# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 191/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

- dato oscurato -

DEBITORE:

- dato oscurato -

GIUDICE:

- dato oscurato -

CUSTODE:

- dato oscurato -

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/07/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**geom. Dania DRUSIN**

CF:DRSDNA68C42L483B
con studio in UDINE (UD) VIA GORGHI 5
telefono: 3357016392
email: dania.drusin@libero.it
PEC: dania.drusin@geopec.it

Coveg S.r.l. - www.ivguadino.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 191/2024

# LOTTO 1

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

A

**Ristorante, autorimessa, rustico e terreno** a VARMO Via Sentinis 1, 3, frazione Gradiscutta, della superficie commerciale di **1.161,93** mq. per la quota di:

1/1 di piena proprietà - dato oscurato -

Ristorante, fabbricati accessori, autorimessa, terreno, scoperto comune con altre uu.ii., siti in Comune di Varmo (UD), fr. Gradiscutta, Via Sentinis, nc. 1 e 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1 ed ha un'altezza interna di prevalente m. 3,15.

Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 157 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 10.070,91 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, 1, piano: T-1, intestato a - dato oscurato -
  Coerenze: La particella mapp. 157 confina a nord con Via Sentinis, ad est con la pc. 159 e con una roggia, a sud con la roggia e con il mapp. 161 e ad ovest con il mapp. 161, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 1, ristorante, confina a nord con Via Sentinis e con la pc. 159, ad est con una roggia e con la pc. 159, a sud con la roggia e con la pc. 161, ad ovest con la pc. 161, tutte del fg. 7, C.c. di Varmo.
- **foglio 7 particella 157 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, piano: T, intestato a - dato oscurato -
  Coerenze: La particella mapp. 157 confina a nord con Via Sentinis, ad est con la pc. 159 e con una roggia, a sud con la roggia e con il mapp. 161 e ad ovest con il mapp. 161, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 4 confina a nord, est e sud con il sub. 5, ad ovest con il sub. 1, tutti del mapp. 157, fg. 7, C.c. di Varmo.
- **foglio 7 particella 167** (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1230, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 2,86 €, intestato a - dato oscurato -
  Coerenze: La particella mapp. 167 è interamente perimetrata da una roggia, fg. 7, C.c. di Varmo (UD).
  Il terreno fa parte dello scoperto pertinenziale del ristorante.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare principale è stata edificata nel 1975 ed ampliata nel 1987.

A.1

**Rustico**, composto da ex abitazione.

Identificazione catastale:

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

- **foglio 7 particella 161 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita 458,36 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, 5, piano: T-1-2
  Coerenze: La particella mapp. 161 confina a nord con Via Sentinis e con il mapp. 157, ad est con la pc. 157, a sud con una roggia e con il mapp. 165 e ad ovest con i mapp.li 165, 906 e 615, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 1 del mapp. 161 confina a nord con il sub. 1 del mapp. 157, ad est con lo scoperto esclusivo sub. 5, a sud con il sub. 2 e ad ovest con i subb. 2, 4 e 5, tutti del mapp. 161, fg. 7, C.c. di Varmo.
  L'unità immobiliare sub. 1 è comprensiva anche della corte esclusiva b.c.n.c. sub. 5.

Abitazione (mapp. 161, sub. 1, p.T-1-2) E' un'abitazione, ora adibita a ripostiglio per il deposito materiale del ristorante, collocata in posizione intermedia in un fabbricato rurale, frazionato in più unità immobiliari, di diversa proprietà, costituito da: al piano terra una cucina, un cucinino, un disimpegno, un ripostiglio, una cantina, un ulteriore ripostiglio con accesso esterno ad ovest, due scoperti, ad ovest e ad est, di proprietà esclusiva; al primo piano due disimpegni, due camere e tre ripostigli; al secondo piano due soffitte. L'accesso avviene dallo scoperto pertinenziale ad est, sub. 5 b.c.n.c., della medesima particella, oppure da una porta interna, comunicante con la cantina del fabbricato accessorio del sub. 1, mapp. 157. Le altezze sono: piano terra, cucina e cucinino m. 2,71, rimanente piano terra m. 2,25, ripostiglio esterno m. 2,29; piano primo m. 2,22; secondo piano m. 1,70. La costruzione è ante '67, come rilevato da una pratica edilizia autorizzativa e dal titolo di provenienza. La struttura portante è costituita da muratura laterizia, i solai sono in legno compreso quello di copertura e le scale. I muri sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle o cemento lisciato al piano terra, in assito di legno ai piani soprastanti; i serramenti sono in legno, con le finestre a vetro semplice e ante oscuranti in legno. Lo scoperto è inerbito e parzialmente recintato. E' presente l'impianto elettrico e quello idraulico. Lo stato di manutenzione è pessimo.

B

**Appartamento** a VARMO Via Sentinis 1, 3, frazione Gradiscutta, della superficie commerciale di **162,72** mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà - dato oscurato -

Appartamento al primo piano in un edificio comprendente un ristorante al piano terra ed un'altra abitazione al primo piano, con scoperto comune, sito in Comune di Varmo (UD), fr. Gradiscutta, Via Sentinis, nc. 1 e 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,77.

Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 157 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, piano: 1, intestato a - dato oscurato -
  Coerenze: La particella mapp. 157 confina a nord con Via Sentinis, ad est con la pc. 159 e con una roggia, a sud con la roggia e con il mapp. 161 e ad ovest con il mapp. 161, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 2 confina a nord con il vuoto su Via Sentinis, ad est con il sub. 1, a sud con il sub. 3 e ad ovest con il vuoto sul sub. 5, b.c.n.c., scoperto comune ai subb. 1, 2, 3 e 4, tutti del mapp. 157, fg. 7, C.c. di Varmo.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1975.

C

**Appartamento** a VARMO Via Sentinis 1, 3, frazione Gradiscutta, della superficie commerciale di **240,84** mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà - dato oscurato -

Appartamento al primo piano in un edificio comprendente un ristorante al piano terra ed un'altra

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

abitazione al primo piano, con scoperto comune, sito in Comune di Varmo (UD), fr. Gradiscutta, Via Sentinis, nc. 1 e 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,77.

Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 157 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, piano: 1, intestato a S- dato oscurato -
  Coerenze: La particella mapp. 157 confina a nord con Via Sentinis, ad est con la pc. 159 e con una roggia, a sud con la roggia e con il mapp. 161 e ad ovest con il mapp. 161, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 3 confina a nord con il sub. 2, ad est, sud ed ovesto con il vuoto sul sub. 5, b.c.n.c., scoperto comune ai subb. 1, 2, 3 e 4, tutti del mapp. 157, fg. 7, C.c. di Varmo.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1975.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **1.568,50 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **342,38 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 955.006,09** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 715.000,00** |
| Data di conclusione della relazione: | **22/07/2025** |

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

Alla data del sopralluogo del 03.02.2025 l'immobile risultava occupato dalla società debitrice per il Corpo A e dall'esecutata per i Corpi B e C.

Non risultano in essere contratti di locazione, come dichiarato dall'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Udine, in data 16.01.2025 (che si allega quale parte sostanziale ed integrale della presente relazione).

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**Aggiornamenti alla data del 14.07.2025**.

Dall'esame della documentazione presente agli atti e da quella reperita dalle ulteriori ricerche espletate dalla scrivente, non risultano esserci altre formalità rispetto a quelle elencate in questo paragrafo, se si escludono le prescrizioni dettate dalle Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano Regolatore Generale Comunale.

Fatti salvi gli eventuali vincoli, oneri, diritti di godimento, servitù attive e/o passive, apparenti e non,

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

nonché quant'altro riportato negli atti di provenienza e Conservatoria dei Registri Immobiliari competente per territorio; nulla escluso o eccettuato.

Si segnala che la particella Mapp. 167 risulta perimetrata da una roggia, con tutti i limiti e vincoli che ciò comporta.

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

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

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

*4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:* ***Nessuno.***

*4.1.4. Altre limitazioni d'uso:*

**Costituzione diritti reali**, atto stipulato il 08/02/1994 a firma di not. - dato oscurato - ai nn. 30061 rep. e 5419 racc, trascritta l'11/02/1994 a Udine ai nn. 3274 R.G. e 2420 R.P., a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da compravendita.
La formalità è riferita solamente alla costituzione di diritti reali a peso del sub. 1, mapp. 161 (ed a favore dei subb. 2 e 4, mapp. 161, uu.ii. non oggetto della presente procedura esecutiva), facente parte del Corpo A del presente Lotto 1.
Nella compravendita, con cui la - dato oscurato - acquistava i subb. 1 e 5 del mapp. 161, veniva pattuito che "a) il venditore si riserva di realizzare sulla corte sub. 4 - lato ovest- rimasta in sua proprietà, al solo piano terra e fino al confine con la proprietà in vendita, un sottoportico in continuazione a quello progettato, ed inoltre dovrà provvedere, a propria cura e spese, alla chiusura, con muratura, del tratto di confine della lunghezza di m.l. 3,50 (tre virgola cinquanta) ubicato sul lato sud della corte sub. 5 - lato ovest -in contratto. b) Le spese per la realizzazione del recinto tra le proprietà contermini saranno a carico della società acquirente. c) Sul solo fronte al piano terra, che verrà occupato dal sopracitato sottoportico, la società acquirente non potrà aprire nè luci, nè vedute. d) La società acquirente dovrà provvedere, sul proprio ed a proprie spese, all'accesso alla proprietà in contratto nonchè ai vari allacciamenti ai servizi primari (Enel, Sip, acquedotto, gas-metano, fognatura, ecc.). Rimangono ferme le servitù di scarico esistenti con la precisazione che l'eventuale ripristino sarà a carico del beneficiario e dovrà essere eseguito a regola d'arte." Si segnala che vi è una porta d'accesso preesistente, che costituisce l'unico ingresso al ripostiglio del sub. 1, mapp. 161, che si troverebbe a confine con il sub. 4, ove sarebbe previsto l'ampliamento del sottoportico della parte venditrice e dove si prevedeva non potessero essere aperte nè luci, nè vedute; si prevedeva inoltre che l'acquirente dovesse provvedere "sul proprio" all'accesso alla proprietà in contratto. Rimarrà a cura del futuro acquirente regolarizzare questa posizione.

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

**ipoteca volontaria** rinnovata, stipulata il 12/04/2005 a firma di not. - dato oscurato - al n. 163600 di repertorio, iscritta il 14/04/2005 a Udine ai nn. 12160 R.G. e 2349 R.P., a favore di - dato oscurato - contro - dato oscurato -, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 1.700.000.
Importo capitale: € 850.000.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità colpisce tutti beni immobili ricompresi nel presente Lotto.
Ipoteca rinnovata con formalità di Iscrizione d'Ipoteca del 19.03.2025 a Udine, 7063 R.G. e 1111 R.P.
Soggetti contro: - dato oscurato - quale terzo datore d'ipoteca, proprietario dei Corpi B

Coveg S.r.l. - www.vgudine.it

e C del presente Lotto 1, - dato oscurato - quale debitrice ipotecaria, proprietaria del Corpo A del presente Lotto 1.

**ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 12/04/2005 a firma di not. - dato oscurato - al n. 163600 di repertorio, iscritta il 19/03/2025 a Udine, ai nn. 7063 R.G. e 1111 R.P., a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 1.700.000.
Importo capitale: € 850.000.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità colpisce tutti i beni immobili ricompresi nel presente Lotto.
Ipoteca in rinnovazione, formalità di riferimento Iscrizione Ipoteca Udine, 12160 R.G. e 2349 R.P. del 14.04.2005. Soggetti contro: - dato oscurato -, terzo datore d'ipoteca e S- dato oscurato -, proprietaria dei Corpi B e C del presente Lotto 1 (il sig. - dato oscurato -, soggetto proprietario nella formalità originaria, è deceduto e la sig.ra - dato oscurato - è diventata proprietaria quale unica erede), - dato oscurato -, debitrice ipotecaria, proprietaria del Corpo A del presente Lotto 1.

**ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 11/08/2011 a firma di not. P- dato oscurato - ai nn. 202074 di rep. e 48272 di racc., iscritta il 24/08/2011 a Udine ai nn. 23364 R.G. e 3937 R.P., a favore di - dato oscurato - contro - dato oscurato -, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 190.000.
Importo capitale: € 95.000.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità colpisce tutti i beni immobili ricompresi nel presente Lotto.
Soggetti contro: - dato oscurato - quale terzo datore d'ipoteca, proprietario dei Corpi B e C del presente Lotto 1, - dato oscurato - quale debitrice ipotecaria, proprietaria del Corpo A del presente Lotto 1.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**pignoramento**, stipulato il 27/07/2024 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Udine al n. 2904 di repertorio, trascritta il 02/09/2024 a Udine ai nn. 21876 R.G. e 17091 R.P., a favore di - dato oscurato -, contro - dato oscurato -, derivante da atto esecutivo o cautelare.
La formalità colpisce tutti beni immobili ricompresi nel presente Lotto.
Soggetti contro: - dato oscurato -, proprietaria del Corpo A del presente Lotto 1, - dato oscurato -, proprietaria dei Corpi B e C del presente Lotto 1.

*4.2.3. Altre trascrizioni:* ***Nessuna.***

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

**Aggiornamenti alla data del 14.07.2025**.

Vige la continuità storica delle Trascrizioni limitatamente al ventennio (si segnala per il Corpo A che l'Atto di donazione parziale di quota sociale di S.a.s. e modifica patti sociali, registrato a Uff. Terr. di Udine il 07.12.2022 al n. 24490 Serie 1T, non è stato trascritto presso i pubblici Registri Immobiliari che nella Denuncia di Successione in morte del sig. - dato oscurato -, deceduto il 12.06.2022, trascritta a Udine il 03.07.2023 ai nn. 16623/12966, la sua quota societaria è stata riportata quale 1/2 invece che del 60%: tali fattispecie, su indicazione del G.E., non costituirebbero mancanza di continuità storica delle trascrizioni).

Si relaziona inoltre, ritenendo tali informazioni rilevanti ai fini della determinazione della proprietà:

1) L'Atto di Conferimento di impresa familiare in società in accomandita semplice del 25.09.1985, rep. n. 4852 del not. - dato oscurato -, ivi trascritto il 03.10.1985 ai nn. 19434/15625, costituente la provenienza del Corpo A del presente Lotto 1 ed il successivo Atto di precisazione catastale ai fini della proprietà comune del 17.04.1992, rep. n. 15533/6902 del not. - dato oscurato -, ivi trascritto il 05.08.2011 ai nn. 22144/15518, specificava che le quote delle utilità comuni sia dello scoperto che delle parti condominiali venivano determinate in 700/1000 per il Corpo A del presente Lotto 1 e 300/1000 congiuntamente per il Corpo B e C, con elencazione delle pratiche di variazione catastale che hanno originato l'attuale situazione, facendo riferimento alle attuali planimetrie catastali. Identificando secondo quanto descritto in tali Atti le parti comuni (non vi sono elaborati grafici allegati) ne deriva che il vano scale di collegamento tra il piano terra ed il primo piano, di solo accesso ed uso degli appartamenti al primo piano, risulterebbe di proprietà anche del Sub. 1 (Corpo A), mentre andava attribuito unicamente ai Subb. 2 e 3 (Corpo B e C), mentre tale vano scale è presente anche all'interno della planimetria e dell'elaborato planimetrico catastali che definiscono il Sub. 1, Mapp. 157 (Corpo A) e nella planimetria del Sub. 2 (Corpo B) e non sono riportate nella planimetria del Sub. 3 (Corpo C).

2) Ci sono incongurenze anche per quanto riguarda la terrazza ad est del primo piano, che risulta perimetrante tutto il prospetto est e parte del prospetto sud e precisamente:

- nella pratica edilizia che ne autorizzava la costruzione sono riportati tre balconi di cui uno di pertinenza del Sub, 2 (Corpo B) e due di pertinenza del Sub. 3 (Corpo C), per cui risulterebbero costruite delle parti sul tetto del sottostante portico, parte comune, per ricavarne un'unica terrazza;

- nelle planimetrie catastali la terrazza, unica, è stata suddivisa tra il Sub. 2 (Corpo B) ed il Sub. 3 (Corpo C), in realtà viene utilizzata unicamente dal Sub. 3, in quanto è stato chiuso l'unico accesso al Sub. 2. Vi sarebbe una porta d'accesso alla sala al p.1 del Sub. 1 (Corpo A), che però la parte esecutata ha dichiarato, in sede di sopralluogo, non essere utilizzata da tale u.i.;

3) Vi è inoltre un ampliamento dell'abitazione a sud del Sub. 3, Mapp. 157 (Corpo C), che occupa la prevista sottostante porzione del tetto, parte comune;

4) La cucina del ristorante, piano terra, Sub.1, Mapp. 157, Corpo A, è stata ampliata ed il suo sedime ricade sullo scoperto pertinenziale comune, Sub. 5, Mapp. 157.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

**- dato oscurato -**
per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (dal 12/06/2022), registrata il 28/06/2023 a Udine ai nn. 268246, vol. 88888, trascritta il 03/07/2023 a Udine ai nn. 16623 R.G. e 12966 R.P.
Il titolo è riferito solamente a **Corpi B, C** - Mapp. 157, Subb. 2 e 3.
L'eredità si è devoluta per Legge, i chiamati all'eredità erano la coniuge ed i due figli, questi ultimi rinunciatari. Alla moglie spetta anche il diritto d'abitazione sul Sub. 3, Mapp. 157 (Corpo C) quale coniuge superstite. E' presente l'Atto di accettazione tacita d'eredità, stipulato in data 08.03.2024, rep. n. 23291, racc. 13524 del not. - dato oscurato -, trascritto a Udine il 19.03.2024 ai nn. 6665/5209.

**- dato oscurato -**
per la quota di 1/1, in forza di Donazione parziale di quota sociale in accomandita semplice e modifica patti sociali (dal 06/12/2022), con atto stipulato il 06/12/2022 a firma di not. - dato oscurato -

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

- dato oscurato - ai nn. 59553 di rep. e 12416 di racc., registrato il 07/12/2022 a Uff. Terr. di Udine ai nn. 24490 serie 1T.
Il titolo è riferito solamente a **Corpo A** - Sub. 1 e 4 del Mapp. 157, Sub. 1 del Mapp. 161 e Mapp. 167, tutti del Fg. 7, C.c. di Varmo (UD).
Si precisa che la Società - dato oscurato - era stata costituita dai soci sigg. A- dato oscurato -, titolare della quota del 60% e - dato oscurato - per il 40%. In seguito al decesso del sig. - dato oscurato -, avvenuto il 12.06.2022 ed alla rinuncia all'eredità degli altri eredi, rimaneva quale unico erede e titolare dell'intera quota societaria la sig.ra - dato oscurato - così venendo a mancare la pluralità dei soci, per cui veniva stipulato il presente Atto con cui la sig.ra - dato oscurato - donava alla figlia sig.ra - dato oscurato - la quota del 1%, rimanendo titolare del 39%; la restante quota del 60% rimaneva nella disponibilità degli eredi - dato oscurato -. Si cambiava inoltre la denominazione da - dato oscurato - in - dato oscurato -; questo atto non è stato trascritto presso i Pubblici Registri Immobiliari. Si segnala che nella Denuncia di Successione, la quota societaria del defunto è stata riportata quale 1/2 invece che del 60%, come stabilito nell'Atto di conferimento sopra citato.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**- dato oscurato -**
per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (dal 21/09/1970 fino al 25/09/1985), trascritto il 03/10/1985 a Udine ai nn. 19434 R.G. e 15625 R.P.
Il titolo è riferito solamente a **Corpo A** - Catasto terreni Mapp.li 158 e 160, Catasto Fabbricati Mapp. 157 graffato con Mapp. 443 Sub. 2 e Mapp. 444, Mapp. 442 graffato con Mapp. 443, Sub. 1 (ora intera consistenza Corpo A, B e C, ad esclusione del Sub. 1, Mapp. 161).
Non si è allegato il titolo di provenienza per impossibilità degli anni trascorsi.

**- dato oscurato -**
per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione (dal 21/09/1970 fino al 12/06/2022), trascritto il 29/03/1972 a Udine ai nn. 7681 R.G. e 6785 R.P.
Il titolo è riferito solamente a **Corpi B, C** - Catasto terreni Mapp.li 158 e 160, Catasto Fabbricati Mapp. 157 graffato con Mapp. 443 Sub. 2 e Mapp. 444, Mapp. 442 graffato con Mapp. 443, Sub. 1 (ora intera consistenza Corpo A, B e C, ad esclusione del Sub. 1, Mapp. 161).
Non si è allegato il titolo di provenienza per impossibilità degli anni trascorsi.

**- dato oscurato -**
per la quota di 1/1, in forza di atto di conferimento in Società (dal 25/09/1985 fino al 06/12/2022), con atto stipulato il 25/09/1985 a firma di not. - dato oscurato - ai nn. 4852 di rep., 2627 di fasc., trascritto il 03/10/1985 a Udine ai nn. 19434 R.G. e 15625 R.P.
Il titolo è riferito solamente a **Corpo A** - Mapp. 157 graffato con Mapp. 638, Sub. 1 e Mapp. 160 (ora Subb. 1, 4, Mapp. 157) e Mapp. li 167 e 638 (ora Mapp 167).
A questo Atto è correlato il successivo Atto di precisazione catastale di data 17.04.1992, nn. 15533 di rep., n. 6902 di fasc.del not. - dato oscurato -, trascritto a Udine il 05.08.2011 ai nn. 22144 R.G. e 15518 R.P., con cui si attribuiva la quota 700/1000 dello scoperto (sub. 5 del mapp. 157) e delle parti condominiali, alle uu.ii. subb. 1, 4. Inoltre la denominazione societaria è stata variata da - dato oscurato - in - dato oscurato -, nonchè sono variati i soci e le quote societarie, con atto stipulato in data 06.12.2022, nn. 59553 di rep., 12416 di racc. del not. - dato oscurato -.

**- dato oscurato -**
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/1994 fino al 06/12/2022), con atto stipulato il 08/02/1994 a firma di not. - dato oscurato - ai nn. 30061 di rep. e 5419 di racc., trascritto l'11/02/1994 a Udine ai nn. 3274 R.G. e 2420 R.P.
Il titolo è riferito solamente a **Corpo A** - Sub. 1 e 5, Mapp. 161, Fg. 7, C.c. Varmo (UD).
La denominazione societaria è stata variata da - dato oscurato - in - dato oscurato -, nonchè sono variati i soci e le quote societarie, con atto stipulato in data 06.12.2022, rep. n. 59553, racc. n. 12416 del not.

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

- dato oscurato -.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015 (audit documentale, attività finalizzata all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale e le prescrizioni normative**.

La documentazione visionata è stata reperita sulla base delle seguenti certificazioni, rilasciate dall'Ufficio comunale di competenza e, in assenza di esse, dalla documentazione reperita dallo stesso Ufficio:

- Certificato di commerciabilità, ai sensi e per gli effetti ex artt. 40 e 41 della L. n. 47/85 e s.m.i., PEC di data 27.01.2025, prot. n. 554 del Comune di Varmo (UD) e succcessiva integrazione PEC di data 12.06.2025, prot. n. 3715, che sono parte integrale e sostanziale della presente relazione di consulenza peritale.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Nulla osta** per esecuzione lavori edili **N. 622/1974**, intestata a - dato oscurato -, per lavori di riatto e ristrutturazione ristorante, presentata il 24/04/1974, rilasciata il 29/04/1974 con il n. 622 di protocollo, agibilità del 24/05/1976 con il n. 622 di protocollo.
Il titolo è riferito ai Corpi A, B, C - Mapp.li 157 e 158, (ora Sub. 1 ristorante p.T, Sub. 2 abitazione p.1, Sub. 3 abitazione p.1, Mapp. 157, Fg. 7, C.c. Varmo (UD)).

**Concessione edilizia N. 88/1986** e successive varianti, intestata a - dato oscurato -, per lavori di ampliamento e sistemazione interna dei locali ad uso cucina, presentata il 28/11/1986 con il n. 5439 di protocollo, rilasciata il 17/01/1987 con il n. 70/86 di pratica, agibilità del 25/08/1999 con il n. 113ut di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Corpo A - Sub. 1 ristorante p.T, Mapp. 157, Fg. 7, C.c. di Varmo (UD).
Segue **C.E. in variante n. 88 VAR/1987**, rilasciata in data 09.07.1987, pratica n. 70/1986

**Denuncia Inizio Attività N. 113/05**, intestata a - dato oscurato -, per lavori di manutenzione straordinaria per sostituzione travi strutturali copertura in legno ammalorate, presentata il 15/10/2005 con il n. 7997 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Corpo A - Sub. 1, Mapp. 161 rustico, Fg. 7, C.c. di Varmo (UD).
Fine lavori e certificato di collaudo finale di data 15.06.2006, con presentazione comunicazione al Comune di Varmo (UD) di medesima data, prot. n. 5609.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera C.C. n. 15 del 28.04.2022, l'immobile ricade in zona GH - alberghiera. ad eccezione dello scoperto di pertinenza esclusiva ad ovest del Sub. 1, Mapp. 161, che ricade in Zona B2 - residenziale urbanizzata di completamento estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vedasi allegato alla presente relazione peritale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si relaziona più dettagliatamente:

1) L'Atto di Conferimento di impresa familiare in società in accomandita semplice del 25.09.1985, rep. n. 4852 del not. - dato oscurato -, ivi trascritto il 03.10.1985 ai nn. 19434/15625, costituente la provenienza del Corpo A del presente Lotto 1 ed il successivo Atto di precisazione catastale ai fini della proprietà comune del 17.04.1992, rep. n. 15533/6902 del not. - dato oscurato -, ivi trascritto il 05.08.2011 ai nn. 22144/15518, specificava che le quote delle

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

utilità comuni sia dello scoperto che delle parti condominiali venivano determinate in 700/1000 per il Corpo A del presente Lotto 1 e 300/1000 congiuntamente per il Corpo B e C, con elencazione delle pratiche di variazione catastale che hanno originato l'attuale situazione, facendo riferimento alle attuali planimetrie catastali. Identificando secondo quanto descritto in tali Atti le parti comuni (non vi sono elaborati grafici allegati) ne deriva che il vano scale di collegamento tra il piano terra ed il primo piano, di solo accesso ed uso degli appartamenti al primo piano, risulterebbe di proprietà anche del Sub. 1 (Corpo A), mentre andava attribuita unicamente ai Subb. 2 e 3 (Corpo B e C); tale vano scale è presente anche all'interno della planimetria e dell'elaborato planimetrico catastali che definiscono il Sub. 1, Mapp. 157 (Corpo A) e non sono riportate nella planimetria del Sub. 3 (Corpo C), determinando una confusione sulla proprietà.

2) Si precisa che la Società - dato oscurato - era stata costituita dai soci sigg. - dato oscurato - , titolare della quota del 60% e - dato oscurato - per il 40%.
In seguito al decesso del sig. - dato oscurato -, avvenuto il 12.06.2022 ed alla rinuncia all'eredità degli altri eredi, rimaneva quale unico erede e titolare dell'intera quota societaria la sig.ra - dato oscurato - e quindi veniva a mancare la pluralità dei soci, per cui veniva stipulato il presente Atto con cui la sig.ra - dato oscurato - donava alla figlia sig.ra - dato oscurato - la quota del 1%, rimanendo titolare del 39%, mentre la quota del 60% rimaneva nella disponibilità degli eredi - dato oscurato -e si cambiava la denominazione da - dato oscurato - in - dato oscurato -; questo atto non è trascritto presso i Pubblici Registri Immobiliari, ma presso il Registro delle Imprese.
Si segnala che nella Denuncia di Successione, la quota societaria del defunto è stata riportata quale 1/2 invece che del 60%, come stabilito nell'Atto di conferimento sopra citato. Questa precisazione riguarda il Corpo A.

2) Ci sono incongurenze anche per quanto riguarda la terrazza ad est del primo piano, che risulta perimetrante tutto il prospetto est e parte del prospetto sud e precisamente:

- nella pratica edilizia che ne autorizzava la costruzione sono riportati tre balconi di cui uno di pertinenza del Sub, 2 (Corpo B) e due di pertinenza del Sub. 3 (Corpo C), per cui risulterebbero costruite delle parti sul tetto del sottostante portico, parte comune, per ricavarne un'unica terrazza;

- nelle planimetrie catastali la terrazza, unica, è stata suddivisa tra il Sub. 2 (Corpo B) ed il Sub. 3 (Corpo C), in realtà viene utilizzata unicamente dal Sub. 3, in quanto è stato chiuso l'unico accesso al Sub. 2. Vi sarebbe una porta d'accesso alla sala al p.1 del Sub. 1 (Corpo A), che però la parte esecutata ha dichiarato, in sede di sopralluogo, non essere utilizzata.

3) La parte di roggia che delimita a sud il mapp. 157 ed a nord il mapp. 167, è stata ritombata così da creare continuità nello scoperto tra le due particelle, ma la sua proprietà non risulta ceduta ai soggetti esecutati.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

**Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015** (due diligence immobiliare)

Sono presenti diffuse piccole difformità nelle dimensioni e nel posizionamento dei fori, entro tolleranza.

Si segnalano di seguito le difformità rilevanti:

Corpo A: - mancata indicazione in planimetria dei pilastri nella sala pranzo ad est del piano terra, spostamento parete divisoria e scalini tra la lavanderia e la cantina, creazione di un ripostiglio con chiusura del portico collocato sullo spigolo sud-ovest del fabbricato, avente accesso sia dall'interno che dall'esterno, Sub. 1, Mapp. 157.

Corpo B: - ricavo di un ripostiglio mediante la chiusura di una terrazza ad ovest, sostituzione della porta di accesso alla terrazza ad est con una finestra, rendendo così intercluso l'accesso alla terrazza; realizzazione di due bagni ricavati dall'unico previsto; riduzione della superficie del balcone ad ovest.

Corpo C: - ampliamento a sud per ricavo ulteriori due camere ed un bagno; eliminazione parete

Coveg S.r.l. - www.modline.it

divisoria tra soggiorno e studio per ricavo di un unico vano soggiorno; chiusura porta di comunicazione tra la zona pranzo e la cucina per ricavo di uno studio al posto del vano "pranzo"; eliminazione parete divisoria tra cucina e ripostiglio per realizzazione di un unico vano cucina; ampliamento bagno ad ovest con riduzione superficie adiacente camera; riduzione dimensioni della terrazza ad ovest; invece dei previsti tre balconi ad est, si è costruita un'unica terrazza che delimita interamente il prospetto est e parzialmente quello a sud in aderenza al Sub. 1, mettendola a servizio unicamente del Sub. 3.

Corpi A, B e C: - assenza di pratica edilizia autorizzativa della costruzione della recinzione; - non sono state rinvenute dall'Ufficio Tecnico Comunale pratiche per il ritombamento della roggia, nella porzione a confine tra il limite nord della pc. 167 e sud della pc. 157.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: a parere della redigente si dovrà valutare un'eventuale sanatoria (a regime e Piano Casa, se le opere realizzate sono conformi ai regolamenti edilizi, agli strumenti urbanistici generali e di attuazione approvati e non in contrasto con quelli adottati, sia al momento della realizzazione dell'opera che a quello della presentazione della denuncia) e/o condono edilizio (ex art. 40 L. 47/1985 e s.m.i.); il tutto previa verifica della corrispondenza alle disposizioni e prescrizioni legislative vigenti. Pertanto la scrivente NON può ad oggi pronunciarsi nel merito, in quanto mancanti alcune delle condizioni essenziali alla verifica dell'applicabilità delle norme sopra citate. Conseguentemente la sottoscritta NON è in grado di pronunciarsi sulla quantificazione dei costi per l'espletamento della procedura sopra menzionata, che potranno essere determinati in accordo con i preposti Uffici comunali, in occasione della presentazione della relativa domanda, debitamente istruita. Di tutto ciò si è tenuto conto, applicando un deprezzamento forfettario prudenziale a percentuale, sommato a quanto previsto per le altre difformità.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

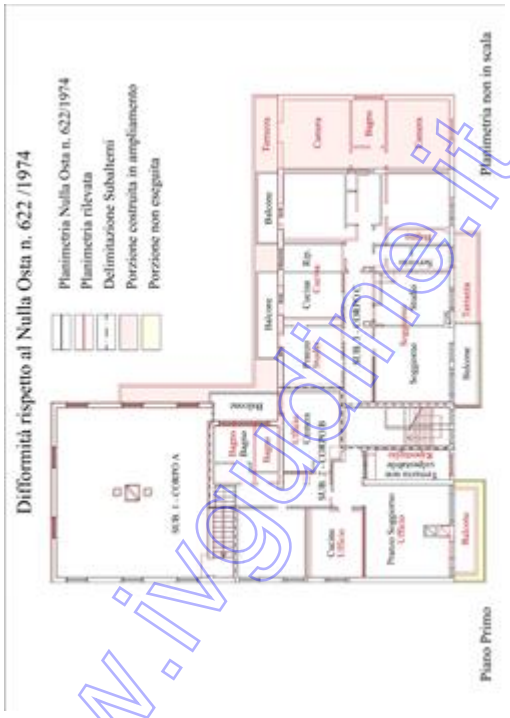
- Pratica di sanatoria/condono

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

Nota: i fabbricati ora identificati con il Sub. 1, Mapp. 161 (rustico) e la porzione del Sub. 1, Mapp. 157 ad esso aderente, nonchè la porzione del Sub. 1 del Mapp. 157, per la parte in aderenza al Sub. 4 e quest'ultimo, risultano edificati ante 1967.

Coveg S.r.l. - www.rsdline.it

*Difformità stato autorizzato/stato dei luoghi p.T - Sub. 1, Mapp. 157 - Corpo A*




*Difformità stato autorizzato/stato dei luoghi p.1 - Sub. 1, 2, 3, Mapp. 157 - Corpo A, B, C*

CRITICITÀ: MEDIA

**Normativa di riferimento: norma UNI 11612:2015** (due diligence immobiliare)

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono presenti diffuse piccole difformità nelle dimensioni e nel posizionamento dei fori, entro tolleranza.

Si segnalano di seguito le difformità rilevanti:

Corpo B: - diversa destinazione d'uso dei vani soggiorno, cucina e camera ad est, utilizzati quali ufficio, nella cucina non sono stati realizzati gl'impianti idrico e di scarico.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino stato autorizzato con realizzazione impianto idrico e di scarico acque per il vano cucina. Gli altri vani con destinazione difforme, sono ripristinabili senza opere.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Realizzazione impianto idrico e di scarico acque: €.8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Corpo B

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

*Difformità stato autorizzato/stato dei luoghi p.1 - Sub. 2, Mapp. 157 - Corpo B*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

**Normativa di riferimento: ex art.29 c.1 L. 52/1985 aggiunto al c.14 dell'art. 19 del D.Lgs. 78/2010 convertito con L. 122/2010**.

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Corpo A: - creazione di un vano ripostiglio nel portico a sud-ovest del p.T del Sub. 1, Mapp. 157; errata indicazione accessi a vano ripostiglio Sub. 1, Mapp. 161; errata attribuzione del vano scale p.T-1 al Sub. 1, Mapp. 157; mancata costituzione Sub. 5, b.c.n.c., Mapp. 157 (riportato unicamente nell'elaborato planimetrico); errata attribuzione Sub. 6 agli scoperti del Mapp. 161 in quanto, essendo di pertinenza esclusiva del Sub. 1, non andavano accatastati con un subalterno autonomo, bensì accorpati al fabbricato Sub. 1,

Corpo B: - è stata erroneamente riportata nella planimetria del Sub. 2, Mapp.157, la terrazza, che è pertinenza unicamente del Sub. 3, medesimo Mapp., in quanto non vi sono accessi dal Sub. 2 alla stessa; il balcone ad ovest è di dimensioni maggiori a quanto riportato in planimetria; la destinazione effettiva dei vani pranzo/soggiorno, cucina e camera è ufficio. Corpo C: - errata individuazione della terrazza ad est , che risulta essere più ampia; errata individuazione del balcone ad ovest le cui dimensioni sono inferiori. Corpi A, B, C: - errata attribuzione del vano scale p.T-1 al Sub. 1, Mapp. 157 (Corpo A), che non vi ha accesso interno e che non lo utilizza, in quanto serve unicamente per salire al primo piano e recarsi ai due appartamenti (corpo B e C) ; mancata costituzione del Subalterno 5, Mapp. 157, b.c.n.c., scoperto di pertinenza comune, riportato unicamente nell'elaborato planimetrico, ma non nell'elenco subalterni e non a visura, inoltre l'elaborato planimetrico non riporta le sagome dei Subb. 2 e 3.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale (nuove planimetrie e nuovi elaborati planimetrici.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

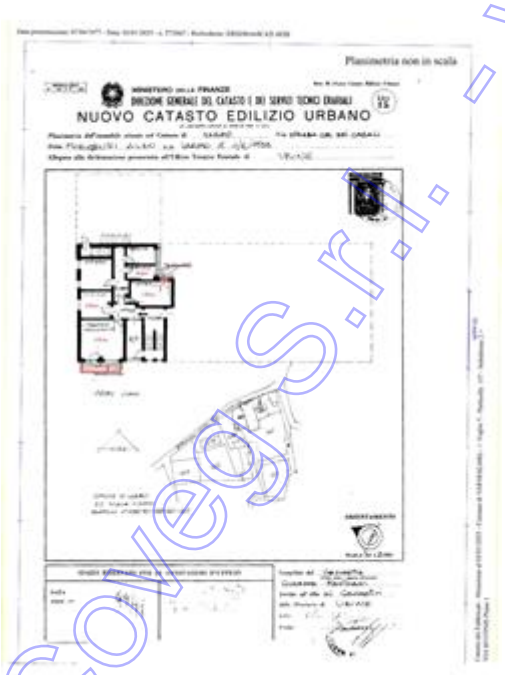
- presentazione pratica variazione catastale DOCFA

Copia - www.ivgudine.it

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.
Vi sono altre variazioni non rilevanti ai fini della determinazione della consistenza catastale (diversa distribuzione fori).

*Corpo A -Planimetria catastale difformità Sub. 1, Mapp. 157*

*Planimetria catastale difformità Sub. 1, Mapp. 161*



*Corpo B - Planimetria catastale difformità Sub. 2, Mapp. 157* *Corpo C - Planimetria catastale difformità Sub. 3, Mapp. 157*

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

*Corpi A, B, C - Elaborato planimetrico catastale Mapp. 157*

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

*Corpi A, B, C - Elenco subalterni catastale mancante del Sub. 5, Mapp. 157*

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**Normativa di riferimento: PRGC - piano regolatore generale comunale**
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

**Conformità titolarità/corrispondenza atti**:
Sono state rilevate le seguenti difformità:

Corpo A: - In seguito al decesso in data 12.06.2022 del sig. - dato oscurato -, socio accomandatario della Società - dato oscurato - con la quota del 60%, è stata presentata la relativa Denuncia di Successione in data 09.06.2023, vol. 88888, n. 268246, presso l'Ufficio territoriale di Udine, nella quale è stato indicato 1/2 quale quota societaria di proprietà del de cujus. era stata costituita dai soci sigg. - dato oscurato - , titolare della quota del 60% e - dato oscurato - per il 40%. In seguito al decesso del sig. - dato oscurato -, avvenuto il 12.06.2022 ed alla rinuncia all'eredità degli altri eredi, rimaneva quale unico erede e titolare dell'intera quota societaria la sig.ra - dato oscurato - e quindi veniva a mancare la pluralità dei soci, per cui veniva stipulato il presente Atto con cui la sig.ra - dato oscurato - donava alla figlia sig.ra - dato oscurato - la quota del 1%, rimanendo titolare del 39%, mentre la quota del 60% rimaneva nella disponibilità degli eredi - dato oscurato - e si cambiava la denominazione da - dato oscurato - in - dato oscurato -; questo atto non è stato trascritto presso i Pubblici Registri Immobiliari. Si segnala che nella Denuncia di Successione, la quota societaria del defunto è stata riportata quale 1/2 invece che del 60%, come stabilito nell'Atto di conferimento sopra citato. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione Denuncia di Successione rettificativa. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

- Denuncia di Successione rettificativa: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Corpo A

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

**Normativa di riferimento: di settore**

**Conformità tecnica impiantistica**:
Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto vetusto, non è stato fornito il libretto delle caldaie.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Corpo A, ristorante - Sub. 1, Mapp. 157; Corpo B, appartamento - Sub. 2, Mapp. 157; Corpo C, appartamento - Sub. 3, Mapp. 157.
In aggiunta si prescrive una revisione e sanificazione dell'impianto di riscaldamento in loco ed anche presso i pubblici Uffici preposti, da parte di tecnici ed installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti. Non è possibile quantificare l'importo per la regolarizzazione se non dopo la verifica della conformità dello stesso.

CRITICITÀ: BASSA

**Normativa di riferimento: di settore**

**Conformità tecnica impiantistica**:
Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto vetusto.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Corpo A, ristorante - Sub. 1, Mapp. 157; Corpo B, appartamento - Sub. 2, Mapp. 157; Corpo C, appartamento - Sub. 3, Mapp. 157.
In aggiunta si prescrive una revisione dell'impianto elettrico in loco ed anche presso i pubblici Uffici preposti, da parte di tecnici ed installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti. Non è possibile quantificare l'importo per la regolarizzazione se non dopo la verifica della conformità dello stesso.

CRITICITÀ: ALTA

**Normativa di riferimento: di settore**

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: impianti vetusti.

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi
Questa situazione è riferita solamente a Corpi B e C.
In aggiunta si prescrive una revisione degli impianti elettrici in loco ed anche presso i pubblici Uffici preposti, da parte di tecnici ed installatori abilitati, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti. Non è possibile quantificare l'importo per la regolarizzazione se non dopo la verifica della conformità dello stesso.

BENI IN VARMO VIA SENTINIS 1, 3, FRAZIONE GRADISCUTTA

## RISTORANTE, AUTORIMESSA, RUSTICO E TERRENO

DI CUI AL PUNTO A

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

**Ristorante, autorimessa, rustico e terreno** a VARMO Via Sentinis 1, 3, frazione Gradiscutta, della superficie commerciale di **1.161,93** mq. per la quota di:

1/1 di piena proprietà - dato oscurato -

Ristorante, fabbricati accessori, autorimessa, terreno, scoperto comune con altre uu.ii., siti in Comune di Varmo (UD), fr. Gradiscutta, Via Sentinis, nc. 1 e 3.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1 ed ha un'altezza interna di prevalente m. 3,15.

Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 157 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 10.070,91 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, 1, piano: T-1, intestato a - dato oscurato -
  Coerenze: La particella mapp. 157 confina a nord con Via Sentinis, ad est con la pc. 159 e con una roggia, a sud con la roggia e con il mapp. 161 e ad ovest con il mapp. 161, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 1, ristorante, confina a nord con Via Sentinis e con la pc. 159, ad est con una roggia e con la pc. 159, a sud con la roggia e con la pc. 161, ad ovest con la pc. 161, tutte del fg. 7, C.c. di Varmo.
- **foglio 7 particella 157 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, rendita 72,30 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, piano: T, intestato a - dato oscurato -
  Coerenze: La particella mapp. 157 confina a nord con Via Sentinis, ad est con la pc. 159 e con una roggia, a sud con la roggia e con il mapp. 161 e ad ovest con il mapp. 161, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 4 confina a nord, est e sud con il sub. 5, ad ovest con il sub. 1, tutti del mapp. 157, fg. 7, C.c. di Varmo.
- **foglio 7 particella 167** (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1230, reddito agrario 0,51 €, reddito dominicale 2,86 €, intestato a - dato oscurato -
  Coerenze: La particella mapp. 167 è interamente perimetrata da una roggia, fg. 7, C.c. di Varmo (UD).
  Il terreno fa parte dello scoperto pertinenziale del ristorante.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

L'unità immobiliare principale è stata edificata nel 1975 ed ampliata nel 1987.

*Prospetti nord ed ovest da Via Sentinis -Ristorante - Mapp. 157, Sub. 1*

*Prospetti est e nord da Via Sentinis - Ristorante - Mapp. 157, Sub. 1*

Covest S.r.l. - www.ivgudine.it

*Prospetti est e sud da corte interna - Ristorante - Mapp. 157, Sub. 1*

*Prospetti sud ed est da corte interna - Autorimessa - Mapp. 157, Sub. 4*

*Prospetti est e nord da corte interna - Fabbricato accessorio rustico - Mapp. 157, Sub. 1*

*Terreno - Mapp. 167*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

*Inquadramento territoriale 1*

*Inquadramento territoriale 2*

Coves S.r.l. - www.ivguine.it

*Inquadramento territoriale 3*

*Inquadramento territoriale 4*

*Accesso dalla strada pubblica, Via Sentinis*

*Accesso dalla strada pubblica, Via I. Nievo*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | nella media |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | al di sotto della media |
| luminosità: | nella media |
| qualità degli impianti: | nella media |
| qualità dei servizi: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari in esame, situate in Comune di Varmo (UD), frazione Gradiscutta, poste all'incrocio tra Via Sentinis e Via I. Nievo, in un contesto prettamente residenziale e rurale, in una zona servita sia dai trasporti che dal commercio in misura minimale, sono costituite da:

- un ristorante occupante interamente il piano terra ed in parte il primo piano (mapp. 157, sub. 1) di un edificio ospitante anche altre due abitazioni al primo piano (costituenti il Lottio 2 della presente relazione peritale);

- da locali di servizio inseriti in un altro corpo edificiale rustico (mapp. 157, sub. 1), piano terra e primo;

- da un'autorimessa (mapp. 157, sub. 4) facente parte di un piccolo fabbricato isolato, che ospita anche un ripostiglio di utilità all'attività ristorativa (mapp. 157, sub. 1), entrambi ad un unico piano, il

©Geg S.r.l. - www.ivgudine.it

terra;

- da uno scoperto pertinenziale (mapp. 157, sub. 5), al quale si accede direttamente da Via Sentinis, nc. 1 e 3, da due accessi carrabili e da uno pedonale e da Via I. Nievo da un ulteriore accesso carrabile, comune a tutte le le uu.ii. della particella mapp. 157, che permette l'accesso al terreno mapp. 167;

- da un terreno, posizionato a sud dello scoperto comune appena menzionato (mapp. 167), quasi interamente perimetrato da una roggia, in parte ritombata lungo il confine a nord, così da collegarlo direttamente con il restante scoperto pertinenziale sub. 5 del mapp. 157.

Si descrivono di seguito separatamente le varie realità immobiliari.

**Ristorante (mapp. 157, sub. 1, p.T-1)**

Trattasi del ristorante denominato "Trattoria da Toni", collocato in un fabbricato a due piani fuori terra a forma di "L", con il lato corto in aderenza a nord con Via Sentinis, verso la quale c'e un accesso carrabile ed uno pedonale, ed ingresso principale da un viale interno con accesso da Via I. Nievo, dal quale si perviene ad uno dei due porticati presenti, quello più a nord, che permette di accedere all'atrio e successivamente alla zona bar/caminetto, retro-bar, al vano scale/sottoscala, all'anti e due w.c., alla cucina (composta da cucina, dispensa, zona lavaggio, stanza personale, disbrigo, cantina, lavanderia con uscita su una veranda ora chiusa e destinata a ripostiglio), alla prima sala da pranzo, ad un disimpegno che porta alla seconda sala da pranzo con angolo bottiglieria ed uscita sul secondo portico. Vi sono inoltre, con ingresso indipendente esterno da sud, il vano centrale termica ed un anti e due w.c.; il tutto al piano terra, avente un'altezza di m. 3,15 mentre al primo piano, sopra la prima sala da pranzo, vi è un ulteriore stanza con medesima destinazione di quest'ultima, altezza di piano di m. 3,06. A completare l'edificio vi è, con ingresso indipendente da Via Sentinis, 3, un vano scale per l'ingresso alle due unità immobiliari al piano superiore (mapp. 157, subb. 2 e 3), non facenti parte del presente Lotto 1.

La costruzione è avvenuta tra il 1974 ed il 1976, in seguito alla demolizione di un preesistente fabbricato, con ampliamento della zona cucina verso la metà degli anni '80.

La struttura portante è costituita (informazioni desunte dalla documentazione allegata alle pratiche edilizie autorizzative depositate in Comune) da travi/pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio, scale in c.a., solai in latero-cemento e tramezzature interne in laterizio.

I serramenti sono in legno, le finestre prevalentemente con vetro semplice protette da scuretti ad anta, porte cieche o vetrate, pavimenti in piastrelle ceramiche o cotto, con rivestimento delle medesime anche dei muri dei servizi igienici, della cucina e delle scale.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile.

Gl'impianti presenti sono quello elettrico, idro-termosanitario autonomo funzionante a gas metano, due caminetti funzionanti a legna, pozzo per approvvigionamento di acqua destinata al consumo umano, impianto di aspirazione fumi nella cucina, antifurto.

Lo stato di manutenzione interno è sufficientemente buono, vista l'epoca costruttiva, tuttavia è presente umidità di risalita ed a soffitto nella parte a sud, destinata a cantina e lavanderia, esternamente i tetti di copertura hanno subito notevoli danni riconducibili agli eventi atmosferici avversi (grandinata) del luglio 2023 che hanno provocato infiltrazioni ai piani sottostanti, tanto da rendere necessario un intervento di ripristino totale (le coperture sono parte comune con le altre due uu.ii. dell'edificio, ricomprese nei corpi B e C della presente procedura esecutiva), non ancora avvenuto.

Al Corpo A spettano 700/1000 di proprietà sulle parti comuni.

**Locali accessori - fabbricato a sud in aderenza al mapp. 161 (mapp. 157, sub. 1, p.T-1)**

E' la propaggine a nord di un fabbricato rurale, frazionato in più unità immobiliari, di diversa proprietà, costituito da un antistante tettoia ed un ripostiglio, ad un piano, dalla quale si accede alla parte composta da due piani, ove si trovano un deposito attrezzi a tutt'altezza e la cantina del ristorante al piano terra, sopra la quale, al primo piano, è stato ricavato un ripostiglio la cui perimetrazione ad ovest è definita solo da dei pilastri ed al quale si accede da una scala portatile.

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

L'accesso avviene dallo scoperto pertinenziale, sub. 5 b.c.n.c., della medesima particella.

Le altezze sono, media di m. 3,00 per la tettoia, media di m. 5,35 per la zona deposito attrezzi e ripostiglio, m. 2,93 sottotrave e 3,18 al solaio per la cantina.

La costruzione è ante '67, come rilevato da una pratica edilizia autorizzativa dell'adiacente sub. 1, mapp. 161.

La struttura portante è costituita da muratura e pilastri in blocchi cementizi, i solai di copertura sono in legno e tavelle laterizie od interamente in legno, quello di divisione tra la cantina ed il soprastante ripostiglio è in c.a..

I muri sono intonacati e tinteggiati internamente, i pavimenti sono in cemento lisciato, le porte in legno, le finestre in cemento e vetro semplice. il portone d'ingresso al deposito attrezzi è avvolgibile, in ferro.

E' presente l'impianto elettrico.

Lo stato di manutenzione è pessimo.

**Autorimessa e ripostiglio (mapp. 157, sub. 4 e 1, p.T)**

Posto in prossimità dell'angolo nord-ovest della pc. 157 ed in parallelo con Via Sentinis, vi è un piccolo fabbricato, diviso in due vani separati, destinati a ripostiglio, quello ad ovest (sub. 1) e ad autorimessa quello ad est (sub. 4).

Dalle caratteristiche costruttive e di finitura, presumibilmente la costruzione è avvenuta ante '67, ma non si è rinvenuta documentazione in merito.

L'accesso avviene dallo scoperto pertinenziale, sub. 5 b.c.n.c., della medesima particella.

Le altezze sono, per il ripostiglio di 3 mt., per l'autorimessa minime di m. 2,10 e 3,32, massime di m. 4,04 sottotrave e m. 4,31 sotto solaio di copertura.

La struttura portante è costituita da muratura blocchi cementizi, i solai di copertura sono in legno e tavelle laterizie.

I muri sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in cemento lisciato, le porte in legno, le finestre in cemento e vetro semplice. il portone d'ingresso all'autorimessa è scorrevole in legno verniciato.

E' presente l'impianto elettrico ed i contatori dell'energia elettrica di tutto il complesso immobiliare sono posizionati all'interno dell'autorimessa.

Lo stato di manutenzione è pessimo.

**Scoperto pertinenziale e terreno (mapp. 157, sub. 1 e mapp. 167)**

Il complesso edificiale è completato da uno scoperto comune, recintato o delimitato da una roggia, con accessi pedonali e carrabili da Via Sentinis e da Via I. Nievo e relativi percorsi, destinato a giardino, dotato d'illuminazione nella parte circostante il ristorante (mapp. 157, sub. 1) e da un terreno (mapp. 167) costituente il suo prolungamento in seguito a ritombamento della porzione di roggia a nord; sopra di esso è stato realizzato un campo di bocce, ora in disuso, recintato ed illuminato.

**Si segnala infine la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica**.

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

*Ristorante, p.T - Mapp. 157, Sub. 1*

*Ingresso/bar, p.T - Mapp. 157, Sub. 1*

*Cucina, p.T - Mapp. 157, Sub. 1*

*Cantina, p.T - Mapp. 157, Sub. 1 (fabbricato accessorio)*

*Autorimessa, p.T - Mapp. 157, Sub. 4*

*Scoperto pertinenziale comune - Mapp. 157, Sub. 5, B.c.n.c.*

CONSISTENZA:

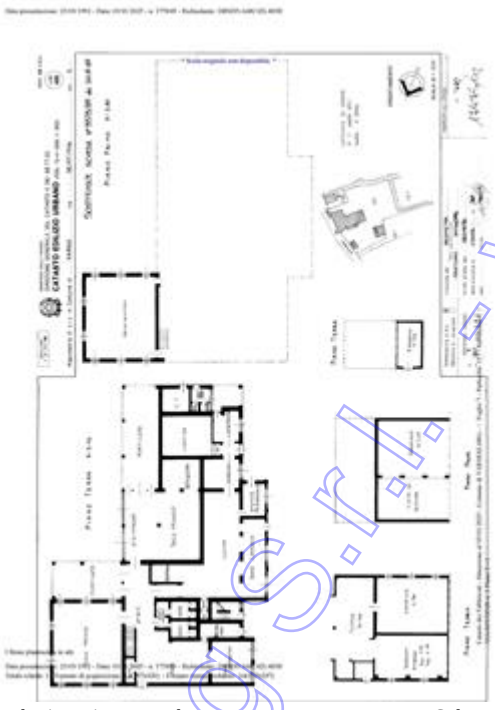
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

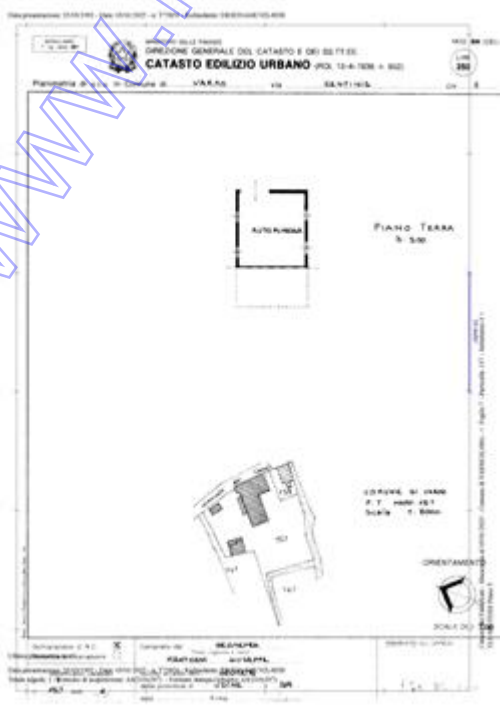
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Ristorante p.T-1 (Mapp. 157, Sub. 1) | 739,62 | x | 100 % | = | 739,62 |
| Cantina p.T (Mapp. 157, Sub. 1) | 26,19 | x | 50 % | = | 13,10 |
| C.T./W.C. esterni p.T (Mapp. 157, Sub. 1) | 18,92 | x | 50 % | = | 9,46 |

Coveg S.r.l. - www.coveg.it

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Portico p.T (Mapp. 157, Sub. 1) | 43,67 | x | 35 % | = | 15,28 |
| Portico p.T (Mapp. 157, Sub. 1) | 54,13 | x | 35 % | = | 18,95 |
| Cantina, 3 ripostigli p.T-1 (Mapp. 157, Sub. 1) | 194,63 | x | 50 % | = | 97,32 |
| Deposito attrezzi, p.T (Mapp. 157, Sub. 1) | 53,58 | x | 60 % | = | 32,15 |
| Tettoia p.T (Mapp. 157, Sub. 1) | 56,55 | x | 35 % | = | 19,79 |
| Autorimessa, p.T (Mapp. 157, Sub. 4) | 39,98 | x | 50 % | = | 19,99 |
| Scoperto B.c.n.c. (Mapp. 157, Sub. 5 - quota 700/1000) | 2.695,62 | x | 5 % | = | 134,78 |
| Terreno (Mapp. 167) | 1.230,00 | x | 5 % | = | 61,50 |
| **Totale:** | **5.152,89** | | | | **1.161,94** |



*Planimetria catastale - Varmo, Fg. 7, Mapp. 157, Sub. 1*




*Planimetria catastale - Varmo, Fg. 7, Mapp. 157, Sub. 4*

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

*Planimetria catastale - Varmo, Fg. 7, Mapp. 157, Sub. 5, B.c.n.c. e Mapp. 167, Terreno*

*Elaborato planimetrico catastale - Varmo, Fg. 7, Mapp. 157*

*Mappa catastale*

**ACCESSORI:**

**Rustico**, composto da ex abitazione.

Identificazione catastale:

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

- **foglio 7 particella 161 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 3, consistenza 12,5 vani, rendita 458,36 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, 5, piano: T-1-2
  Coerenze: La particella mapp. 161 confina a nord con Via Sentinis e con il mapp. 157, ad est con la pc. 157, a sud con una roggia e con il mapp. 165 e ad ovest con i mapp.li 165, 906 e 615, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 1 del mapp. 161 confina a nord con il sub. 1 del mapp. 157, ad est con lo scoperto esclusivo sub. 5, a sud con il sub. 2 e ad ovest con i subb. 2, 4 e 5, tutti del mapp. 161, fg. 7, C.c. di Varmo.
  L'unità immobiliare sub. 1 è comprensiva anche della corte esclusiva b.c.n.c. sub. 5.

Abitazione (mapp. 161, sub. 1, p.T-1-2) E' un'abitazione, ora adibita a ripostiglio per il deposito materiale del ristorante, collocata in posizione intermedia in un fabbricato rurale, frazionato in più unità immobiliari, di diversa proprietà, costituito da: al piano terra una cucina, un cucinino, un disimpegno, un ripostiglio, una cantina, un ulteriore ripostiglio con accesso esterno ad ovest, due scoperti, ad ovest e ad est, di proprietà esclusiva; al primo piano due disimpegni, due camere e tre ripostigli; al secondo piano due soffitte. L'accesso avviene dallo scoperto pertinenziale ad est, sub. 5 b.c.n.c., della medesima particella, oppure da una porta interna, comunicante con la cantina del fabbricato accessorio del sub. 1, mapp. 157. Le altezze sono: piano terra, cucina e cucinino m. 2,71, rimanente piano terra m. 2,25, ripostiglio esterno m. 2,29; piano primo m. 2,22; secondo piano m. 1,70. La costruzione è ante '67, come rilevato da una pratica edilizia autorizzativa e dal titolo di provenienza. La struttura portante è costituita da muratura laterizia, i solai sono in legno compreso quello di copertura e le scale. I muri sono intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in piastrelle o cemento lisciato al piano terra, in assito di legno ai piani soprastanti; i serramenti sono in legno, con le finestre a vetro semplice e ante oscuranti in legno. Lo scoperto è inerbito e parzialmente recintato. E' presente l'impianto elettrico e quello idraulico. Lo stato di manutenzione è pessimo.

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione, p.T-1 | 261,82 | x | 100 % | = | 261,82 |
| Soffitta, p.2 | 126,06 | x | 50 % | = | 63,03 |
| Ripostiglio, p.T | 21,89 | x | 50 % | = | 10,95 |
| Scoperto di pertinenza esclusiva (Sub. 5) | 131,59 | x | 5 % | = | 6,58 |
| **Totale:** | **541,36** | | | | **342,38** |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *monoparametrico in base al prezzo medio*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI (RUSTICO CORPO A)

Fonte di informazione: Borsino F.I.A.I.P. 2023 Udine

Valore minimo: €/mq. 150,00

Valore massimo: €/mq. 300,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI (RUSTICO CORPO A)

Coveg S.r.l. - www.vaquine.it

Fonte di informazione: Borsino F.I.M.A.A. 2023 Udine
Valore minimo: €/mq. 150,00
Valore massimo: €/mq. 300,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI (CORPO A, ESCLUSO RUSTICO):

SIRIO Codroipo (27/06/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 800,00

ERATO Codroipo (27/06/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 800,00

- dato oscurato - (27/06/2025)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Sviluppo della valutazione immobiliare di un ristorante e fabbricati accessori e di un rustico. (vedasi l'allegato procedimento estimativo**.

Gl'immobili interessati dalla presente procedura esecutiva sono molteplici ed hanno diversa proprietà, ma originariamente questa era riconducibile ad un unico soggetto, il sig. - dato oscurato - che è intervenuto nel corso degli anni, soprattutto per il corpo di fabbrica principale, che è stato demolito e ricostruito, con suddivisioni non così nette e precise dei lavori edili ed impiantistici riguardanti le unità immobiliari che lo compongono, visto che gestiva il ristorante al piano terra (Sub. 1, Mapp. 157, Corpo A) ed abitava con la famiglia nell'appartamento al primo piano (Sub. 3, Mapp. 157, Corpo C) ed utilizzava l'altro appartamento al primo piano (Sub. 2, Mapp. 157, Corpo C) quale suo ufficio. Ne deriva che sia dal punto di vista autorizzativo edilizio e d'identificazione catastale, vi sono una serie di incongruenze rispetto allo stato di fatto, come meglio specificato nella sezione delle conformità della presente relazione peritale. Pertanto, su indicazione del G.E., si è provveduto a costituire un unico Lotto, suddividendolo in tre Corpi, "A" ristorante al piano terra, "B" appartamento (ufficio) e "C" appartamento, entrambi al primo piano, nella previsione che la vendita giudiziaria avverrà congiuntamente cosicchè il futuro unico acquirente potrà sistemare quanto di difforme senza problemi, essendo l'unico proprietario. Si provvederà, essendo le proprietà diverse, a suddividere in proporzione al valore risultante dalla presente stima, la percentuale di competenza a ciascun Corpo.

Si premette inoltre che si è costituito il presente Corpo A comprendendo anche l'ex abitazione identificata con il sub. 1, mapp. 161, in quanto a servizio (ripostiglio)

La stima del valore degli immobili, non avendo rinvenuto comparabili, è stato condotta rilevando i prezzi di mercato con interviste ad operatori del settore (agenzie immobiliari, professionisti) per la valutazione del ristorante ed annessi (sub. 1 e 4, mapp. 157, nonchè mapp. 167, terreno, considerato scoperto pertinenziale del ristorante), ricavandone un valore di €/mq. 700,00 e consultando i borsini immobiliari F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. della provincia di Udine, anno 2023 (dall'andamento del mercato immobiliare si è rilevato che, dopo un rialzo dei prezzi nel 2024, per il 2025 si è ritornati sostanzialmente a quelli dell'anno 2023), per il fabbricato rustico, sub. 1, mapp. 161, ricavadone un valore di €/mq. 150,00.

Si è in particolar modo tenuto conto dell'epoca di costruzione, avvenuta prima dell'introduzione delle norme antisismiche conseguenti al terremoto del 1976, delle condizioni manutentive, con i tetti danneggiati dalla grandinata del 2023, delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali.

Si segnala che si sono distinte le superfici delle due diverse tipologie valutate, tutte desunte dalle planimetrie e dalle visure catastali.

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|---|---|
| Valore a corpo: | **864.715,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---|
| **Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): | **€. 864.715,00** |
| **Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | **€. 864.715,00** |

BENI IN VARMO VIA SENTINIS 1, 3, FRAZIONE GRADISCUTTA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**Appartamento** a VARMO Via Sentinis 1, 3, frazione Gradiscutta, della superficie commerciale di **162,72** mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà - dato oscurato -.

Appartamento al primo piano in un edificio comprendente un ristorante al piano terra ed un'altra abitazione al primo piano, con scoperto comune, sito in Comune di Varmo (UD), fr. Gradiscutta, Via Sentinis, nc. 1 e 3.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,77.
Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 157 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 468,68 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, piano: 1, intestato a - dato oscurato -

  Coerenze: La particella mapp. 157 confina a nord con Via Sentinis, ad est con la pc. 159 e con una roggia, a sud con la roggia e con il mapp. 161 e ad ovest con il mapp. 161, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 2 confina a nord con il vuoto su Via Sentinis, ad est con il sub. 1, a sud con il sub. 3 e ad ovest con il vuoto sul sub. 5, b.c.n.c., scoperto comune ai subb. 1, 2, 3 e 4, tutti del mapp. 157, fg. 7, C.c. di Varmo.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1975.

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

*Prospetti nord ed ovest da Via Sentinis - Mapp. 157, Sub. 2*

*Prospetti sud ed est dallo scoperto (giardino) - Mapp. 157, Sub. 2*

*Accesso da Via I. Nievo - Corpi A, B e C*

*Accesso da Via Sentinis - Corpi A, B e C*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

*Inquadramento territoriale 1*

*Inquadramento territoriale 2*

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

*Inquadramento territoriale 3*

*Inquadramento territoriale 4*

*Accesso dalla strada pubblica, Via Sentinis*

*Accesso dalla strada pubblica, Via I. Nievo*

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| esposizione: | nella media |
| panoramicità: | nella media |
| livello di piano: | nella media |
| stato di manutenzione: | al di sotto della media |
| luminosità: | nella media |
| qualità degli impianti: | nella media |
| qualità dei servizi: | nella media |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in esame è un appartamento situato al primo piano di un fabbricato composto da un ristorante ("Trattoria da Toni") al piano terra e due appartamenti al primo piano, corredati da un ampio scoperto di pertinenza comune.

Il tutto in Comune di Varmo (UD), frazione Gradiscutta, lposto all'incrocio tra Via Sentinis e Via I. Nievo, in un contesto prettamente residenziale e rurale, in una zona servita sia dai trasporti che dal commercio in misura minimale

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed ha una forma riconducibile ad una "L", con il lato corto in aderenza a nord con Via Sentinis, dalla quale si accede da un accesso carrabile ed uno pedonale che portano ad un vialetto inghiaiato costeggiante il prospetto ovest del fabbricato, prospetto nel quale è inserito l'ingresso al vano scale comune ai subb. 2 e 3, cioè ai due appartamenti

© Geg S.r.l. - www.ivgudine.it

al primo piano.

Salendo, ad una quota intermedia rispetto al piano terra e primo, vi è un vano adibito a ripostiglio, vano accessorio all'abitazione di cui trattasi e proseguendo si raggiunge il pianerottolo comune alle due abitazioni.

Dalla porta d'ingresso posta a sinistra si perviene al disimpegno della zona giorno, dal quale si accede ad un soggiorno dotato di balcone e ad una cucina, nonchè al disimpegno della zona notte, costituita da due camere e due bagni.

L'u.i. era utilizzata dal precedente proprietario quale ufficio.

La costruzione è avvenuta tra il 1974 ed il 1976, in seguito alla demolizione di un preesistente fabbricato.

La struttura portante è costituita (informazioni desunte dalla documentazione allegata alle pratiche edilizie autorizzative depositate in Comune) da travi/pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio, scale in c.a., solai in latero-cemento e tramezzature interne in laterizio.

I serramenti sono in legno, le finestre con vetro semplice protette da scuretti ad anta, porte cieche o vetrate, pavimenti in piastrelle ceramiche, nelle camere in parquet di legno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, rivestite in piastrelle ceramiche nei bagni.

Gl'impianti presenti sono quello elettrico, idro-termosanitario autonomo funzionante a gas metano, un caminetto funzionante a legna, pozzo per approvvigionamento di acqua destinata al consumo umano, di condizionamento dell'aria.

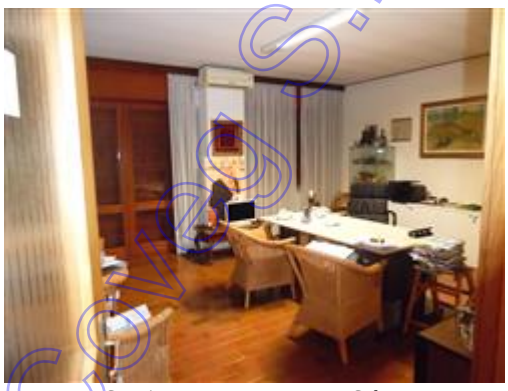
Lo stato di manutenzione interno è carente, in quanto sono presenti delle muffe ed in una camera i listelli del parquet si sono sollevati, problematiche presubilmente riconducibili ai danni subiti dal tetto in seguito agli eventi atmosferici avversi (grandinata) del luglio 2023 che hanno provocato infiltrazioni ai piani sottostanti, tanto da rendere necessario un intervento di ripristino totale (le coperture sono parte comune con le altre due uu.ii. dell'edificio, ricomprese nei corpi A e C della presente procedura esecutiva), non ancora avvenuto.

Il complesso edificiale è completato da uno scoperto comune (Sub. 5), recintato o delimitato da una roggia, con accessi pedonali e carrabili da Via Sentinis e da Via I. Nievo e relativi percorsi, destinato a giardino e percorsi.

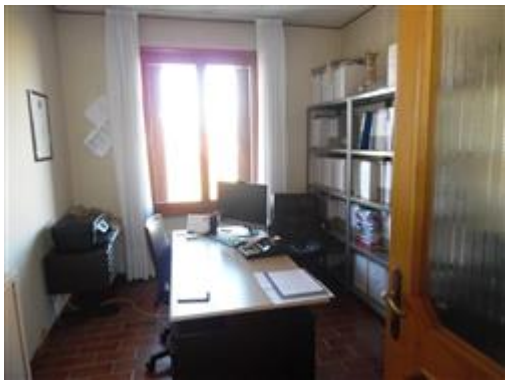
Al Corpo B, congiuntamente con il Corpo C, spettano 300/1000 di proprietà sulle parti comuni e sullo scoperto.

L'altezza di piano è di m. 2,77.

Si segnala infine la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica.



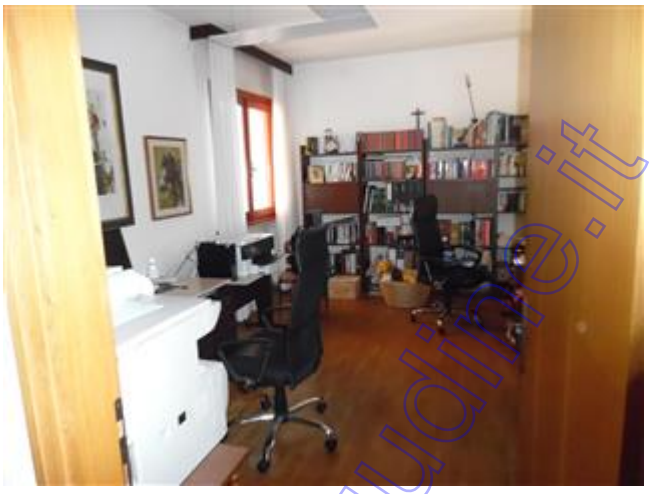
*Soggiorno, p.1 - Mapp. 157, Sub. 2*



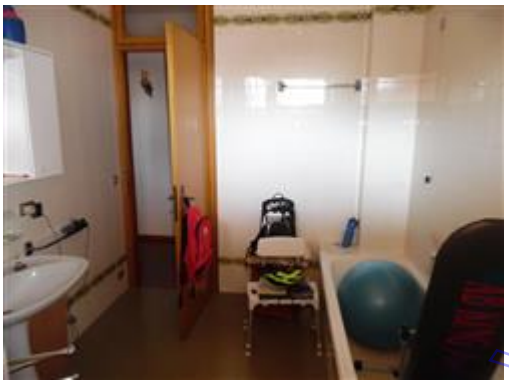
*Cucina, p.1 - Mapp. 167, Sub. 2*

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

*Disimpegno zona notte, p.1 - Mapp. 157, Sub. 2*



*Camera, p.1 - Mapp. 157, Sub. 2*



*Bagno, p.1 - Mapp. 157, Sub. 2*

*Scoperto pertinenziale comune - Mapp. 157, Sub. 5, B.c.n.c.*

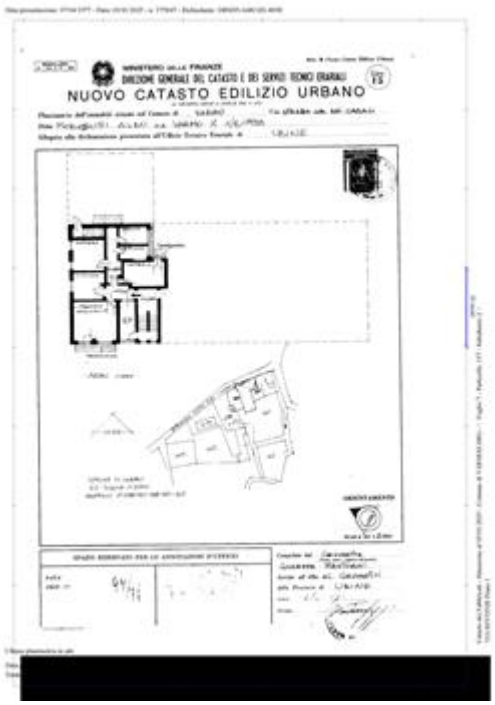
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| **descrizione** | **consistenza** | | **indice** | | **commerciale** |
|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione p.1 (Mapp. 157, Sub. 2) | 118,14 | x | 100 % | = | 118,14 |
| Vano scale p.1 (Mapp. 157, Sub. 2) | 8,67 | x | 100 % | = | 8,67 |
| Ripostiglio p.1 (Mapp. 157, Sub. 2) | 10,55 | x | 50 % | = | 5,28 |
| Balcone p.1 (Mapp. 157, Sub. 2) | 7,01 | x | 25 % | = | 1,75 |
| Scoperto B.c.n.c. (Mapp. 157, Sub. 5 - quota 300/1000 in comproprietà con il Sub. 3) | 577,63 | x | 5 % | = | 28,88 |
| **Totale:** | **722,00** | | | | **162,72** |

Coveg s.r.l. - www.yaudine.it




*Planimetria catastale - Varmo, Fg. 7, Mapp. 157, Sub. 2*

*Elaborato planimetrico catastale - Varmo, Fg. 7, Mapp. 157*

*Mappa catastale*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: monoparametrico in base al prezzo medio.

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Fonte di informazione: Borsino F.I.A.I.P. 2023 Udine

Valore minimo: €/mq. 450,00

Valore massimo: €/mq. 700,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Fonte di informazione: Borsino F.I.M.A.A 2023 Udine

Valore minimo: €/mq. 640,00

Valore massimo: €/mq. 950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Sviluppo della valutazione immobiliare di un appartamento**. (vedasi l'allegato procedimento estimativo).

Gl'immobili interessati dalla presente procedura esecutiva sono molteplici ed hanno diversa proprietà, ma originariamente questa era riconducibile ad un unico soggetto, il sig. Aldo MORASSUTTI che è intervenuto nel corso degli anni, soprattutto per il corpo di fabbrica principale, che è stato demolito e ricostruito, con suddivisioni non così nette e precise dei lavori edili ed impiantistici riguardanti le unità immobiliari che lo compongono, visto che gestiva il ristorante al piano terra (Sub. 1, Mapp. 157, Corpo A) ed abitava con la famiglia nell'appartamento al primo piano (Sub. 3, Mapp. 157, Corpo C) ed utilizzava l'altro appartamento al primo piano (Sub. 2, Mapp. 157, Corpo C) quale suo ufficio. Ne deriva che sia dal punto di vista autorizzativo edilizio e d'identificazione catastale, vi sono una serie di incongruenze rispetto allo stato di fatto, come meglio specificato nella sezione delle conformità della presente relazione peritale. Pertanto, su indicazione del G.E., si è provveduto a costituire un unico Lotto, suddividendolo in tre Corpi, "A" ristorante al piano terra, "B" appartamento (ufficio) e "C" appartamento, entrambi al primo piano, nella previsione che la vendita giudiziaria avverrà congiuntamente cosicchè il futuro unico acquirente potrà sistemare quanto di difforme senza problemi, essendo l'unico proprietario. Si provvederà, essendo le proprietà diverse, a suddividere in proporzione al valore risultante dalla presente stima, la percentuale di competenza a ciascun Corpo.

La stima del valore degli immobili, non avendo rinvenuto comparabili adottabili, è stato condotta rilevando i prezzi di mercato consultando i borsini immobiliari F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. della provincia di Udine, anno 2023 (dall'andamento del mercato immobiliare si è rilevato che, dopo un rialzo dei prezzi nel 2024, per il 2025 si è ritornati sostanzialmente a quelli dell'anno 2023), adottando un valore di €/mq. 667,00.

Si è in particolar modo tenuto conto dell'epoca di costruzione, avvenuta prima dell'introduzione delle norme antisismiche conseguenti al terremoto del 1976, delle condizioni manutentive, con i tetti danneggiati dalla grandinata del 2023, delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali.

Si segnala che le superfici sono state desunte dalle planimetrie e dalle visure catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **108.534,24**

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.534,24**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 108.534,24**

BENI IN VARMO VIA SENTINIS 1, 3, FRAZIONE GRADISCUTTA

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

**Appartamento** a VARMO Via Sentinis 1, 3, frazione Gradiscutta, della superficie commerciale di **240,84** mq per la quota di:

1/1 di piena proprietà - dato oscurato -.

Appartamento al primo piano in un edificio comprendente un ristorante al piano terra ed un'altra abitazione al primo piano, con scoperto comune, sito in Comune di Varmo (UD), fr. Gradiscutta, Via Sentinis, nc. 1 e 3.
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,77.
Identificazione catastale:

- **foglio 7 particella 157 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Via Sentinis, piano: 1, intestato a - dato oscurato -.
  Coerenze: La particella mapp. 157 confina a nord con Via Sentinis, ad est con la pc. 159 e con una roggia, a sud con la roggia e con il mapp. 161 e ad ovest con il mapp. 161, tutti del fg. 7, C.c. di Varmo. Il subalterno 3 confina a nord con il sub. 2, ad est, sud ed ovesto con il vuoto sul sub. 5, b.c.n.c., scoperto comune ai subb. 1, 2, 3 e 4, tutti del mapp. 157, fg. 7, C.c. di Varmo.

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1975.

*Prospetto est da Via I. Nievo - Mapp. 157, Sub. 3*

*Prospetti ovest e sud da corte interna - Mapp. 157, Sub. 3*

Coves s.r.l. - www.ingudine.it

*Prospetti ovest da Via Sentinis - Mapp. 157, Sub. 3*

*Accesso da Via I. Nievo - Corpi A, B e C*

*Accesso da Via Sentinis - Corpi A, B e C*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

*Inquadramento territoriale 1*

*Inquadramento territoriale 2*

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

*Inquadramento territoriale 3*

*Inquadramento territoriale 4*

*Accesso dalla strada pubblica, Via Sentinis*

*Accesso dalla strada pubblica, Via I. Nievo*

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in esame è un appartamento situato al primo piano di un fabbricato composto da un ristorante (- dato oscurato -) al piano terra e due appartamenti al primo piano, corredati da un ampio scoperto di pertinenza comune.

Il tutto in Comune di Varmo (UD), frazione Gradiscutta, lposto all'incrocio tra Via Sentinis e Via I. Nievo, in un contesto prettamente residenziale e rurale, in una zona servita sia dai trasporti che dal commercio in misura minimale

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed ha una forma riconducibile ad una "L", con il lato corto in aderenza a nord con Via Sentinis, dalla quale si accede da un accesso carrabile ed uno pedonale che portano ad un vialetto inghiaiato costeggiante il prospetto ovest del fabbricato, prospetto nel quale è inserito l'ingresso al vano scale comune ai subb. 2 e 3, cioè ai due appartamenti al primo piano: quello in esame è posto a destra del pianerottolo comune di detto piano.

Entrando s'incontrano un disimpegno della zona giorno, separato dal soggiorno solo da un basso muretto, il soggiorno dotato di una terrazza, uno studio ed una cucina entrambi con accesso alla terrazza ad est, un disimpegno della zona notte con due camere ad ovest, due bagni e due camere ad est con uscita sulla terrazza.

La costruzione è avvenuta tra il 1974 ed il 1976, in seguito alla demolizione di un preesistente fabbricato.

La struttura portante è costituita (informazioni desunte dalla documentazione allegata alle pratiche edilizie autorizzative depositate in Comune) da travi/pilastri in c.a., murature di tamponamento in laterizio, scale in c.a., solai in latero-cemento e tramezzature interne in laterizio.

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

I serramenti sono in legno, le finestre con vetro semplice protette da scuretti ad anta, porte cieche o vetrate, pavimenti in piastrelle ceramiche, nelle camere in parquet di legno.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate al civile, rivestite in piastrelle ceramiche nei bagni.

Gl'impianti presenti sono quello elettrico, idro-termosanitario autonomo funzionante a gas metano, un caminetto funzionante a legna, pozzo per approvvigionamento di acqua destinata al consumo umano, di condizionamento dell'aria.

Lo stato di manutenzione interno è carente, in quanto sono presenti delle muffe e nello studio c'è un percolamento d'acqua piovana, problematiche presubilmente riconducibili ai danni subiti dal tetto in seguito agli eventi atmosferici avversi (grandinata) del luglio 2023 che hanno provocato infiltrazioni ai piani sottostanti, tanto da rendere necessario un intervento di ripristino totale (le coperture sono parte comune con le altre due uu.ii. dell'edificio, ricomprese nei corpi A e B della presente procedura esecutiva), non ancora avvenuto.

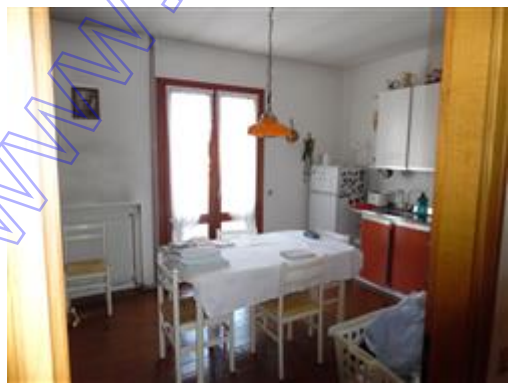
Il complesso edificiale è completato da uno scoperto comune (Sub. 5), recintato o delimitato da una roggia, con accessi pedonali e carrabili da Via Sentinis e da Via I. Nievo e relativi percorsi, destinato a giardino e percorsi.

Al Corpo C, congiuntamente con il Corpo B, spettano 300/1000 di proprietà sulle parti comuni e sullo scoperto.

L'altezza di piano è di m. 2,77.

Si segnala infine la mancanza dell'Attestato di Prestazione Energetica.

*Soggiorno, p.1 - Mapp. 157, Sub. 3*



*Cucina, p.1 - Mapp. 157, Sub. 3*

*Bagno, p.1 - Mapp. 157, Sub. 3*

*Camera, p.1 - Mapp. 157, Sub. 3*

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

*Camera, p.1 - Mapp. 157, Sub. 3*

*Terrazza, p.1 - Mapp. 157, Sub. 3*

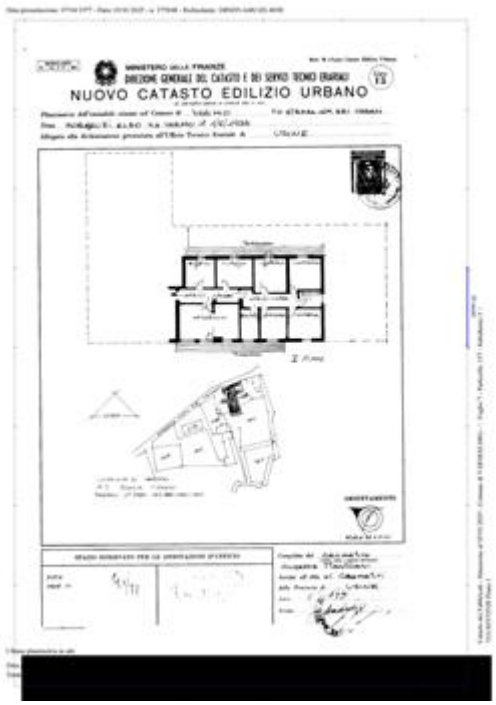
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

| **descrizione** | **consistenza** | | **indice** | | **commerciale** |
|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione p.1 (Mapp. 157, Sub. 3) | 189,23 | x | 100 % | = | 189,23 |
| Vano scale p.1 (Mapp. 157, Sub. 3) | 8,67 | x | 100 % | = | 8,67 |
| Terrazza p.1 (Mapp. 157, Sub. 3) | 40,60 | x | 25 % | = | 10,15 |
| Balcone p.1 (Mapp. 157, Sub. 3) | 15,65 | x | 25 % | = | 3,91 |
| Scoperto B.c.n.c. (Mapp. 157, Sub. 5 - quota 300/1000 in comproprietà con il Sub. 2) | 577,63 | x | 5 % | = | 28,88 |
| **Totale:** | **831,78** | | | | **240,84** |

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it




*Planimetria catastale - Varmo, Fg. 7, Mapp. 157, Sub. 3*

*Elaborato planimetrico catastale - Varmo, Fg. 7, Mapp. 157*

*Mappa catastale*

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: monoparametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Fonte di informazione: Borsino F.I.A.I.P. 2023 Udine

Valore minimo: €/mq. 450,00

Valore massimo: €/mq. 700,00

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Fonte di informazione: Borsino F.I.M.A.A 2023 Udine

Valore minimo: €/mq. 640,00

Valore massimo: €/mq. 950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**Sviluppo della valutazione immobiliare di un appartamento.**

Gl'immobili interessati dalla presente procedura esecutiva sono molteplici ed hanno diversa proprietà, ma originariamente questa era riconducibile ad un unico soggetto, il sig. - dato oscurato - che è intervenuto nel corso degli anni, soprattutto per il corpo di fabbrica principale, che è stato demolito e ricostruito, con suddivisioni non così nette e precise dei lavori edili ed impiantistici riguardanti le unità immobiliari che lo compongono, visto che gestiva il ristorante al piano terra (Sub. 1, Mapp. 157, Corpo A) ed abitava con la famiglia nell'appartamento al primo piano (Sub. 3, Mapp. 157, Corpo C) ed utilizzava l'altro appartamento al primo piano (Sub. 2, Mapp. 157, Corpo C) quale suo ufficio. Ne deriva che sia dal punto di vista autorizzativo edilizio e d'identificazione catastale, vi sono una serie di incongruenze rispetto allo stato di fatto, come meglio specificato nella sezione delle conformità della presente relazione peritale. Pertanto, su indicazione del G.E., si è provveduto a costituire un unico Lotto, suddividendolo in tre Corpi, "A" ristorante al piano terra, "B" appartamento (ufficio) e "C" appartamento, entrambi al primo piano, nella previsione che la vendita giudiziaria avverrà congiuntamente cosicchè il futuro unico acquirente potrà sistemare quanto di difforme senza problemi, essendo l'unico proprietario. Si provvederà, essendo le proprietà diverse, a suddividere in proporzione al valore risultante dalla presente stima, la percentuale di competenza a ciascun Corpo.

La stima del valore degli immobili, non avendo rinvenuto comparabili adottabili, è stato condotta rilevando i prezzi di mercato consultando i borsini immobiliari F.I.A.I.P. e F.I.M.A.A. della provincia di Udine, anno 2023 (dall'andamento del mercato immobiliare si è rilevato che, dopo un rialzo dei prezzi nel 2024, per il 2025 si è ritornati sostanzialmente a quelli dell'anno 2023), adottando un valore di €/mq. 667,00.

Si è in particolar modo tenuto conto dell'epoca di costruzione, avvenuta prima dell'introduzione delle norme antisismiche conseguenti al terremoto del 1976, delle condizioni manutentive, con i tetti danneggiati dalla grandinata del 2023, delle difformità edilizio-urbanistiche e catastali.

Si segnala che le superfici sono state desunte dalle planimetrie e dalle visure catastali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | |
|---|---|
| Valore a corpo: | **160.640,28** |

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 160.640,28**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 160.640,28**

# 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

## VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato definisce l'oggetto della ricerca estimativa e funge da strumento di verifica dei prezzi degli immobili rilevati nel mercato. Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), il valore di mercato è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Poiché il concetto di valore di mercato riveste un ruolo fondamentale nella trattazione del presente elaborato peritale, è necessario disaminare a fondo il significato, analizzandone le singole voci che compongono la sopra descritta e specificata definizione:

"L'ammontare stimato ..." si riferisce a un prezzo espresso in denaro pagabile per l'immobile in una operazione di mercato corrente. Stando alla definizione di valore di mercato, esso è misurato come il più probabile prezzo ragionevolmente ottenibile sul mercato al momento della valutazione. E' il miglior prezzo ragionevolmente ottenibile dal venditore e quello più vantaggioso ragionevolmente ottenibile dall'acquirente. Questa stima esclude specificatamente la stima di un prezzo inflazionato o deflazionato da termini o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsivoglia parte nella vendita, o qualsiasi elemento del valore speciale;

"... per il quale un determinato immobile può essere compravenduto ..." si riferisce al fatto che il valore di un immobile è una somma stimata, più che un importo predeterminato o l'effettivo prezzo di vendita.

"... alla data della valutazione ..." richiede che il valore di mercato stimato si riferisca a una data precisa, poiché i mercati e le loro condizioni possono variare ed il valore può risultare scorretto o inappropriato in un altro momento. La definizione suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di vendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"... tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti ..." si riferisce a soggetti motivati rispettivamente all'acquisto e alla vendita, ma non costretti e non forzati; fa riferimento a quel tipo di transazione che avviene tra parti senza particolare o speciale relazione tra loro (per esempio, impresa madre e imprese affiliate o proprietario terriero e locatario, ecc.) che può rendere il prezzo non tipico del mercato o inflazionato a causa di un elemento costituente un valore speciale;

"... dopo un'adeguata attività di marketing ..." significa che l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata, affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata della sua permanenza sul mercato può variare secondo le condizioni di mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti;

"... durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza ..." presuppone che sia l'acquirente sia il venditore siano ragionevolmente informati della natura e delle caratteristiche dell'immobile, del suo uso corrente e dei potenziali usi, e dello stato del mercato almomento della valutazione. Inoltre, si presume che ognuno di loro agisca nel proprio interesse sulla base delle conoscenze di cui sopra e che cerchi prudentemente di ottenere il miglior prezzo per il ruolo che riveste nell'operazione. Si determina la prudenza riguardo alle condizioni di mercato al momento

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

della valutazione e non con il senno di poi in un momento successivo. Non è necessariamente imprudente per un venditore vendere l'immobile in un mercato al ribasso a un prezzo inferiore ai precedenti livelli. In questi casi, come avviene per altre situazioni di compravendita in mercati variabili, l'acquirente prudente e il venditore prudente, agiscono secondo le migliori informazioni di mercato disponibili in quel momento;

"... e senza alcuna costrizione" stabilisce che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

Infine, anche se può apparire ovvio, occorre rimarcare che il valore di mercato è il valore di un bene stimato senza che siano presi in considerazione i costi di vendita, di acquisto, ovvero qualsiasi imposizione fiscale. La definizione di valore di mercato, sopra decritta specificata e disaminata, è significatamene analoga sia quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 e s.m.i., in cui si afferma che "per valore di mercato si intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentono l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile", sia alla circolare della Banca d'Italia n. 263/2006 del 27.12.2006 e s.m.i. (sezione IV, Esposizioni garantite da immobili) che definisce il concetto di valore di mercato come segue: "per valore di mercato si intende il rapporto stimato al quale verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni. Il valore di mercato è documentato in modo chiaro e trasparente."

Per giungere al calcolo del valore di mercato si possono usare diversi procedimenti di valutazione. Fra i vari criteri previsti, la scrivente ha adottato il procedimento sintetico compartivo, monoparametrico in base al prezzo medio (per comparazione diretta, monoparametrica per superficie, in base al prezzo compreso nel range min/max), prendendo in esame la media delle quotazioni immobiliari fornite dai Borsini Immobiliari di organismi operanti nel settore (FIAIP, FIMA).

BASI DIVERSE DAL VALORE DI MERCATO

Nel caso specifico, considerata la procedura giudiziaria concorsuale, si è, quindi, anche debitamente considerato, e determinato, il valore di "vendita forzata". L'obiettivo così come definito dall'IVS 2 è identificare, illustrare e distinguere le basi del valore diverse dal valore di mercato e fissare gli standard per la loro applicazione. Infatti altre basi di valutazione possono essere appropriate in specifiche circostanze alternative. È quindi essenziale che sia il valutatore, sia i fruitori della valutazione abbiano ben chiara la distinzione tra "valore di mercato" e altre basi di valutazione e che capiscano gli eventuali effetti che tali differenze possono avere sull'applicabilità della valutazione esperita. Il concetto, infatti, di valore di mercato si basa su specifiche (identificate assunzioni che sono esposte in IVS 1). Le altri basi di valutazione richiedono l'applicazione di assunzioni differenti, che se non chiaramente identificate, possono causare un'interpretazione errata della valutazione. È perciò necessario dichiarare la base di valutazione fondamentale con l'uso di espressioni come "valore di mercato" del compendio immobiliare oggetto di stima. L'IVS 2 definisce Il valore di "vendita forzata" analogamente a come definito dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Italian Property Valuation Standard), edito da Tecnoborsa, quinta edizione, cap. 3 p. 2.13, in quanto assimilabile. L'espressione richiamata, infatti, si riferisce alla situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione canonica del valore di mercato stante l'assenza di un appropriato marketing. Infatti secondo l'International Valuation Standards IVS 2 tale valore è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Difatti: - il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato;

-per il venditore può riflettere anche le conseguenze di non riuscire a vendere in un dato periodo;

-il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, a meno che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute; -il prezzo che il venditore accetta

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle del venditore ipotetico della definizione di valore di mercato; -il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato, o con qualsiasi altra base considerata dagli IVS 2. Per quanto sopra esposto, quindi, la vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento. Rispetto al valore di mercato, il valore di "vendita forzata" richiede stime più prudenziali, legate soprattutto alla tempistica ridotta per l'immediato realizzo e alle conseguenti pressioni operate sul venditore. Oltre quanto sopra esposto, è necessario tener presente che, visto il particolare momento economico, il valore effettivo di cessione potrà anche essere inferiore alle stime.

**RIFERIMENTI NORMATIVI PER LA MISURAZIONE DELLE SUPERFICI**

Norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011). La norma è stata elaborata dall'UNITER (Organismo di Normazione e Certificazione di Sistemi Qualità Aziendali Commercio e Servizi, ente federato UNI, approvata dalla Commissione Centrale Tecnica il 26 marzo 1996) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). La norma individua criteri di ponderazione delle superfici secondarie (terrazzi, balconi, porticati, giardini, ecc.) rispetto alle superfici principali. Infatti la norma specifica che: le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici complessive esterne, che possono essere o meno allo stesso livello, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% della superficie coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale. È nell'ambito di tale norma, orientata alla trasparenza ed all'efficienza del mercato, ove trova fondamento la norma UNI EN ISO 9000 (Sistemi di Gestione per la Qualità), che sono state definite le caratteristiche e le modalità di prestazione dei servizi. Una sezione è stata riservata alla definizione di linee guida per la valutazione immobiliare. Conseguentemente, quindi, sono stati definiti specifici criteri di misurazione delle consistenze immobiliari. In funzione del computo della superficie commerciale, possono essere utilizzati i seguenti criteri di misura, in relazione ai diversi tipi di proprietà:

SIL Superficie Interna Lorda); SIN (Superficie Interna Netta); SEL (Superficie Esterna Lorda); SCV (Superficie Convenzionale Vendibile). Tabella dati riepilogativa

SEL (Superficie Esterna Lorda o Gross Esternal Area) SCV (Superficie Convenzionale Vendibile)

Area di un edificio misurata esternamente su ciascun piano fuori terra e/o entro terra, includendo lo spessore dei muri perimetrali, dei muri interni e delle pareti divisorie, colonne, pilastri, vani scala e ascensori. Non sono inclusi i balconi esterni con lati aperti, rampe d'accesso e passaggi coperti, il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio, gli oggetti a scopo di ornamento architettonico ecc. Deve intendersi una superficie basata sulla ponderazione delle superfici vendibili che considera: - la somma delle superfici coperte, computate secondo specifiche convenzioni e/o criteri di misura; - le superfici ponderate, o indici mercantili, ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini; - le superfici ponderate, o indici mercantili, delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, ecc.).

**CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE VENDIBILE (SCV**.

Ai fini della determinazione del "valore di mercato dell'immobile" è stata debitamente computata la Superficie Convenzionale Vendibile (SCV), o anche detta superficie commerciale vendibile. Lo scrivente fa presente che tiene in debita considerazione quanto prescritto dal Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa. Nel caso specifico il criterio di misurazione della superficie commerciale vendibile prescelto e' la norma UNI 10750/2005 (sostituita dalla norma UNI EN 15733/2011) integrata in alcune sue parti dai criteri di misura in uso nel mercato locale (poiché i rapporti mercantili delle superfici secondarie variano nello spazio localmente da segmento di mercato a segmento di mercato e nel tempo in base alle situazioni/dinamiche di mercato). Il tutto è riportano in apposite tabelle riepilogative, facente parte integrante e sostanziale della presente relazione.

Si precisa che le superifici sono state ricavate dalle planimetrie catastali.

Le fonti di informazione consultate sono: Borsino immobiliare FIAIP UDINE 2023, Borsino immobiliare FIMAA UDINE 2023, Agenzie Immobiliari - dato oscurato - (UD),

Coveg s.r.l. - www.ivgudine.it

- dato oscurato -.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Varmo (UD), agenzie: - dato oscurato -, osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. di Udine, F.I.M.A.A. di Udine, ed inoltre: - dato oscurato -

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 | ristorante, autorimessa, rustico e terreno | 1.161,94 | 342,38 | 864.715,00 | 864.715,00 |
| B | appartamento | 162,72 | 0,00 | 108.534,24 | 108.534,24 |
| C | appartamento | 240,84 | 0,00 | 160.640,28 | 160.640,28 |
| | | | | **1.133.889,52 €** | **1.133.889,52 €** |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | | importo |
|---|---|---|
| difformità catastali ed edilizie | -5% | -56.694,48 |
| manutenzione tetto edificio mapp. 157 | -10% | -113.388,95 |
| | | **170.083,43 €** |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*
Il pignoramento colpisce la quota intera e pertanto potrà essere effettuata la vendita congiunta dei Corpi A, B, C, costituenti l'intero Lotto 1.

Il suddetto Lotto 1, pertanto, non necessita di giudizio sulla comoda divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 955.006,09**

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

**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: | **€. 238.751,52** |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: | **€. 1.000,00** |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: | **€. 0,00** |
| Arrotondamento del valore finale: | **-€. 254,57** |
| **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 715.000,00** |

data 22/07/2025

il tecnico incaricato
geom. Dania DRUSIN

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it

# TRIBUNALE DI UDINE
# SECONDA SEZIONE CIVILE
# ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Procedura N. 191/2024

## RISPOSTA OSSERVAZIONI PARTE ESECUTANTE

Giudice Esecuzione: **dott. L. MASSARELLI**

Parte esecutante: *** DATO OSCURATO*** .

Parte esecutata: *** DATO OSCURATO***

Esperta stimatrice: **geom. Dania DRUSIN**

## ENUNCIAZIONE

La sottoscritta geom. Dania Drusin, nella veste di Perito stimatore, nominata dal Tribunale di Udine per la procedura esecutiva n. 191/2024, in risposta alle osservazioni/richiesta di chiarimenti inoltrategli, in data 12 c.m. tramite Posta Elettronica Certificata (PEC), dall'avv. *** DATO OSCURATO*** rappresentate e difensore della parte esecutante, *** DATO OSCURATO***

Si riportano di seguito, per sommi capi, le risposte alle osservazioni trasmesse (vedasi messaggio PEC allegato).

**1) REGOLARIZZAZIONI EDILIZIO-URBANISTICHE E CATASTALI.**

**Osservazione**: "L'immobile pignorato a suo giudizio non è conforme, complessivamente, sia sotto il profilo edilizio che catastale ma è regolarizzabile mediante presentazione di una sanatoria/condono e successivo aggiornamento catastale (Docfa).

I costi di regolarizzazione da Lei indicati sono pari ad € 56.694,48 e sono stati ricavati in via forfettaria come percentuale del 5% sul valore complessivo del lotto di vendita.

Premesso quanto sopra la mia assistita chiede un dettaglio dei suddetti costi suddiviso per corpo (A-A.1-B-C) e nel contempo fornisca chiarimenti in ordine a quali abusi possano essere regolarizzati mediante presentazione di pratica edilizia a



Geometra DANIA DRUSIN – Udine (UD) – Via Gorghi, 5
Tel. 335-7016392 – E-mail dania.drusin@libero.it – PEC dania.drusin@geopec.it

Firmato Da: DANIA DRUSIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7453e90553d83dacacf654e2614b57

Covegg s.r.l. - www.ivguine.it

sanatoria e in quali casi occorra invece procedere con opere di rispristino, anch'esse da valutarsi".

**Risposta:** come già illustrato al punto 8.1 "CONFORMITA' EDILIZIA", pag. 11 dell'elaborato peritale, per esprimersi puntualmente sul tipo di regolarizzazione ed i relativi costi, bisognerebbe essere in possesso di tutta una serie di elementi, quali per esempio l'epoca in cui è stato effettuato l'abuso, un rilievo puntuale delle superfici e delle volumetrie, ecc. e predisporre di conseguenza effettivamente la pratica di regolarizzazione ed in seguito confrontarsi con l'Ufficio tecnico comunale per la determinazione dei costi (oblazione, diritti, ecc.), delle spese tecniche (ingegnere, periti per gl'impianti, ecc..), tenuto conto che vi è anche una sanatoria strutturale, con i costi inerenti.

Appare evidente che non ci si può esprimere, se non in via presuntiva ed orientativamente secondo la propria esperienza, sui costi della regolarizzazione, fattispecie evidenziata in perizia e di cui si rende edotti i fruitori della stessa.

Per quanto riguarda eventuali ripristini, tenuto conto che soprattutto per il Corpo C vi è un ampliamento di una certa importanza e quindi non eliminabile a meno di un considerevole costo e deprezzamento dell'intero immobile, si ritiene che avendo costituito un Lotto unico, sia economicamente più vantaggioso, in sede di regolarizzazione di tale abuso, includere anche gli altri abusi minori della pratica di regolarizzazione.

**2) COSTO LAVORI RIPRISTINO TETTO.**

**Osservazione**: "La stessa problematica di cui al punto precedente si rileva nell'indicazione dei costi dei lavori - pari ad € 113.388,95-corrispondenti al 10% del valore totale del lotto di vendita.

In questo caso, chiedo se l'importo di € 113.388,95 si riferisca al solo rifacimento del tetto del mapp. 157 o includa anche altri lavori.

**Risposta**: come riportato al paragrafo 9 dell'elaborato peritale, pag. 44, "ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO", l'importo è riferito unicamente al rifacimento del tetto dell'edificio mapp. 157, subb. 1, 2 e 3.

**3) METODO VALUTATIVO.**

**Osservazione**: "Da un punto di vista estimativo occorre invece evidenziare che il bene A-A.1 è stato valutato a corpo per mancanza di comparabili, sebbene per questa tipologia di immobili sia buona norma adottare un criterio di stima reddituale, quindi con bilanci (ma essendo una sas non dovrebbero esserci) o comunque ottenendo sul posto informazioni integrative relative ad esempio: numero coperti/ultimi bilanci dai quali si possa capire il volume di fatturazione".

**Risposta**: non è stato applicato il metodo reddituale in quanto trattasi di una Società in Accomandita Semplice e quindi non obbligata al deposito dei bilanci.



Geometra DANIA DRUSIN – Udine (UD) – Via Gorghi, 5
Tel. 335-7016392 – E-mail dania.drusin@libero.it – PEC dania.drusin@geopec.it

Firmato Da: DANIA DRUSIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7453e90553d83dacacf654e2614b57

Nella scelta del metodo di valutazione si è inoltre appurato, sia su dichiarazione della parte esecutata, che sull'esame della documentazione da essa fornita, nonché tenendo anche conto del periodo post COVID, su informazioni assunte sul posto, che negli ultimi cinque anni la Società esecutata era in perdita e che quindi la strada dell'adozione del sistema di stima per capitalizzazione del reddito non era percorribile.

**4) VANO SCALA DI ACCESSO ESCLUSIVO.**

**Osservazione**: "Infine, occorre precisare che il vano scala di accesso esclusivo ai due appartamenti mapp.157 subb 2 e 3 (corpi B e C) risulta di proprietà del ristorante per 700/1000 e dei due appartamenti per la quota di 300/1000.

Lei ha evidenziato questa problematica che deve ritenersi non rilevante fintanto che il lotto di vendita rimane unico".

**Risposta**: si ritiene opportuno evidenziare quanto riscontrato nella propria attività peritale e come rilevato nell'osservazione, questo è una delle motivazioni per cui si è ritenuto opportuno costituire e proporre di ricomprendere tutti i beni immobili esaminati in un Lotto unico.

Null'altro essendovi da relazionare la redigente sottoscrive.

Udine, 19.09.2025

L'esperta stimatrice
geom. Dania Drusin

Coveg S.r.l. - www.ivgudine.it



Geometra DANIA DRUSIN – Udine (UD) – Via Gorghi, 5
Tel. 335-7016392 – E-mail dania.drusin@libero.it – PEC dania.drusin@geopec.it

Firmato Da: DANIA DRUSIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 5f7453e90553d83dacacf654e2614b57

Geometra Daniele LAVARONI

TRIBUNALE di UDINE

Liquidazione Giudiziale N. 2/**2026**

*All'Ill.mo* LIQUIDATORE dott.ssa BARBARA DUCA ZILLI

***

"RELAZIONE di ATTUAZIONE / CONFORMITÀ":

*in riscontro il cortese incarico* a lo scrivente Geom. Daniele LAVARONI, nato a Buttrio il 31 dicembre 1956, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Udine e dei Geometri della Provincia di Udine al n. 2447, libero professionista con studio a Udine in Piazza del Duomo civico n. 1A.

In atti la CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA, dd. 22 luglio 2025, l'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 191/2024, si rileva che, a:

Capitolo 7 - PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: si fa riferimento alla situazione urbanistica vigente e alla documentazione urbanistico-edilizia reperita in atti la P.A., in ordine il Certificato di Commerciabilità ex art. 40-41 L. 47/1985 (Doc. N.5), che riassume le pratiche/titoli abilitativi (Doc. N.6) in oggetto, comprensivo delle Autorizzazioni/Permessi di Abitabilità/Agibilità gli immobili e pertinenze, in oggetto;

Capitolo 8 - GIUDIZIO di CONFORMITA': si richiama a piccole difformità di dimensioni/posizionamento dei fori, entro tolleranza, e, una serie di difformità rilevanti, ai vari corpi A-B-C in ordine, a: spostamento pareti divisorie interne locali/vani lavanderia, cantina, cucina e pranzo-soggiorno, scalini, creazione di locale ripostiglio entro il portico e la terrazza, la formazione di n. 2 bagni e ampliamento del fabbricato a ricavare due camere, bagno e balconi/terrazza e recinzioni;

*Ciò premesso*,

in atti la citata relazione di stima, in oggetto, risultano esistenti le dichiarazioni di abitabilità/agibilità dell'entità immobiliare, in esame, mentre risulta verificata la irregolarità edilizia-urbanistica, da sanare, previa acquisizione del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, ed un tanto dichiarata quale entità immobiliare *non conforme e regolarizzabile* con il ricorso a una puntuale sanatoria edilizia, cui ha fatto riscontro il prudenziale sconto, applicato, per deprezzamento e decurtazione del valore venale, di stima, e le relative formalità della necessaria sanatoria

*Piazza Duomo civico n. 1A - 33100 UDINE - Italy*
*tel. 335 6614529 - 0432 755019*
*info@lavaroni.com - daniele.lavaroni@geopec.it*

ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE
Geom. LAVARONI DANIELE Pas. n. 2447 UDINE

urbanistica edilizia e catastale, ex art. 40 comma 6 della legge 47/1985 e art. 36 e 46 comma 5 del DPR 380/2001, in cui l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla Autorità Giudiziaria.

In tal caso la CILA in sanatoria (Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata) è la pratica edilizia che permette di regolarizzare interventi già eseguiti in passato, che rispettano le normative urbanistiche, sismiche e di sicurezza vigenti al momento della realizzazione e a oggi, cui segue la verifica della completezza documentale da parte del Comune, ed eventualmente richiesti i pareri ad altri settori dell'amministrazione o all'ASUFC (Azienda Sanitaria Universitaria Integrata di Udine) cui intercorre la conclusione del procedimento entro 90 giorni dalla presentazione della domanda.

Trascorso questo termine senza che il Comune si sia espresso, in modo negativo, la pratica si intende ricevuta e depositata.

In relazione le difformità urbanistico-edilizie riportate in atti sugli immobili, in esame, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare che non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge alla P.A. deputata circa i termini delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti e pagamenti, manifestazione che gli uffici rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

*In conclusione*, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e, che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente e i termini/risultanze in atti la Consulenza Estimativa Giudiziaria, dd. 22 luglio 2025, l'Espropriazione Immobiliare N. 191/2024.

*Alla luce di ciò*, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali-giudiziarie.

*Con Massima Osservanza.*

Udine li, 20 giugno 2026

Geom. Daniele LAVARONI

ALBO DEL COLLEGIO DEI GEOMETRI DI UDINE
Geom. LAVARONI DANIELE n. 2147 Pgs. UDINE

*Piazza Duomo civico n. 1A - 33100 UDINE - Italy*
*tel. 335 6614529 - 0432 755019*
*info@lavaroni.com - daniele.lavaroni@geopec.it*