazione capoluogo, della superficie commerciale di **181,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ubicato in villetta bifamiliare elevantesi su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente la superficie commerciale di 181,56 metri quadrati. L'immobile è sito in zona semicentrale a prevelente destinazione residenziale di tipo estensivo e di buona caratura. Le unità formanti il lotto si sviluppano sugli interi piani seminterrato e terra (rialzato). L'unità abitativa è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno con cucina separata, salotto, bagno, tre camere e terrazza; al piano scantinato sono presenti quattro vani adibiti a cantina, centrale termica (vano comune con il subalterno 4, lotto 2 della presente perizia), disimpegno e autorimessa. Le condizioni generali di manutenzione sono buone e denotano cura e adeguata gestione dell'immobile. La distribuzione dei locali è razionale, le altezze e i rapporti aeroilluminanti del piano abitativo sono adeguati. Per quanto attiene all'autorimessa si rileva una scarsa fruibilità, sia per la rampa di accesso a sviluppo curvilineo, sia per la scarsa larghezza del foro di accesso.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Coordinante G.P.S.: 46° 23' 58,50" N; 13° 01' 15,30" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 385 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 27 mq,

rendita 71,12 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, 9, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 78 n. 416; est: Via Gorizia; sud: Foglio 78 n. 369; ovest: Foglio 78 n. 874 e 882

- foglio 78 particella 385 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, 9, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 78 n. 416; est: Via Gorizia; sud: Foglio 78 n. 369; ovest: Foglio 78 n. 874 e 882

- foglio 78 particella 385 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 500
Coerenze: Nord: Foglio 78 n. 416; est: Via Gorizia; sud: Foglio 78 n. 369; ovest: Foglio 78 n. 874 e 882

La superficie è espressa in metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1974.



Ingresso principale all'unità abitativa



Soggiorno



Cucina



Salotto



Bagno



Una delle camere

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gemona del Friuli (25 km), Udine (50 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km (Stazione autocorriere)
aeroporto distante 90 km (Ronchi dei Legionari)
autostrada distante 5 km (A23, Casello di Carnia)
ferrovia distante 10 km (Stazione di Carnia)



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari e il fabbricato nel loro complesso si presentano in buone condizioni generali, rivelano un'apprezzabile cura manutentiva e l'utilizzo di materiali e finiture di buon livello. Per quanto emerso in sede di sopralluogo le strutture hanno denotato una buona condizione, non essendo apparse evidenze di disagio statico, quali cricche, fessurazioni o altri fenomeni deteriori.

Delle Strutture:

fondazioni: su plinti con cordoli di collegamento



costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato



strutture verticali: costruite in cemento armato



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature incrociate



scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente

buono



scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato , il servoscala è assente

buono



copertura: a due falde con linea di colmo longitudinale costruita in cemento armato

buono



Degli Impianti:

termico: centralizzato con caldaia i diffusori sono in radiatori e stufe a legna conformità: Non rilevabile

buono



idrico: condutture sottotraccia in acciaio zincato con alimentazione in diretta da rete comunale
conformità: Non rilevabile

energia solare: impianto assente

elettrico: di tipo civile con condutture sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: Non rilevabile

ascensore: impianto assente

Delle Componenti Edilizie:

scale: con rivestimento in marmo

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

protezioni infissi esterni: oscuri ad ante

portone di ingresso: realizzato in legno massello

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle o parquet

infissi interni: realizzati in legno tamburato

infissi esterni: finestre ad ante con vetrocamera realizzati in PVC

cancello: realizzato in acciaio con apertura ad ante



Angolo sud est del fabbricato dalla Via Gorizia



Fronte sud e rampa d'accesso all'autorimessa



Disimpegno cantine



Una delle cantine



Locale autorimessa



Altra cantina (adibita a legnaia)

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
Vani principali e accessori diretti	133,14	x	100 %	=	133,14
Veranda ingresso	2,13	x	60 %	=	1,28
Terrazza	10,32	x	30 %	=	3,10
Cantina e accessori indiretti non comunicanti	114,08	x	25 %	=	28,52
Autorimessa	31,06	x	50 %	=	15,53
Totale:	290,73				181,56



Planimetria catastale agli atti (78.385.2)



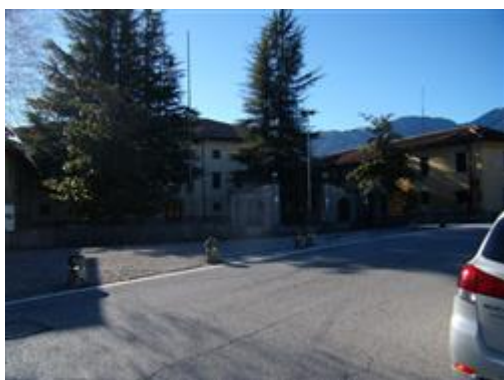
Planimetria catastale agli atti (78.385.3)



Estratto mappa catastale vigente (78.385)



Contesto urbano adiacente: passeggiata e strutture sportive Via F. Janesi



Contesto urbano adiacente: Villa J. Linussio



Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 46°23'58,50" N;
13°01'15,30"E

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le ricerche e gli accertamenti esperiti con la consultazione sia del Servizio di Pubblicità Immobiliare, sia di primari siti specializzati di annunci immobiliari, sebbene non abbiano fornito dati riguardanti immobili massimamente assimilabili a quello in esame, hanno però reso dati coerenti. I valori presi in esame sono infatti caratterizzati da divergenze accettabili, inferiori al +/- 10% e compresi tra i 1.000,00 e 1.100,00 euro al metro quadrato. L'ulteriore esame dei valori compravendita di immobili simili pubblicato dall'Agenzia delle Entrate ha confermato sostanzialmente tali dati.

Ove possibile è stato poi effettuato un confronto diretto tra i singoli immobili venduti o proposti in vendita, tenendo in considerazione le principali caratteristiche rilevabili, quali ubicazione, caratura, superficie, stato di manutenzione, dotazioni.

Le apprezzabili peculiarità delle unità staggite appaiono parzialmente intaccate dalla presenza di un solo servizio igienico e da un'autorimessa di mediocre caratura.

Premesso un tanto, si ritiene maggiormente corretta una valutazione unitaria pari a 1.050,00 euro/metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	181,56	x	1.050,00	=	190.638,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 190.638,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 190.638,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tolmezzo, osservatori del mercato immobiliare Primari siti e fonti specializzate, ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	181,56	0,00	190.638,00	190.638,00
				190.638,00 €	190.638,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 189.638,00**

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: **€. 47.409,50**

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: **€. 28,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 142.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TOLMEZZO Via Gorizia 9, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **150,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento mansardato ubicato in villetta bifamiliare elevantesi su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente la superficie commerciale di 150,40 metri quadrati. L'immobile è sito in zona semicentrale a prevelente destinazione residenziale di tipo estensivo e di buona caratura. L'unità formante il lotto si sviluppa sull'intero primo piano. L'unità abitativa, ricavata dal sottotetto, è composta da ingresso-disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, bagno, tre camere e poggiolo; al piano terreno, con accesso dalla corte scoperta comune con l'unità abitativa sottostante, è presente una piccola pertinenza a struttura lignea adibita a legnaia e ricovero animali da cortile. Le condizioni generali di manutenzione sono buone e denotano cura e adeguata gestione dell'immobile. La distribuzione dei locali è razionale, le altezze e i rapporti aeroilluminanti sono appena sufficienti, stante l'ubicazione sottotetto.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Coordinante G.P.S.: 46° 23' 58,50" N; 13° 01' 15,30" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 385 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, 9, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 78 n. 416; est: Via Gorizia; sud: Foglio 78 n. 369; ovest: Foglio 78 n. 874 e 882

- foglio 78 particella 385 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 500

Coerenze: Nord: Foglio 78 n. 416; est: Via Gorizia; sud: Foglio 78 n. 369; ovest: Foglio 78 n. 874 e 882

La superficie è espressa in metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

150,40 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 117.440,00
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 88.000,00
Data di conclusione della relazione: 02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal soggetto esecutato che - in base alle certificazioni anagrafiche - è ivi residente. Non sono peraltro emersi atti di locazione, uso, abitazione o altri limitativi del pieno godimento del bene (Fonte: Agenzia delle Entrate di Udine, interrogazione del 27 ottobre 2025).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 28 gennaio 2026.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/10/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 943/2024 di repertorio, iscritta il 30/01/2025 a Udine ai nn. R.G. 2520 - R.P. 378, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 420.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/05/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 479/2024 di repertorio, iscritta il 01/04/2025 a Udine ai nn. R.G. 8276 - R.P. 1308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 228.700,52

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 1863/2025 di repertorio, trascritta il 04/06/2025 a Udine ai nn. 14632 R.G. - 11098 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Ufficiale

Giudiziario.

Il gravame riporta esattamente: a) le generalità dei soggetti coinvolti; b) gli estremi catastali dei beni colpiti.

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'unità immobiliare abitativa è priva di attestazione di prestazione energetica (Fonte: Catasto Energetico Regione F.V.G.).

Il fabbricato ov'è inserita l'unità immobiliare staggita comprende un'ulteriore unità immobiliare a destinazione abitativa, formante il lotto 1 della presente perizia; tale stato di fatto comporta un regime condominiale generalmente inteso, come previsto e descritto nelle disposizioni civilistiche in materia. Non sono presenti tabelle millesimali né risulta nominato Amministratore, peraltro non obbligatorio nel caso di specie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che l'unità immobiliare staggita, attualmente distinta con il subalterno 4, deriva dall'originaria unità subalterno 1.

Il principio di continuità ultraventennale delle trascrizioni risulta rispettato; le ricerche degli atti di provenienza sono state estese fino al primo atto *inter vivos* antecedente le provenienze successive.

Ai sensi dell'art. 179 Codice Civile, in base ai titoli di provenienza e agli stati civili dei soggetti eseguiti, le quote oggetto di procedura esecutiva risultano di proprietà personale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Permuta (dal 11/12/2014), con atto stipulato il 11/12/2014 a firma di notaio G. Tremonti ai nn. rep. 5097 - racc. 3327 di repertorio, trascritto il 29/12/2014 a Udine ai nn. R.G. 27401 - R.P. 20817

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 13/03/1963 fino al 24/10/2011), con atto stipulato il 13/03/1963 a firma di notaio P. Moro ai nn. rep. 8889 - racc. 4230 di repertorio, trascritto il 24/04/1963 a Udine ai nn. R.G. 9042 - R.P. 8329.

Atto di acquisto del terreno ineditato, sul quale venne successivamente eretto il fabbricato di cui ai lotti 1 e 2 della presente perizia. Vedere atti edilizi allegati.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione intestata (dal 24/10/2011 fino al 01/01/2013), registrato il 13/09/2012 ai nn. 522 Vol. 9990, trascritto il 03/12/2012 a Udine ai nn. R.G. 28420 - R.P. 20757.

Sussiste accettazione eredità trascritta a Udine in data 29 dicembre 2014, R.G. 27399 - R.P. 20815.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione intestata (dal 01/01/2013 fino al 11/12/2014), registrato il 23/08/2013 ai nn. 518 Vol. 9990, trascritto il 15/11/2013 a Udine ai nn. R.G. 24353 - R.P. 17852.

Sussiste accettazione eredità trascritta a Udine in data 29 dicembre 2014, R.G. 27400, R.P. 20816.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 655**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione ex novo di fabbricato abitativo, presentata il 07/10/1964 con il n. 9701 P.G. di protocollo, rilasciata il 30/11/1964 con il n. 9701 P.G. di protocollo, agibilità del 05/09/1969 con il n. 655 di protocollo.

Successiva autorizzazione alla trasformazione della soffitta in abitazione rilasciata in data 19 dicembre 1974. Vedere atti allegati.

Comunicazione inizio lavori attività edilizia libera **N. EL 81/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e rifacimento marciapiedi , presentata il 06/08/2015 con il n. 19285/NC di protocollo

Comunicazione inizio attività edilizia **N. EL 151/15**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria manutenzione, presentata il 21/12/2015 con il n. 31374/NC di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria ex legge 28 febbraio 1985 n. 47 **N. 1196 Reg. Cond. ed.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione manufatto pertinenziale, presentata il 30/09/1986 con il n. 0186887912 di protocollo, rilasciata il 14/01/1993 con il n. 1196 R.C.E. - 977 Prot. Gen. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare Foglio 78 n. 385 sub. 4

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Omogenea "B", sottozona "B3" residenziale estensiva.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Indici urbanistici ed edilizi:

IF: max. 0.90 mc/mq.

RC: max.30%.

H: max. 8.50ml.

DE: come previsto dal Regolamento Edilizio; in aderenza in caso di pareti entrambi cieche.

DC: 5,00 ml salvo i casi di edificazione a contatto; in caso di preesistenze a distanza minore e non minore della distanza esistente.

DS: min. ml 5.00.

Ulteriori specifiche:

PERTINENZE

E' consentita la realizzazione di una pertinenza per ogni edificio o unita` immobiliare esistente ad uso deposito/legnaia, autorimessa e tettoia anche in corpo staccato, con aumento della Superficie Coperta SC di max. mq 30,00 e H max. ml 3,00 misurata all'intersezione del solaio di copertura con il filo esterno della muratura perimetrale.

DC: Codice Civile.

DE: come previsto dal Regolamento Edilizio.

AMPLIAMENTI IN CASO DI SATURAZIONE DELL'INDICE IF

Nel caso di saturazione totale dell'indice fondiario IF sono ammessi i seguenti interventi in deroga alle distanze dai confini DC e al rapporto di copertura RC, ma nel rispetto delle distanze tra fabbricati DE:

- Ampliamento fino ad un max. del 20% del VU per esigenze di adeguamento igienico funzionale;

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Su edifici esistenti aventi un indice di edificabilità fondiaria superiore a 0.90 mc/mq, i parametri urbanistici ed edilizi sono i seguenti:

IF: max. pari a quello esistente;

RC: max. 35%;

H: max. quella esistente e non oltre 9.00 ml;

DE: come previsto dal Regolamento Edilizio;

DC: min. ml. 5,00; in caso di preesistenze a distanza minore e non minore della distanza esistente;

DS: min. ml. 5.00.

Sull'area urbanistica ove insiste l'immobile è presente area vincolata al rispetto delle sorgenti e delle fonti di captazione (art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale).

Per ulteriori dati e prescrizioni vedere estratto di zonizzazione e norme tecniche di attuazione integralmente allegate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 11 novembre 2009 n. 19; D.P.R. 6 giugno 2000 n. 380.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Minimi ampliamenti in lato est e ovest per realizzazione di bussole d'ingresso (piano terra) e minime variazioni di pareti interne e di dimensionamento forometrie. Di fatto la scheda planimetrica è aggiornata allo stato antecedente agli ultimi interventi edilizi. (normativa di riferimento: Normativa catastale vigente)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di scheda planimetrica aggiornata (Catasto Urbano): €.600,00
- Aggiornamento mappa Catasto Terreni (modesta entità) in condivisione con unità piano terra: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TOLMEZZO VIA GORIZIA 9, FRAZIONE CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TOLMEZZO Via Gorizia 9, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **150,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento mansardato ubicato in villetta bifamiliare elevantesi su due piani fuori terra oltre al piano seminterrato, avente la superficie commerciale di 150,40 metri quadrati. L'immobile è sito in zona semicentrale a prevelente destinazione residenziale di tipo estensivo e di buona caratura. L'unità formante il lotto si sviluppa sull'intero primo piano. L'unità abitativa, ricavata dal sottotetto, è composta da ingresso-disimpegno, cucina abitabile, soggiorno, bagno, tre camere e poggiolo; al piano terreno, con accesso dalla corte scoperta comune con l'unità abitativa sottostante, è presente una piccola pertinenza a struttura lignea adibita a legnaia e ricovero animali da cortile. Le condizioni generali di manutenzione sono buone e denotano cura e adeguata gestione dell'immobile. La distribuzione dei locali è razionale, le altezze e i rapporti aeroilluminanti sono appena sufficienti, stante l'ubicazione sottotetto.

Per quanto possa occorrere, ai sensi e per gli effetti della legge 30 dicembre 2020 n° 178, art. 1, commi 376, 377, 378 e 379, dalle evidenze documentali riscontrate non risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Coordinante G.P.S.: 46° 23' 58,50" N; 13° 01' 15,30" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1. Identificazione catastale:

- foglio 78 particella 385 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: Via Gorizia, 9, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 78 n. 416; est: Via Gorizia; sud: Foglio 78 n. 369; ovest: Foglio 78 n. 874 e 882

- foglio 78 particella 385 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 500
Coerenze: Nord: Foglio 78 n. 416; est: Via Gorizia; sud: Foglio 78 n. 369; ovest: Foglio 78 n. 874 e 882

La superficie è espressa in metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964 ristrutturato nel 1974.



Legnaia e ricovero animali pertinenziale



Ingresso-disimpegno



Una delle camere



Cucina



Bagno



Pianerottolo ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gemona del Friuli (25 km), Udine (50 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 1 km (Stazione autocorriere)

nella media ★★★★★★★★

aeroporto distante 90 km (Ronchi dei Legionari)
 autostrada distante 5 km (Casello di Carnia)
 ferrovia distante 10 km (Stazione di Carnia)

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari e il fabbricato nel suo complesso si presentano in buone condizioni generali e rilevano un'apprezzabile cura manutentiva e l'utilizzo di materiali e finiture di buon livello. Per quanto emerso in sede di sopralluogo le strutture hanno denotato una buona condizione, non essendo apparse evidenze di disagio statico, quali cricche, fessurazioni o altri fenomeni deteriori.

Delle Strutture:

fondazioni: su plinti con cordoli di collegamento costruite in cemento armato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

travi: costruite in cemento armato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in cemento armato

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature incrociate

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale esterne: a rampa unica costruite in cemento armato , il servoscala è assente

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: a due falde con linea di colmo longitudinale costruita in cemento armato

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

termico: centralizzato con caldaia i diffusori sono in radiatori e stufe a legna conformità: Non rilevabile

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: condutture sottotraccia in acciaio zincato con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: Non rilevabile

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

energia solare: impianto assente

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: di tipo civile con condutture sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Non rilevabile

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ascensore: impianto assente

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

scale: con rivestimento in marmo

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scale: con rivestimento in marmo

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: oscuri ad ante
portone di ingresso: realizzato in legno massello
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle o parquet
infissi interni: realizzati in legno tamburato
infissi esterni: finestre ad ante con vetrocamera realizzati in PVC
cancello: realizzato in acciaio con apertura ad ante

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Scala interna di accesso



Una delle camere



Poggiolo fronte strada



Fronte ovest



Fronte nord



Vista da sud-ovest

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
Vani principali e accessori diretti	145,14	x	100 %	=	145,14
Veranda ingresso	2,88	x	60 %	=	1,73
Terrazza	2,13	x	30 %	=	0,64
Pertinenze esterne	14,46	x	20 %	=	2,89
Totale:	164,61				150,40



Planimetria catastale agli atti (78.385.4)



Estratto mappa catastale vigente (78.385)



Contesto urbano adiacente: passeggiata e strutture sportive Via F. Janesi

Contesto urbano adiacente: villa J. Linussio



Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 46°23'58,50" N; 13°01'15,30"E

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le ricerche e gli accertamenti esperiti con la consultazione sia del Servizio di Pubblicità Immobiliare, sia di primari siti specializzati di annunci immobiliari, sebbene non abbiano fornito dati riguardanti immobili massimamente assimilabili a quello in esame, hanno però reso dati coerenti. I valori presi in esame sono infatti caratterizzati da divergenze accettabili, inferiori al +/- 10% e compresi tra i 1.000,00 e 1.100,00 euro al metro quadrato. L'ulteriore esame dei valori compravendita di immobili simili pubblicato dall'Agenzia delle Entrate ha confermato sostanzialmente tali dati.

Ove possibile è stato poi effettuato un confronto diretto tra i singoli immobili venduti o proposti in vendita, tenendo in considerazione le principali caratteristiche rilevabili, quali ubicazione, caratura, superficie, stato di manutenzione, dotazioni.

L'unità in esame è soprastante a quella costituente il lotto n. 1 che precede e con questa condivide buona parte delle positive caratteristiche che la contraddistinguono. Tuttavia va segnalato che:

- a) le altezze nette e i rapporti aeroilluminanti sono appena sufficienti;
- b) con eccezione per la modesta pertinenza esterna, l'unità non è confortata da cantina e autorimessa.

Premesso un tanto, si ritiene di applicare una riduzione del 25% alla risultanza riferibile al lotto n. 1, che porta al valore unitario di 787,50 euro/metro quadrato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	150,40	x	787,50	=	118.440,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 118.440,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 118.440,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Tolmezzo, osservatori del mercato immobiliare

Primari siti e fonti specializzate, ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	150,40	0,00	118.440,00	118.440,00
				118.440,00 €	118.440,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 117.440,00**

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: **€. 29.360,00**

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: **€. 80,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2025

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito a OVARO Via Caduti 2 Maggio 29, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **227,10** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di fabbricato adibito a deposito attrezzi ubicato in Comune di Ovaro, in posizione semicentrale del capoluogo, avente superficie commerciale rilevata pari a 227,10 metri quadrati ed eretto nell'anno 1960. Si eleva su due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato che occupa una superficie pari a circa la metà dell'area di sedime. Al fabbricato pertiene un'area scoperta di modesta ampiezza che insiste su tutti i fronti. L'accesso avviene da stradina privata posta a sud del fabbricato distinto con la particella catastale Foglio 52 n. 105 e su parte della particella Foglio 52 n. 104, entrambe di proprietà di soggetto non esecutato e usufruttuario generale dell'immobile staggito. Il piano seminterrato è costituito da tre distinti locali non comunicanti tra loro, aventi accesso diretto dall'area pertinenziale; il piano terreno ospita un locale di ampie dimensioni destinato a deposito attrezzi e - per quanto è apparso in sede di sopralluogo - è stato nel passato adibito a laboratorio artigianale di falegnameria. Completano il piano un disimpegno e un servizio igienico, oltre a una rampa scala a struttura lignea assai precaria che conduce al piano sottotetto. Tale ultimo locale non è presente né negli atti edilizi concessori, né negli atti catastali vigenti. L'esame degli stessi ha permesso di acclarare che detto locale - verosimilmente realizzato all'epoca di costruzione *ex novo* del fabbricato - è privo di titolo edilizio; a tale riguardo si veda il paragrafo dedicato e il rilievo dello stesso.

Coordinate G.P.S.: 46°28'43,10" N; 12°52'03,00" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,70-3,05. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 270 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe Unica, consistenza 164 mq, rendita 304,92 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti Due Maggio, snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 98 e 105; est: Foglio 52 n. 104; sud: Foglio 52 n. 100 e 101; ovest: Foglio 52 n. 319.
- foglio 52 particella 270 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 320
Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 98 e 105; est: Foglio 52 n. 104; sud: Foglio 52 n. 100 e 101; ovest: Foglio 52 n. 319.
La superficie è espressa in metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	227,10 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:	€. 16.182,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 12.100,00
Data di conclusione della relazione:	02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da soggetto terzo non eseguito, in qualità di usufruttuario generale vitalizio. Non sono peraltro emersi atti di locazione, uso, abitazione o altri limitativi del pieno godimento del bene (Fonte: Agenzia delle Entrate di Udine, interrogazione del 27 ottobre 2025).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 28 gennaio 2026.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/10/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 943/2024 di repertorio, iscritta il 30/01/2025 a Udine ai nn. R.G. 2520 - R.P. 378, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 420.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/05/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 479/2024 di repertorio, iscritta il 01/04/2025 a Udine ai nn. R.G. 8276 - R.P. 1308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 228.700,52

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 1863/2025 di repertorio, trascritta il 04/06/2025 a Udine ai nn. 14632 R.G. - 11098 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Ufficiale Giudiziario.

Il gravame riporta esattamente: a) le generalità dei soggetti coinvolti; b) gli estremi catastali dei beni colpiti.

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:

Per l'unità staggita non risulta emesso Certificato di Prestazione Energetica (Fonte: Catasto Energetico Regione F.V.G.).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il principio di continuità ultraventennale delle trascrizioni risulta rispettato. Si rileva tuttavia l'assenza di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in capo ai nudi proprietari. Le ricerche degli atti di provenienza sono state estese fino al primo atto *inter vivos* antecedente la provenienza successoria.

Ai sensi dell'art. 179 Codice Civile, in base ai titoli di provenienza e agli stati civili dei soggetti eseguiti, le quote oggetto di procedura esecutiva risultano di proprietà personale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria (dal 24/11/2021), registrato il 05/10/2022 a Udine ai nn. 390995/2022 Vol. 88888, trascritto il 10/10/2022 a Udine ai nn. 28093 R.G. - 20877 R.P.

Testamento olografo pubblicato in data 11 maggio 2022, rep. 52277 racc. 20612 notaio E. Garelli, registrato a Udine s.d. al n. 9414/1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/10/1957 fino al 24/11/2021), con atto stipulato il 01/10/1957 a firma di notaio F. Barone ai nn. rep. 23499 di repertorio, registrato il 14/10/1957 a Udine ai nn. 1134, trascritto il 07/10/1957 a Udine ai nn. 18753 R.G. - 17496 R.P.

L'acquisto si riferisce al terreno ineditato, successivamente in parte censito al Catasto Urbano con l'attuale n. 270, Foglio 52.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1581 Prot.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione fabbricato a destinazione artigianale (laboratorio falegnameria), presentata il 07/04/1960, rilasciata il 12/05/1960 con il n. 1581 Prot. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione edilizia N. **13/00**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio di destinazione d'uso (da laboratorio artigianale a deposito), presentata il 21/02/2000, rilasciata il 17/03/2000 con il n. 13/00 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona omogenea "B", sottozona "Ba" (di completamento residenziale caratterizzate da un maggior grado di concentrazione). Norme tecniche di attuazione ed indici:

Definizione: corrispondono alle zone omogenee B (PUR) di completamento residenziale caratterizzate da un maggiore grado di concentrazione.

Destinazione: residenziale, servizi, commerciale nei limiti stabiliti dal piano commerciale e dal piano dei pubblici esercizi, direzionale limitatamente alle attività amministrative e professionali, artigianale purché compatibile con la residenza.

Interventi: ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione.

Indici e prescrizioni:

- IF (indice di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 1,25; la volumetria minima ammissibile per le edificazioni a destinazione residenziale che non riguardino ampliamenti è pari a mc 300;
- PS (parcheggi stanziali MQ/ 100 MC): 10.00;
- HH (altezza dei fabbricati piani fuoriterza N.): 2;
- QF (grado di utilizz. della superficie fondiaria %): 30;
- DE (distacco tra i fabbricati ML): tra pareti finestrate e 10.00 pareti di edifici contrapposti; tra pareti cieche e le 6.00 pareti di edifici contrapposti; ammessa deroga negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti qualora risulti opportuno rispettare l'allineamento con i corpi di fabbrica preesistenti; ammessa la costruzione a contatto;
- DC (distacco dai confini ML): edifici residenziali 5.00; edifici accessori: 3.00 a condizione che le pareti poste lungo i confini di proprietà siano cieche; ammessa deroga negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti qualora risulti opportuno rispettare l'allineamento con i corpi di fabbrica preesistenti;
- DS (distanza dalle strade ML) 5.00; ammessa deroga nei casi in cui sia opportuno mantenere un allineamento preesistente nel rispetto delle distanze minime esistenti.

Costruzioni accessorie: in aderenza al corpo di fabbrica principale; nei casi di edificazione preesistente, ove questo non sia possibile, ammessa la costruzione di corpi di fabbrica isolati;

- HF: altezza max del fronte ml. 5,00; limitatamente agli edifici che alla data di adozione del P.R.G.C. abbiano saturato gli indici e non siano dotati di accessori (autorimesse e depositi a servizio della residenza) e' ammessa, una tantum, la realizzazione di una volumetria max pari a mc.100 per unita' abitativa effettivamente esistente alla data di cui sopra.

Per ulteriori dati e prescrizioni vedere estratto di zonizzazione e norme tecniche di attuazione integralmente allegate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il fabbricato appare tangibilmente difforme rispetto ai titoli edilizi rilasciati. In particolare - e senza vincolo di esaustività - si specifica quanto segue: a) realizzazione di piano sottotetto; b) copertura a due falde in luogo di una; c) difformità prospettiche, con particolare riguardo alle forometrie. (normativa di riferimento: Legge regionale 19 novembre 2009 n. 19 e ss.mm.ii.)

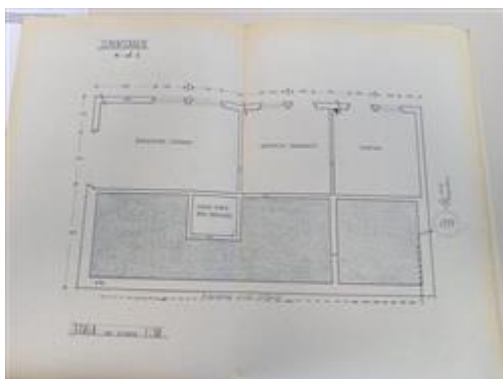
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

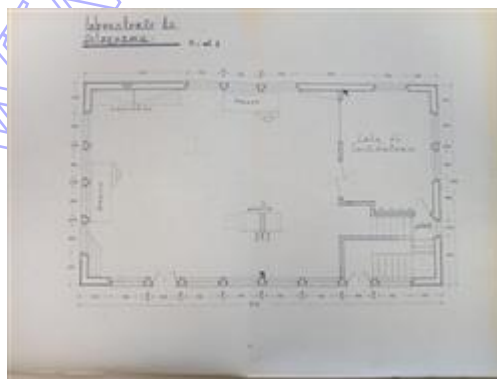
- Richiesta permesso di costruire in sanatoria: €.2.500,00
- Certificato di idoneità statica: €.2.000,00
- Aggiornamento atti catastali (nuova planimetria catastale), al solo Catasto Urbano: €.800,00
- Segnalazione Certificata di Agibilità: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni circa.

I costi indicati sono meramente indicativi e non comprendono l'importo delle sanzioni previste, non quantificabili in questa sede. Si rileva inoltre che nel caso di specie: a) non ricorrono le condizioni di applicazione dell'art. 40, 6° comma della legge 28 febbraio 1985 n. 47; b) è applicabile il disposto dell'art. 46, 5° comma del D.P.R. 6 giugno 2000 n. 380.



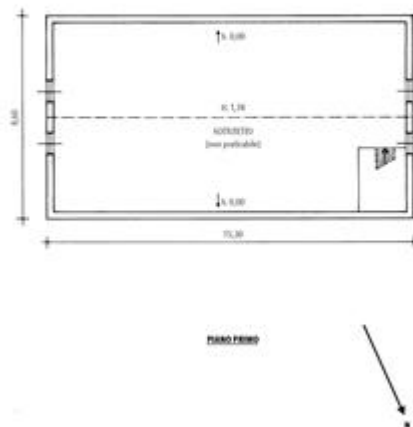
Stato autorizzato piano scatinato



Stato autorizzato piano terra



Stato di fatto piani scantinato e terra



Stato di fatto piano sottotetto (rilievo ex novo piano abusivo)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza rilievo piano sottotetto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni circa.

La difformità è strettamente legata all'ottenimento del titolo in sanatoria e da questo consegue. Per i costi vedere quanto già indicato nella sezione relativa alla conformità edilizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN OVARO VIA CADUTI 2 MAGGIO 29, FRAZIONE CAPOLUOGO

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

deposito a OVARO Via Caduti 2 Maggio 29, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **227,10** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di fabbricato adibito a deposito attrezzi ubicato in Comune di Ovaro, in posizione semicentrale del capoluogo, avente superficie commerciale rilevata pari a 227,10 metri quadrati ed eretto nell'anno 1960. Si eleva su due piani fuori terra, oltre al piano seminterrato che occupa una superficie pari a circa la metà dell'area di sedime. Al fabbricato pertiene un'area scoperta di modesta ampiezza che insiste su tutti i fronti. L'accesso avviene da stradina privata posta a sud del fabbricato distinto con la particella catastale Foglio 52 n. 105 e su parte della particella Foglio 52 n. 104, entrambe di proprietà di soggetto non esecutato e usufruttuario generale dell'immobile staggito. Il piano seminterrato è costituito da tre distinti locali non comunicanti tra loro, aventi accesso diretto dall'area pertinenziale; il piano terreno ospita un locale di ampie dimensioni destinato a deposito attrezzi e - per quanto è apparso in sede di sopralluogo - è stato nel passato adibito a laboratorio artigianale di falegnameria. Completano il piano un disimpegno e un servizio igienico, oltre a una rampa scala a struttura lignea assai precaria che conduce al piano sottotetto. Tale ultimo locale non è presente né negli atti edilizi concessori, né negli atti catastali vigenti. L'esame degli stessi ha permesso di acclarare che detto locale - verosimilmente realizzato all'epoca di costruzione *ex novo* del fabbricato - è privo di titolo edilizio; a tale riguardo si veda il paragrafo dedicato e il rilievo dello stesso.

Coordinate G.P.S.: 46°28'43,10" N; 12°52'03,00" E.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 2,70-3,05. Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 270 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe Unica, consistenza 164 mq, rendita 304,92 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti Due Maggio, snc, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 98 e 105; est: Foglio 52 n. 104; sud: Foglio 52 n. 100 e 101; ovest: Foglio 52 n. 319.

- foglio 52 particella 270 (catasto terreni), qualità/classe Ente Urbano, superficie 320
Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 98 e 105; est: Foglio 52 n. 104; sud: Foglio 52 n. 100 e 101; ovest: Foglio 52 n. 319.

La superficie è espressa in metri quadrati.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1960.



Fronte sud-est



Fronte sud-ovest



Fronte nord-ovest



Ripostiglio piano seminterrato



Altro ripostiglio piano seminterrato



Locale principale piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Tolmezzo (20 km), Udine (70 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



Immagine satellitare - Coordinate G.P.S.: 46°28'43,10" N;
12°52'03,00" E



Contesto urbano adiacente: rotonda S.R. 355 "della Val
Degano", a sud del capoluogo



Contesto urbano adiacente: piazzetta a nord del palazzo municipale



Fronte ovest del fabbricato



Fronte est del fabbricato



Fronte nord del fabbricato (con accessi al piano terra)

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m
 autostrada distante 25 km (casello di Carnia A23)
 ferrovia distante 30 km (Stazione di Carnia)
 aeroporto distante 110 km (Aeroporto di Ronchi dei Legionari)

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta emessa Certificazione di Prestazione Energetica (Fonte: catasto energetico Regione F.V.G.).

Delle Strutture:

travi: costruite in cemento armato
 strutture verticali: costruite in cemento armato

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

scale interne: realizzate in legno ; il servoscala è assente

copertura: a capanna costruita in legno. Copertura a due falde lungo l'asse longitudinale a struttura lignea con catene fissate con ferramenta

Degli Impianti:

montacarichi: impianto assente

telematico: impianto assente

telefonico: impianto assente

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in rete pubblica conformità: Non rilevabile

energia solare: impianto assente

elettrico: , la tensione è di 220V-380V conformità: Non rilevabile

condizionamento: impianto assente

ascensore: impianto assente

antincendio: impianto assente

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento interno: intonacatura di tipo civile presente solo in alcuni locali; i rimanenti ne sono privi

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento

portone di ingresso: realizzato in legno massello. Portone carrabile/pedonale piano seminterrato in metallo

protezioni infissi esterni: oscuri a libro realizzate in legno. oscuri presenti solo su alcune finestre; le altre ne sono prive

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente

infissi interni: ad ante realizzati in legno e vetro. Vetrature semplici

nella media



molto scarso



al di sotto della media



al di sotto della media



nella media



mediocre



molto scarso



mediocre



molto scarso



Deposito attrezzi piano terra



Ripostiglio piano terra



Ripostiglio piano seminterrato



Legnaia (ex porcilaia) piano seminterrato



Sottotetto primo piano



Scala d'accesso al piano primo (sottotetto)

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali piano S1	67,32	x	100 %	=	67,32
Locali principali PT	131,58	x	100 %	=	131,58
Corte scoperta	188,00	x	15 %	=	28,20
Piano sottotetto	131,58	x	0 %	=	0,00
Totale:	518,48				227,10



Planimetria catastale agli atti (52.270)



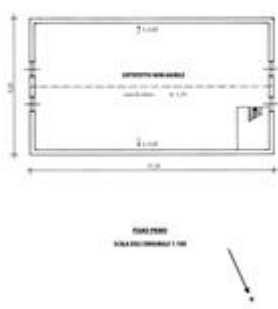
Mappa catastale vigente (52.270)



Contesto urbano adiacente: municipio e area di parcheggio antistante



Contesto urbano adiacente: nuova rotonda su S.R. 355 "della Val Degano"



Rilievo opere abusive (piano primo sottotetto)



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si premette che nel Comune di Ovaro, ov'è ubicato il cespite staggito, non si sono accertati passaggi di proprietà dell'intera quota di immobili aventi analoga destinazione d'uso, caratteristiche e caratura. Anche la ricerca di proposte di locazione - al fine di una valutazione per capitalizzazione diretta - non ha fornito alcun risultato.

Residualmente le ricerche sono state estese ai Comuni contermini (Comeglians, Rigolato e Villa Santina), senza peraltro l'ottenimento di alcun elemento significativo.

Da ultimo sono state condotte alcune interviste presso operatori specializzati che hanno indicativamente fornito il valore di 180,00 euro/metro quadrato per la piena proprietà. Tale dato viene quindi residualmente assunto a base della valutazione. Si avrà quindi: $227,10 \times 180,00 = 40.878,00$.

Si precisa che - ai fini valutativi - il piano sottotetto non viene valorizzato, stante l'assenza di titolo edilizio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.878,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.878,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.482,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Ovaro, ed inoltre: Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare

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	deposito	227,10	0,00	40.878,00	22.482,90
				40.878,00 €	22.482,90 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 6.300,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 16.182,90

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: € 4.045,73

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: € 37,18

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 12.100,00

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 129/2025

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a OVARO, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **5.900,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di sette appezzamenti di terreno a destinazione agricola, con eccezione della particella Foglio 52 n. 321, ricadente in Zona Omogenea "B", sottozona "Ba", aventi una superficie catastale complessiva di 5.900 metri quadrati. I fondi sono ubicati in buona posizione, semicentrale rispetto al capoluogo e con accesso non particolarmente impegnativo; la giacitura, la forma e la qualità colturale sono da ritenersi nella media. Con esclusione della particella già sopra citata giacciono a breve distanza l'uno dall'altro e in alcuni casi sono contigui. Per quanto appurato in sede di sopralluogo la coltura prevalente è di tipo prativo o boschivo spontaneo, con essenze apparse in buone condizioni vegetative. Per quanto attiene al fondo distinto con la particella n. 321, questo è posto a confine con la Strada Regionale n. 355 "della Val Degano" nel tratto urbano della stessa (Via Caduti Due Maggio); ha forma romboidale abbastanza regolare e - a dispetto della destinazione urbanistica - la potenzialità edificatoria è del tutto compromessa dai vincoli cogenti del Piano Regolatore, che impongono - tra l'altro - una fascia di rispetto di 15,00 metri dalla contigua arteria regionale. Per tali ragioni la valorizzazione del fondo di seguito sviluppata è basata sulla destinazione agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 216 (catasto terreni), qualita/classe Prato cl. 2[^], superficie 1440, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 220 e 222; est: Foglio 52 n. 219 e 322; sud: Foglio 52 n. 214, 215 e 217; ovest: Rio Barbaretta.
La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: prato. Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E", sottozona "E2" - ambiti boschivi - aree di interesse paesaggistico-ambientale.
- foglio 52 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe Prato cl. 3[^], superficie 180, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 225; est: Foglio 52 n. 247; sud: Foglio 52 n. 238; ovest: Foglio 52 n. 224.
La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco. Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E", sottozona "E4a" - zone agricole ricadenti nell'intorno dei nuclei urbani e destinate alla conservazione dei prati - area di interesse paesaggistico-ambientale.
- foglio 52 particella 237 (catasto terreni), qualita/classe Prato cl. 3[^], superficie 1490, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 235; est: Strada comunale di Fraina; sud: Foglio 52 n. 239; ovest: Foglio 52 n. 247.
La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco. Destinazione urbanistica:

Zona omogenea "E", sottozona "E2" - ambiti boschivi - aree di interesse paesaggistico-ambientale.

- foglio 52 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe Prato cl. 3[^], superficie 310, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 236; est: Foglio 52 n. 247; sud: Foglio 52 n. 219; ovest: Foglio 52 n. 219, 223 e 224.

La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco. Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E", sottozona "E4a" - zone agricole ricadenti nell'intorno dei nuclei urbani e destinate alla conservazione dei prati - area di interesse paesaggistico-ambientale.

- foglio 52 particella 239 (catasto terreni), qualita/classe Prato cl. 3[^], superficie 1710, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 1,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 237; est: Strada comunale di Fraina; sud: Foglio 52 n. 240; ovest: Foglio 52 n. 247.

La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco. Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E", sottozona "E2" - ambiti boschivi - aree di interesse paesaggistico-ambientale.

- foglio 52 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl. 1[^], superficie 630, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 2,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Foglio 52 n. 107; est: Strada Regionale n. 355 (Via Caduti Due Maggio); sud: strada comunale Via Nungulas e Foglio 52 n. 68; ovest: Foglio 52 n. 103.

La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: prato. Destinazione urbanistica: Zona omogenea "B", sottozona "Ba" di completamento residenziale caratterizzate da un maggior grado di concentrazione.

- foglio 52 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe Prato cl. 2[^], superficie 140, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord e ovest: Foglio 52 n. 216; sud: Foglio 52 n. 219; ovest: Foglio 52 n. 217.

La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: prato. Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E", sottozona "E4a" - zone agricole ricadenti nell'intorno dei nuclei urbani e destinate alla conservazione dei prati - area di interesse paesaggistico-ambientale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.900,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.615,53
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.350,00
Data di conclusione della relazione:	02/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da soggetto terzo non eseguito, in qualità di usufruttuario generale vitalizio. Non sono peraltro emersi atti di locazione, uso, abitazione o altri limitativi del pieno godimento del bene (Fonte: Agenzia delle Entrate di Udine, interrogazione del 27 ottobre 2025).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La situazione dei gravami è aggiornata al 28 gennaio 2026.

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 14/10/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 943/2024 di repertorio, iscritta il 30/01/2025 a Udine ai nn. R.G. 2520 - R.P. 378, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 450.000,00.

Importo capitale: 420.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 18/05/2024 a firma di Tribunale di Udine ai nn. rep. 479/2024 di repertorio, iscritta il 01/04/2025 a Udine ai nn. R.G. 8276 - R.P. 1308, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 228.700,52

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/05/2025 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. rep. 1863/2025 di repertorio, trascritta il 04/06/2025 a Udine ai nn. 14632 R.G. - 11098 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Ufficiale Giudiziario.

Il gravame riporta esattamente: a) le generalità dei soggetti coinvolti; b) gli estremi catastali dei beni colpiti.

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:

Per mera completezza informativa si rileva che per questi beni non operano le disposizioni di cui alla legge 26 maggio 1965 n. 590, art. 8, secondo comma, in tema di prelazione agraria.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il principio di continuità ultraventennale delle trascrizioni risulta rispettato. Si rileva tuttavia l'assenza di trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in capo ai nudi proprietari. Le ricerche degli atti di provenienza sono state estese fino ai primi atti *inter vivos* antecedenti la provenienza successoria.

Ai sensi dell'art. 179 Codice Civile, in base ai titoli di provenienza e agli stati civili dei soggetti eseguiti, le quote oggetto di procedura esecutiva risultano di proprietà personale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di successione testamentaria (dal 24/11/2021), registrato il 05/10/2022 a Udine ai nn. 390995/2022 Vol. 88888, trascritto il 10/10/2022 a Udine ai nn. 28093 R.G. - 20877 R.P.

Testamento olografo pubblicato in data 11 maggio 2022, rep. 52277 racc. 20612 notaio E. Garelli, registrato a Udine s.d. al n. 9414/1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 24/11/2021).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 52 n. 238 e 239..

Proprietà risalente all'impianto del N.C.T.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 22/02/1972).

Il titolo è riferito solamente a Foglio 52 n. 216, 321 e 322..

Proprietà risalente all'impianto del N.C.T.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/02/1967 fino al 24/11/2021), con atto stipulato il 05/02/1967 a firma di Notaio P. Moro ai nn. rep. 14715 racc. 7266 di repertorio, registrato il 08/02/1967 a Tolmezzo ai nn. 225, trascritto il 08/02/1967 a Udine ai nn. 3417 R.G. - 3093 R.P.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 52 n. 236 e 237

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di dichiarazione di successione (dal 22/02/1972 fino al 24/11/2021), registrato il 09/06/1972 a Tolmezzo ai nn. 61 Vol. 550, trascritto il 09/11/1972 a Udine ai nn. 27151 R.G. - 23806 R.P.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 52 n. 216, 321 e 322..

Testamento olografo pubblicato dal notaio B. Lepre in data 24 marzo 1972, rep. 39920 racc. 13346, registrato a Tolmezzo il 12 aprile 1972 al n. 456 Vol. 207 e trascritto a Udine il 5 maggio 1972 ai n. 10940 R.G. - 9609 R.P.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona 1. Zona omogenea "E" sottozona "E2" (ambiti boschivi); 2. Zona omogenea "E", sottozona "E4a" (aree prative); Zona omogenea "B", sottozona "Ba" (di completamento residenziale caratterizzate da un maggior grado di concentrazione). Norme tecniche di attuazione ed indici:

1. Zona omogenea "E" sottozona "E2" (ambiti boschivi)

Definizione: zone agricole e forestali E (PUR), ricadenti negli ambiti boschivi (PUR).

Destinazione: attività forestali anche in attuazione dei piani di assestamento redatti ai sensi dell'art.130 del R.D.L. n.3267/1923, compresa l'apertura di nuove piste forestali e la costruzione di teleferiche; attività artigianali complementari all'attività agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti forestali; attività agrituristiche; attività ricettive limitatamente a quelle funzionali alla diffusione delle attività escursionistiche; attività d'interesse pubblico connesse all'agricoltura e zootecnia minore in montagna nella forma di "fattoria didattica" attraverso il recupero di edifici dismessi.

Interventi: ristrutturazione edilizia; ampliamento; nuova costruzione.

Indici e prescrizioni:

- IF (indice di fabbricabilità fondiaria MC/ MQ: 0,01; la superficie su cui verificare l'applicazione degli indici urbanistico-edilizi può essere computata mediante la cumulazione di aree fisicamente non adiacenti purché contigue in termini funzionali nel quadro della conduzione aziendale; l'edificazione di annessi rustici da parte di soggetti diversi dal conduttore agricolo a titolo principale di cui all'art.12 della L.1537/75 è ammessa fino ad un massimo di 100 mc.;

- HF (altezza dei fronti ML): 7,50;

- PS (superficie parcheggi stanziali MQ/100MC): 10,00;

- SM (superficie min di intervento MQ): 5000 fatta eccezione per gli interventi di nuova edificazione aventi una volumetria non superiore a 100 m.c.

2. Zona omogenea "E", sottozona "E4a" (aree prative)

Definizione: parti delle zone omogenee E4 (PUR), ricadenti nell'intorno dei nuclei urbani e destinate alla conservazione dei prati.

Destinazione: attività agricole e zootecniche anche a carattere industriale; attività artigianali complementari all'attività agricola limitatamente alla conservazione, prima trasformazione e commercializzazione dei prodotti forestali; attività agrituristiche; nuove edificazioni per la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo professionale; ammessi gli interventi di recupero a fini abitativi degli stavoli e staipe.

Interventi: ristrutturazione edilizia; ampliamento; nuova costruzione; gli interventi di recupero a fini residenziali dei rustici si configurano come interventi di conservazione tipologica; interventi di ristrutturazione e ampliamento degli edifici destinati a residenza agricola finalizzati alla realizzazione di una unità immobiliare aggiuntiva con destinazione d'uso residenziale in deroga al requisito della connessione funzionale con la conduzione del fondo e le esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale. L'unità immobiliare aggiuntiva deve essere destinata a prima abitazione dei parenti di primo grado dell'imprenditore agricolo a titolo principale o del coltivatore diretto proprietario dell'edificio ampliato o ristrutturato. Deve inoltre essere istituito un vincolo ventennale, da trascrivere nei registri immobiliari o da annotare sul libro fondiario, concernente il divieto di alienazione dell'immobile nonché di concessione a terzi di diritti reali o personali di godimento su di esso; sull'area individuata con variante n. 50 al P.R.G.C. è ammessa la realizzazione di un'ancona

votiva.

Indici e prescrizioni:

- IF (indice di fabbricabilità fondiaria MC/ MQ) max: 0,03; la superficie su cui verificare l'applicazione degli indici urbanistico-edilizi può essere computata mediante la cumulazione di aree fisicamente non adiacenti purché contigue in termini funzionali nel quadro della conduzione aziendale; l'edificazione di annessi rustici da parte di soggetti diversi dal conduttore agricolo a titolo principale di cui all'art.12 della L.1537/'75 è ammessa fino ad un massimo di 75 mc. Tale limite può essere superato a condizione che la superficie su cui verificare l'applicazione degli indici urbanistico-edilizi ricada esclusivamente all'interno degli ambiti perimetrati come sottozona E4a;
- HF (altezza dei fronti ML) max: 7,50;
- PC (superficie parcheggi stanziali MQ/ 100MC): 10,00;
- SM (superficie minima di intervento MQ): 5.000; per gli interventi di nuova edificazione aventi una volumetria non superiore a 100 m.c. non è richiesto il rispetto;
- distanza min. da case di abitazione ML: stalle 10; allevamenti industriali 20; concimaie: 25;
- distanza min. da fondi limitrofi ricadenti in zone A e B ML: stalle 7; allevamenti industriali 17; concimaie: 22;
- distanza min. da fondi limitrofi ricadenti in da zone E ML: stalle 5; allevamenti industriali 10; concimaie: 12,50;
- distanza min. da centri abitati esistenti o di progetto ML: allevamenti industriali 300; gli impianti a carattere intensivo sono ammessi limitatamente agli alberi da frutto.

Zona omogenea "B", sottozona "Ba" (di completamento residenziale caratterizzate da un maggior grado di concentrazione)

Art. 5 Sottozone Ba

Definizione: corrispondono alle zone omogenee B (PUR) di completamento residenziale caratterizzate da un maggiore grado di concentrazione.

Destinazione: residenziale, servizi, commerciale nei limiti stabiliti dal piano commerciale e dal piano dei pubblici esercizi, direzionale limitatamente alle attività amministrative e professionali, artigianale purché compatibile con la residenza.

Interventi: ristrutturazione edilizia, ampliamento, nuova costruzione.

Indici e prescrizioni:

- IF (indice di fabbricabilità fondiaria MC/MQ): 1,25; la volumetria minima ammissibile per le edificazioni a destinazione residenziale che non riguardino ampliamenti è pari a mc 300;
- PS (parcheggi stanziali MQ/ 100 MC): 10.00;
- HH (altezza dei fabbricati piani fuoriterza N.): 2;
- QF (grado di utilizz. della superficie fondiaria %): 30;
- DE (distacco tra i fabbricati ML): tra pareti finestrate e 10.00 pareti di edifici contrapposti; tra pareti cieche e le 6.00 pareti di edifici contrapposti; ammessa deroga negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti qualora risulti opportuno rispettare l'allineamento con i corpi di fabbrica preesistenti; ammessa la costruzione a contatto;
- DC (distacco dai confini ML): edifici residenziali 5.00; edifici accessori: 3.00 a condizione che le pareti poste lungo i confini di proprietà siano cieche; ammessa deroga negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni di edifici esistenti qualora risulti opportuno rispettare l'allineamento con i corpi di fabbrica preesistenti;
- DS (distanza dalle strade ML) 5.00; ammessa deroga nei casi in cui sia opportuno mantenere un allineamento preesistente nel rispetto delle distanze minime esistenti.

Costruzioni accessorie: in aderenza al corpo di fabbrica principale; nei casi di edificazione preesistente, ove questo non sia possibile, ammessa la costruzione di corpi di fabbrica isolati;

- HF: altezza max del fronte ml. 5,00; limitatamente agli edifici che alla data di adozione del P.R.G.C. abbiano saturato gli indici e non siano dotati di accessori (autorimesse e depositi a servizio della residenza) e' ammessa, *una tantum*, la realizzazione di una volumetria max pari a mc.100 per unita' abitativa effettivamente esistente alla data di cui sopra.

Per ulteriori dati e prescrizioni vedere estratto di zonizzazione e norme tecniche di attuazione integralmente allegate.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

Su tutti i fondi, per quanto è risultato visibile, non sono presenti fabbricati o manufatti suscettibili di rilascio di permessi o titoli abilitativi per la loro realizzazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: Piano Regolatore Generale Comunale)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN OVARO, FRAZIONE CAPOLUOGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a OVARO, frazione Capoluogo, della superficie commerciale di **5.900,00** mq per la quota di:

- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/2 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO

OSCURATO ***

Trattasi di sette appezzamenti di terreno a destinazione agricola, con eccezione della particella Foglio 52 n. 321, ricadente in Zona Omogenea "B", sottozona "Ba", aventi una superficie catastale complessiva di 5.900 metri quadrati. I fondi sono ubicati in buona posizione, semicentrale rispetto al capoluogo e con accesso non particolarmente impegnativo; la giacitura, la forma e la qualità colturale sono da ritenersi nella media. Con esclusione della particella già sopra citata giacciono a breve distanza l'uno dall'altro e in alcuni casi sono contigui. Per quanto appurato in sede di sopralluogo la coltura prevalente è di tipo prativo o boschivo spontaneo, con essenze apparse in buone condizioni vegetative. Per quanto attiene al fondo distinto con la particella n. 321, questo è posto a confine con la Strada Regionale n. 355 "della Val Degano" nel tratto urbano della stessa (Via Caduti Due Maggio); ha forma romboidale abbastanza regolare e - a dispetto della destinazione urbanistica - la potenzialità edificatoria è del tutto compromessa dai vincoli cogenti del Piano Regolatore, che impongono - tra l'altro - una fascia di rispetto di 15,00 metri dalla contigua arteria regionale. Per tali ragioni la valorizzazione del fondo di seguito sviluppata è basata sulla destinazione agricola.

Identificazione catastale:

- foglio 52 particella 216 (catasto terreni), qualità/classe Prato cl. 2[^], superficie 1440, reddito agrario 1,49 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 220 e 222; est: Foglio 52 n. 219 e 322; sud: Foglio 52 n. 214, 215 e 217; ovest: Rio Barbaretta.
La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: prato. Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E", sottozona "E2" - ambiti boschivi - aree di interesse paesaggistico-ambientale.
- foglio 52 particella 236 (catasto terreni), qualità/classe Prato cl. 3[^], superficie 180, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,15 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 225; est: Foglio 52 n. 247; sud: Foglio 52 n. 238; ovest: Foglio 52 n. 224.
La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco. Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E", sottozona "E4a" - zone agricole ricadenti nell'intorno dei nuclei urbani e destinate alla conservazione dei prati - area di interesse paesaggistico-ambientale.
- foglio 52 particella 237 (catasto terreni), qualità/classe Prato cl. 3[^], superficie 1490, reddito agrario 1,00 €, reddito dominicale 1,23 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 235; est: Strada comunale di Fraina; sud: Foglio 52 n. 239; ovest: Foglio 52 n. 247.
La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco. Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E", sottozona "E2" - ambiti boschivi - aree di interesse paesaggistico-ambientale.
- foglio 52 particella 238 (catasto terreni), qualità/classe Prato cl. 3[^], superficie 310, reddito agrario 0,21 €, reddito dominicale 0,26 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 236; est: Foglio 52 n. 247; sud: Foglio 52 n. 219; ovest: Foglio 52 n. 219, 223 e 224.
La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco. Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E", sottozona "E4a" - zone agricole ricadenti nell'intorno dei nuclei urbani e destinate alla conservazione dei prati - area di interesse paesaggistico-ambientale.
- foglio 52 particella 239 (catasto terreni), qualità/classe Prato cl. 3[^], superficie 1710, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 1,41 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord: Foglio 52 n. 237; est: Strada comunale di Fraina; sud: Foglio 52 n. 240; ovest: Foglio 52 n. 247.
La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: bosco. Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E", sottozona "E2" - ambiti boschivi - aree di interesse paesaggistico-

ambientale.

- foglio 52 particella 321 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo cl. 1[^], superficie 630, reddito agrario 1,63 €, reddito dominicale 2,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Foglio 52 n. 107; est: Strada Regionale n. 355 (Via Caduti Due Maggio); sud: strada comunale Via Nungulas e Foglio 52 n. 68; ovest: Foglio 52 n. 103.
La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: prato. Destinazione urbanistica: Zona omogenea "B", sottozona "Ba" di completamento residenziale caratterizzate da un maggior grado di concentrazione.
- foglio 52 particella 322 (catasto terreni), qualita/classe Prato cl. 2[^], superficie 140, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Nord e ovest: Foglio 52 n. 216; sud: Foglio 52 n. 219; ovest: Foglio 52 n. 217.
La superficie è espressa in metri quadrati. Coltura effettiva: prato. Destinazione urbanistica: Zona omogenea "E", sottozona "E4a" - zone agricole ricadenti nell'intorno dei nuclei urbani e destinate alla conservazione dei prati - area di interesse paesaggistico-ambientale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

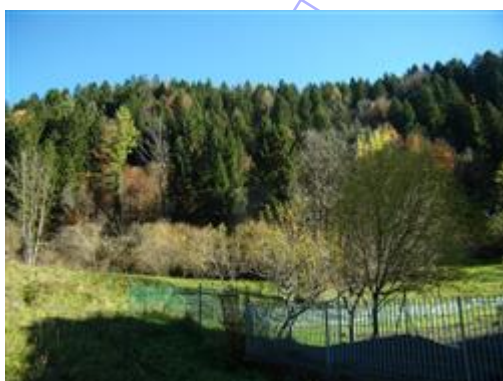
I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista.



Terreni Foglio 52 n. 216 e 322



Terreni Foglio 52 n. 236 e 238



Terreni Foglio 52 n. 237 e 239



Terreno Foglio 52 n. 321

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

al di sopra della media



al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
Terreni Foglio 52 n. 216, 236, 237, 238, 239, 321 e 322	5.900,00	x	100 %	=	5.900,00
Totale:	5.900,00				5.900,00



Estratto di mappa vigente terreni staggit



Immagine satellitare terreno Foglio 52 n. 321



Immagine satellitare terreni Foglio 52 n. 216-236-237-238-239-322

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per gli appezzamenti in esame lo scrivente relatore ha fatto propri i report dei Valori Agricoli Medi pubblicati periodicamente a cura dell'Agenzia delle Entrate, ultimo dato disponibile (anno 2025). A detti valori unitari, espressi in euro/ettaro, non sono stati applicati specifici correttivi, stante l'ordinarietà delle caratteristiche intrinseche di ciascuno di essi.

I Valori Agricoli Medi di cui sopra, riferiti alle colture effettivamente in essere per ciascun terreno, sono i seguenti: Bosco: 6.000,00 euro/Ha; prato: 11.500,00 euro/Ha. Ciò premesso si avra`:

Foglio 52 n. 216: 0,1440 Ha x 11.500,00 euro/Ha = 1.656,00 euro;
Foglio 52 n. 236: 0,0180 Ha x 6.000,00 euro/Ha = 108,00 euro;
Foglio 52 n. 237: 0,1490 Ha x 6.000,00 euro/Ha = 894,00 euro;
Foglio 52 n. 238: 0,0310 Ha x 6.000,00 euro/Ha = 186,00 euro;
Foglio 52 n. 239: 0,1710 Ha x 6.000,00 euro/Ha = 1.026,00 euro;
Foglio 52 n. 321: 0,0630 Ha x 11.500,00 euro/Ha = 724,50 euro;
Foglio 52 n. 322: 0,0140 Ha x 11.500,00 euro/Ha = 161,00 euro, per un totale di 4.755,50 euro, al lordo della quota di usufrutto spettante al soggetto contitolare non esecutato. Detta quota - secondo le vigenti tabelle - incide nella misura del 45% e porta quindi al valore netto di euro 2.615,53.

A corredo, precisazione e completamento degli elementi emergenti dalla presente perizia si rileva:

- a) che non sono stati eseguiti rilievi planaltimetrici strumentali, né accertamenti in ordine all'andamento e/o posizionamento delle linee di confine;
- b) che non sono state eseguite verifiche di misurazione diretta con strumenti meccanici o elettronici, prove e saggi su materiali e strutture eventualmente esistenti in sito;
- c) che non sono state eseguite verifiche, saggi, campionature, carotaggi e/o esami di laboratorio su terreni e sottosuolo;
- d) che eventuali altri beni non espressamente descritti e/o valutati non formano oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 4.755,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 4.755,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.615,53

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Ovaro, osservatori del mercato immobiliare Valori agricoli medi - pubblicazione periodica Agenzia delle Entrate anno 2025

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	terreno agricolo	5.900,00	0,00	4.755,50	2.615,53
				4.755,50 €	2.615,53 €

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: **€. 2.615,53**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 261,55**

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: **€. 3,97**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 2.350,00**

data 02/02/2026

il tecnico incaricato
Giovanni Picotti