



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

PROCEDURE CONCURSUALI

2/2026

GIUDICE:

Dott. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

IVG - COVEG S.p.A.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

TECNICO INCARICATO:

Daniele Lavaroni

CF:LVRDNL56T31B309C

con studio in UDINE (UD) Piazza del Duomo 1/A

telefono: 0432755019

email: info@lavaroni.com

PEC: daniele.lavaroni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - PROCEDURE CONCORSUALI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE 2/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno vincolato a standard a VARMO, frazione GRADISCUTTA, della superficie commerciale di **5.033,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Ambito fondiario nel centro urbano di Gradiscutta di Varmo, pianeggiante e recintato ai lati, accessibile direttamente dalla strada pubblica di Via Sentinis, a forma trapezoidale, con potenzialità edificatoria coerente con l'edificato tipico storico circostante, di tipo A6 Libera edificabile, in presenza di infrastrutture pubbliche di urbanizzazione primaria.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 776 (catasto terreni), qualità/classe semin. arbor. cl. 02, superficie 1060, reddito agrario 5,20 €, reddito dominicale 11,22 €, intestato a
Coerenze: Confini: Nord pc. 136, Est pc. 777; Sud pc. 835; Ovest pc. 54
- foglio 7 particella 835 (catasto terreni), qualità/classe semin. arbor. cl. 02, superficie 3973, reddito agrario 19,49 €, reddito dominicale 42,06 €, intestato a
Coerenze: Confini: Nord pc. 776; Est pc. 236; Sud pc. 836; Ovest pc. 54

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia piana, una tessitura prevalente prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.033,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.500,00
Data di conclusione della relazione:	04/09/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Con istanza pec in data 19 giugno 2026 rivolta all'Agenzia Entrate Territorio di Udine è stata chiesta la cancellazione della Riserva 6 inserita nelle allora pc.143+236 poi trasportate nelle attuali particelle

n. 716 e 885 costituita per accertamento d'ufficio con data di decorrenza non riscontrata in atti. I fondi in atto notarile del 1988 sono ceduti dal I.D.S.C. Diocesi di Udine, ex Parrocchia, liberi. La citata domanda di cancellazione è ammessa e posto il termine della Riserva 6 a far data 07 luglio 2026.

Alla data del sopralluogo l'entità in esame risulta libera.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le entità immobiliari oggetto di perizia NON hanno a carico gravami e formalità pregiudizievoli tipo ipoteche, pignoramenti come in atti l'allegato N.1 - Visure e ispezioni Agenzia Entrate Territorio e RR.II Udine -

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

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

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

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: PAC previsto + sulla porzione sud della pc. 835 il vincolo di Tutela paesaggistica lett. c art.142 Dlgs. 42/2004

Ulteriori avvertenze:

i beni immobili in esame sono identificati per superficie catastale. Il fondo in esame ha una forma trapezoidale, orografia piana a prato, recintata ai lati e accessibile direttamente a sud alla strada comunale Sentinis. Con istanza pec in data 19 giugno 2026 rivolta all'Agenzia Entrate Territorio di Udine è stata chiesta la cancellazione della Riserva 6 inserita nelle allora pc.143+236 poi trasportate nelle attuali particelle n. 716 e 885 costituita per accertamento d'ufficio con data di decorrenza non riscontrata in atti. I fondi in atto notarile del 1988 sono ceduti dal I.D.S.C. Diocesi di Udine, ex Parrocchia, liberi. La citata domanda di cancellazione è ammessa e posto il termine della Riserva 6 a far data 07 luglio 2026. In ordine ai vincoli paesaggistici si richiama l'allegato N.2

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le superfici fondiarie/urbanistiche non citate in atti la P.A. sono riassunte graficamente per comparazione catastale/urbanistica.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 52/1988 prot. 872/88 Tec, intestata a Morassutti Aldo, per lavori di Costruzione di uno spazio aperto per deposito bidoni rifiuti e relativo accesso carraio ex mappale n.143.

Il titolo è riferito solamente a ex mappale nr.143 segue fraz.to n.11106/1997 dd.05/8/1997 con cost. ora pc. 835 e n.426088 dd. 04/5/1988 cost. pc. 776 .

In atti certificato di commerciabilità prot. pec 4466 del 15/7/2026 Comune di Varmo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. 04/6/2000 n.31 + PPR variante nr. 18 C.C. n.2 del 19/01/2026 , l'immobile ricade in zona pc. 776 A6 libera edificabile +VS verde privato di servizio residenza + PAC previsto , pc. 835 A6+VS+S dest. uso S1a parcheggio + S5a verde elementare, + PAC previsto + porzione Tutela paesaggistica lett. c art.142 Dlgs. 42/2004.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Classificazioni derivanti a seguito della conformazione al PPR: PARTE STRATEGICA- A) RETE ECOLOGICA - A2) Ecotipi - tipo funzione: Aree a scarsa connettività, PARTE STATUTARIA: Morfotipi areali - Bassa pianura friulana e isontina. ZONA A DI INTERESSE STORICO, ARTISTICO O DI PREGIO AMBIENTALE.

In atti del Comune (Allegato N.2) si riportano alcuni elementi quali: Destinazioni d'uso v. elencate, Indice di fabbricabilità fondiaria A6: mc./mq.1, rapporto di copertura A6: mq./mq. 0,4, Attuazione e disposizioni particolari zona A6 libera edificabile: aree libere prive di particolare interesse ambientale suscettibili di edificazione coerente con l'edificato tipico storico circostante. Zona S Indici: a) rapporto di copertura: S1a: mq./mq. 0,1, S5a: mq./mq. 0,05 o pari esistente + 200 mq. per ogni unità funzionale esistente, c) superficie destinabile ad attrezzature, compresi edifici massima 30%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VARMO, FRAZIONE GRADISCUTTA
TERRENO VINCOLATO A STANDARD
DI CUI AL PUNTO A

terreno vincolato a standard a VARMO, frazione GRADISCUTTA, della superficie commerciale di **5.033,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Ambito fondiario nel centro urbano di Gradiscutta di Varmo, pianeggiante e recintato ai lati, accessibile direttamente dalla strada pubblica di Via Sentinis, a forma trapezoidale, con potenzialità edificatoria coerente con l'edificato tipico storico circostante, di tipo A6 Libera edificabile, in presenza di infrastrutture pubbliche di urbanizzazione primaria.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 776 (catasto terreni), qualità/classe semin. arbor. cl. 02, superficie 1060, reddito agrario 5,20 €, reddito dominicale 11,22 €, intestato a
Coerenze: Confini: Nord pc. 136, Est pc. 777; Sud pc. 835; Ovest pc. 54
- foglio 7 particella 835 (catasto terreni), qualità/classe semin. arbor. cl. 02, superficie 3973, reddito agrario 19,49 €, reddito dominicale 42,06 €, intestato a
Coerenze: Confini: Nord pc. 776; Est pc. 236; Sud pc. 836; Ovest pc. 54

Il terreno presenta una forma trapezoidale, un'orografia piana, una tessitura prevalente prato, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Piazza San Giorgio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

eccellente

panoramicità:

eccellente

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ambito di terreno di catastali mq.5.033 nel citato centro urbano assoggettato a PAC-Previsto, quali aree sottoposto a tutela paesaggistica ex art. 142 lett. c) D.Lgs., ed un tanto urbanisticamente classificato quale: Zona A6 libera edificabile per mq. 1800,00 con indice di edificabilità mc./mq. 1 e rapporto di copertura mq./mq. 0,40; zona VS Verde privato di servizio alla residenza; zona S Zona per attrezzature e servizi collettivi - parcheggio e verde elementare, quali dati in atti la P.A., assunti come veritieri e rispecchianti lo stato di fatto, senza procedere ad alcun ulteriore approfondimento tecnico in ordine ad attività di cava o discarica, infrastrutture di urbanizzazione e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova il bene immobile con le relative accessioni e pertinenze come riportato in atti/titoli di provenienza e apparenti.

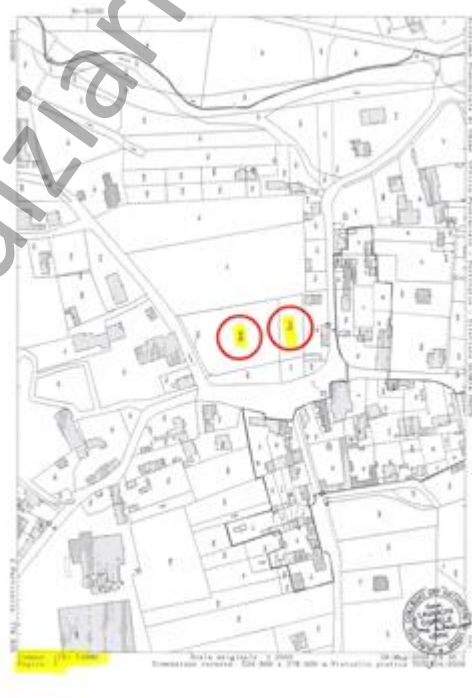
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Zona A6 - libera edificabile porzione pc. 776 + porzione pc. 835 priva opere urbanizzazione lotto intercluso sup. nominale da cartografia	1.800,00	x	100 %	=	1.800,00
Zona VS Verde privato di servizio residenza restante porzione est pc.776 + porzione pc. 835 sup. nominale da cartografia	1.200,00	x	100 %	=	1.200,00
Zona S 1a= parcheggio + 5a = Verde elementare porzione in aree a tutela paesaggistica art.142 lett. C Dlgs 42/2004 pc 835 sup. nominale da cartografia	2.033,00	x	100 %	=	2.033,00
Totale:	5.033,00				5.033,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/03/2021

Fonte di informazione: Trascrizione n. 8464/6301 dd. 01/4/2021

Descrizione: fg. 7 pc. 54 mq.7930+pc.142 mq. 5470= mq. 13400 Zona urb.a VS verde privato di servizio alla residenza + vincolo paesaggistico, viabilità, fascia rispetto stradale

Superfici principali e secondarie: 13400

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 5,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2022

Fonte di informazione: Trascrizione n.4086/3038 dd. 18/02/2022

Descrizione: fg. 7 pc. 963 Zona VS Verde privato di servizio alla residenza

Superfici principali e secondarie: 4255

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 7,05 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 15/02/2022

Fonte di informazione: Trascrizione n. 4085/3037 DD. 18/02/2022

Descrizione: fg..7 pc. 951+953 Zona VS verde privato di servizio alla residenza

Superfici principali e secondarie: 2599

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.800,00 pari a 6,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Entrambe le particelle n.776 e n.835 sono soggette al vincolo del "PAC previsto" e ulteriori tipologie di zona urbanistica, riassunte graficamente in assenza di dati in atti la P.A. Le risultanze di superficie catastale delle diverse zonizzazioni, fatti salvi gli errori grafici in scala, si riassumono come di seguito esposto, avuto riguardo che l'ambito di zona A6, libera edificabile, priva di particolare interesse ambientale e suscettibile di edificazione coerente con l'edificato tipico storico circostante, cui compete la fabbricabilità di tipo residenziale nell'ambito del centro urbano.

ZONA A6 - Libera edificabile: superficie MQ.1800 x Euro/mq. 35,00 = euro 63.000,00 + ZONA VS - Verde privato di servizio alla residenza: superficie MQ. 1200 x Euro/mq. 10,00 = euro 12.000,00 + ZONA S 1a parcheggi + 5a verde elementare con a sud porzione area a tutela ambientale: superficie MQ. 2033 x Euro/mq. 7,00 = euro 14.231,00 SOMMA VALORE DI MERCATO 1000/1000 di piena proprietà euro 89.231,00 arrotondato in euro 90.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	90.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 90.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 90.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: Agenzia Entrate Territorio/catasto e RR.II. di Udine, Ufficio Tecnico Comune di Varmo. Il procedimento di stima, della superficie fondiaria catastale, è comparativo monoparametrico in base al prezzo medio di mercato di fondi urbani e non con analoga destinazione urbanistica, localizzazione, dimensione e/o urbanizzazione primaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di VARMO

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				
	vincolato a	5.033,00	0,00	90.000,00	90.000,00
	standard				
				90.000,00 €	90.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'entità immobiliare in esame integra il concetto della c.d. "**non comoda divisibilità**" (ex art. 720 C.C.) non soltanto nel caso di mera "non divisibilità del bene" ma anche in ogni ipotesi in cui lo stesso bene non sia "comodamente divisibile" sotto l'aspetto strutturale e che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento, che possono formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici ed eccessivamente costosi, e, sotto l'aspetto funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto dell'usuale destinazione, pregressa utilizzazione del bene stesso e potenzialità edificatoria.

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:	€. 90.000,00
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:	€. 22.500,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.500,00

data 04/09/2026

il tecnico incaricato
Daniele Lavaroni