



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

34/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

IVG COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ivan Paron

CF:PRNVNI72B02E473K

con studio in LATISANA (UD) via dietro Chiesa 54

telefono: 043150645

email: paron.ivan@tiscali.it

PEC: ivan.paron@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TAVAGNACCO via Feletto 36, frazione Colugna, della superficie commerciale di 122,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento con cantina e garage, facenti parte di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Tavagnacco (UD), in località Colugne. L'accesso carraio e pedonale avvengono dalla via pubblica denominata via Feletto. L'appartamento è posto al piano primo. L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di una scala condominiale. La cantina ed il box auto sono situati al piano scantinato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 260 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Feletto, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Il mappale 260 confina in senso orario iniziando da nord con i mappale 259-510-511-504706-255-256-705
- foglio 27 particella 260 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 76,13 Euro, indirizzo catastale: via Feletto, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Il mappale 260 confina in senso orario iniziando da nord con i mappale 259-510-511-504706-255-256-705

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 152.812,50
Valore di vendita giudiziarla dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.609,38
Data della valutazione:	20/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, avvenuta unitamente al Custode Giudiziario, l'immobile risulta nella disponibilità dell'esecutato ma non costituisce sua abitazione principale.

Dalle ulteriori informazioni reperite presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Tavagnacco è emerso che l'esecutato è iscritto ai registri dell'A.I.R.E. dal 12/03/2012 (vedasi allegato doc.07).

Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Uff. Territoriale di Udine, non risultano registrati contratti di locazioni attivi per l'immobile oggetto di analisi (vedasi allegato doc.06).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'analisi della documentazione in atti e dalle successive ricerche effettuate, emerge che:

- **le unità immobiliari sono pervenute all'esecutato a seguito di atti tra vivi;**
- **non risulta trascritta alcuna costituzione di fondo patrimoniale;**
- **non risulta alcun provvedimento di assegnazione della casa coniugale;**
- **non risulta alcuna trascrizione in ordine a diritti di abitazione.**

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria, stipulata il 20/07/2015 a firma di Notaio dott. Amodio Paolo Albero ai nn. 211087-53736 di repertorio, iscritta il 21/07/2015 a Udine ai nn. 16582-2663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 165000.

Importo capitale: 0

Ipoteca volontaria, stipulata il 09/11/2018 a firma di Notaio dott. Comelli Pierluigi ai nn. 49948-27069 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione di ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 176480.

Importo capitale: 148810,38.

Durata ipoteca: 9 anni e 7 mesi.

Oltre all'esecutato, indicato quale "debitore ipotecario", nella nota di iscrizione si trova evidenziato quale "debitore non datore di ipoteca", la

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, stipulato il 30/01/2023 a firma di U.N.E.P. TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 249 di repertorio, trascritta il 22/02/2023 a Udine ai nn. 4380-3411, a favore di *** DATO OSCURATO ***

, contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	49,11/1000

Ulteriori avvertenze:

Nella zona giorno è stato realizzato un vano in cartongesso, avente dimensioni di circa ml.1,60x ml.1,70, finalizzato all'alloggiamento di una piattaforma elevatrice (ascensore). Codesto ascensore collega anche i piani sottostanti di altra proprietà, censita al catasto fabbricati con F.57, mappale 260, subalterno 8 che sono di proprietà della società di *** DATO OSCURATO *** e concessi in locazione alla società *** DATO OSCURATO *** in *** DATO OSCURATO *** di cui l'amministratore unico è il *** DATO OSCURATO *** , ovvero l'esecutato.

Precisamente il vano corsa dell'ascensore ha tre fermate: una nella cantina di proprietà della C *** DATO OSCURATO *** al piano scantinato, una nell'ufficio al piano terra, sempre di proprietà della C *** DATO OSCURATO *** e l'ultima al piano primo, presso l'appartamento oggetto di pignoramento. Come anche di seguito verrà descritto, la cantina oggetto di perizia confina con la cantina in cui vi è l'inizio corsa dell'ascensore, e le stesse sono collegate con un'apertura sul tramezzo divisorio. Sempre nella cantina oggetto di perizia sono stati posizionati il centralino oleodinamico ed il quadro di comando.

Lo scrivente ha anticipato sia alla Società proprietaria dell'appartamento che alla conduttrice, *** DATO OSCURATO *** che in caso di aggiudicazione si dovrà procedere allo smontaggio dell'impianto di sollevamento. I costi per lo smontaggio, che si troveranno successivamente indicati, sono stati detratti dal valore di stima.

Vedasi allegato doc. 09 con riportati gli estremi della società *** DATO OSCURATO *** e della società *** DATO OSCURATO *** della documentazione catastale dell'unità immobiliare sottostante, della pratica edilizia con le caratteristiche tecniche della piattaforma e delle comunicazioni a mezzo pec dello scrivente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla lettura della documentazione in atti e dalle successive verifiche, emerge che il principio della continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio è rispettato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/10/2006), con atto stipulato il 18/10/2006 a firma di Notaio dott. Menazzi Alberto ai nn. 167349-56203 di repertorio, trascritto il 25/10/2006 a Udine ai nn. 34491-22640

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1993 fino al 23/06/2000), con atto stipulato il 31/03/1993 a firma di Notaio dott. Menazzi Alberto ai nn. 34720-123536 di repertorio, trascritto il 09/04/1993 a Udine ai nn. 7232-5424

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 29/08/2000 fino al 18/10/2006), con atto stipulato il 23/06/2000 a firma di Notaio dott. Menazzi Alberto ai nn. 146228-46192 di repertorio, trascritto il 29/08/2000 a Udine ai nn. 23280-16947

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia n. 116, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di nuovo edificio a destinazione mista, rilasciata il 20/11/1998 con il n. 116 di protocollo

Variante alla concessione ed. 116 del 20/11/1998, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di suddivisione unità commerciali e cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 29/09/2003 con il n. 96 di protocollo

Variante alla concessione edilizia 116 del 20/11/1998 N. D.I.A. PROT. 40766, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 22/12/2004 con il n. Prot. 40766 di protocollo

Autorizzazione di abitabilità N. Pratica n.116/98 e succ., agibilità del 02/08/2007 con il n. prot. 10125/98 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. Prot. 8150 del 05/03/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di un ascensore, presentata il 05/03/2010 con il n. 8150 di protocollo. Installazione dell'ascensore in comune con l'unità sottostante. (vedasi allegato 09)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - installazione di una piattaforma elevatrice (ascensore); - apertura porta sulla parete della cantina; - installazione struttura lignea e relativa tenda di copertura nel terrazzo, (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.)

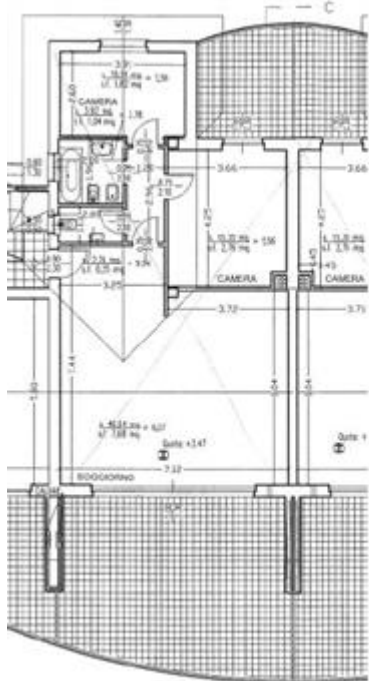
Le difformità sono regolarizzabili mediante: - ripristino dello stato di fatto dei luoghi con rimozione della struttura lignea posta sul terrazzo; - ripristino dello stato di fatto dei luoghi con la chiusura della porta della cantina; - pratica ai sensi dell'art. 16 bis della L.R. 19/09 per chiusura del foro del solaio di calpestio utile per il vano corsa dell'ascensore, comprensivo delle opere della nuova pavimentazione; - smontaggio della piattaforma elevatrice con accatastamento presso l'unità immobiliare in locazione alla società, considerato che è in parte proprietaria;

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

Costi di regolarizzazione:

- tamponamento solaio e rimozione cartongesso, chiusura porta della cantina, rimozione dell'ascensore co accatastamento in loco, smontaggio e trasporto in discarica della struttura lignea con tenda ad esclusione dell'IVA di legge. : €9.500,00
- oneri professionali pratica edilizia e calcoli strutturali, esclusa IVA di Legge e cassa previdenziale.: €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a Riferita alla sola unità immobiliare oggetto di perizia, sono escluse quindi le parti comuni.



pianta appartamento approvata dal titolo edilizio



modifiche interne pareti bagno e ascensore

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale con pratica DOCFA per nuova distribuzione pareti interne del bagno.

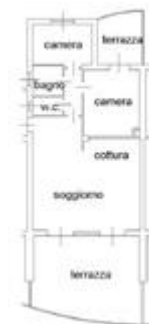
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale redatta da un professionista comprensivo delle spese di segreteria escluso IVA cassa previdenziale.: €900,00

Riferita alla sola unità immobiliare oggetto di perizia, sono escluse quindi le parti comuni.

PRIMO PIANO h=2,60



pianta appartamento

PIANO SCANTINATO h=2,75



pianta cantina

PIANO SCANTINATO h=2,75



pianta garage

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TAVAGNACCO VIA FELETTO 36, FRAZIONE COLUGNA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TAVAGNACCO via Feletto 36, frazione Colugna, della superficie commerciale di 122,75 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento con cantina e garage, facenti parte di un fabbricato condominiale ubicato nel Comune di Tavagnacco (UD), in località Colugne. L'accesso carraio e pedonale avvengono dalla via pubblica denominata via Feletto. L'appartamento è posto al piano primo. L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di una scala condominiale. La cantina ed il box auto sono situati al piano scantinato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,60. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 260 sub. 12 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 1, consistenza 100 mq, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Feletto, piano: S1-1,

intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Il mappale 260 confina in senso orario iniziando da nord con i mappale 259-510-511-504706-255-256-705

- foglio 27 particella 260 sub. 17 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita 76,13 Euro, indirizzo catastale: via Feletto, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Il mappale 260 confina in senso orario iniziando da nord con i mappale 259-510-511-504706-255-256-705

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



vista esterna fabbricato condominiale



vista esterna fabbricato condominiale



vista accesso dalla pubblica via

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

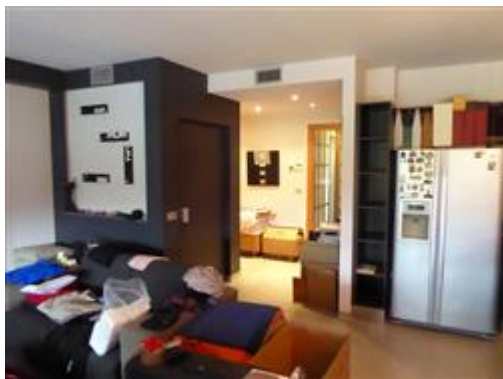


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto, da una zona giorno in cui troviamo un ingresso con soggiorno-pranzo-angolo cottura ed un ampio terrazzo. La zona notte è composta da un bagno, due camere ed un terrazzo.

Le finiture sono date da pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, i pavimenti sono in resina grigia e parte delle pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di mosaico. Il portoncino dell'appartamento così come quello della cantina sono blindati, mentre le porte interne sono in legno. I serramenti sono in legno con vetro doppio e tapparella avvolgibile in pvc o similare. I pavimenti delle terrazze sono in piastrella. La pavimentazione del terrazzo posto in fronte la via pubblica è stata rivestita in resina, ma si nota un certo degrado. Gli impianti sono posti sotto traccia. La caldaia è situata sul terrazzo principale, è alimentata a gas e garantisce la produzione dell'acqua calda sanitaria e quella per l'impianto di riscaldamento. L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale con termosifoni. E' presente un impianto canalizzato per il condizionamento la cui unità esterna è posta sul terrazzo della camera. In prossimità dell'ingresso è stato realizzato un apposito vano dove vi è installata una piattaforma elevatrice (ascensore) che collega l'appartamento oggetto di perizia con la sottostante unità immobiliare, posta al piano terra e scantinato. A pertinenza dell'appartamento, al piano scantinato, si trova la cantina ove è presente un'apertura sul tramezzo divisorio che la collega ad una cantina di altra proprietà, permettendo così l'accesso alla porta di piano dell'ascensore. Nella cantina oggetto di perizia sono installati la centralina oleodinamica ed il quadro di manovra di azionamento del montecarichi. Il box auto, posto nello scantinato, è dotato di un basculante con apertura motorizzata, e la pavimentazione è in cemento liscio con finitura al quarzo. Sufficiente lo stato manutentivo e conservativo delle unità descritte, ad eccezione dell'ampio terrazzo collegato alla zona giorno che presenta ammaloramenti alla pavimentazione.

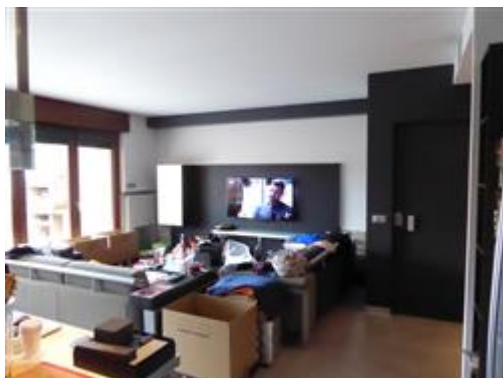
Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti, nè quella energetica. Si precisa che le utenze sono autonome.



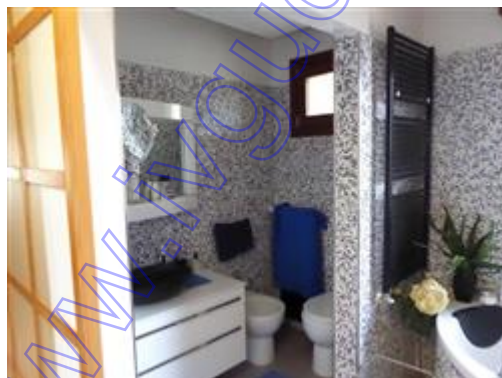
vista interni



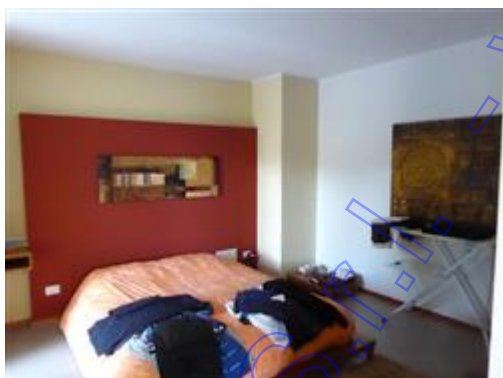
vista interni



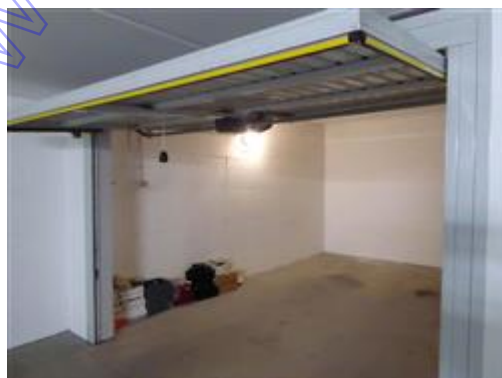
vista interni



vista interni



vista interni



vista interni

CONSISTENZA:

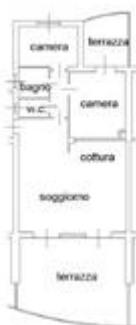
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	93,00	x	100 %	=	93,00
terrazze	45,00	x	25 %	=	11,25
cantina	13,00	x	50 %	=	6,50
garage	24,00	x	50 %	=	12,00

Totale:	175,00	122,75
----------------	---------------	---------------

PRIMO PIANO h=2,60



appartamento

PIANO SCANTINATO h=2,75



cantina

PIANO SCANTINATO h=2,75



garage

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/03/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Tavagnacco

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 137.000,00 pari a 1.505,49 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/06/2020

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Bologna a Tavagnacco

Superfici principali e secondarie: 138

Superfici accessorie:

Prezzo: 175.000,00 pari a 1.268,12 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/04/2022

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.445,78 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/10/2021

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Garibaldi a Tavagnacco

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.363,64 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

Agenzia delle Entrate, valori OMI

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.400,00

borsino F.I.A.I.P. anno 2023

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.400,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento per la determinazione del più probabile valore di mercato viene eseguito con il metodo della comparazione dei prezzi correnti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato tenuto conto dell'ubicazione, della piena o parziale disponibilità. La valutazione tiene conto, inoltre, di ogni altro elemento intrinseco (stato di conservazione e manutenzione, consistenza, distribuzione interna, dotazioni e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, etc.) ed estrinseco (ubicazione sul territorio, zona urbanistica, destinazione fabbricati limitrofi, collegamenti, andamento del mercato immobiliare) che anche se non apparente, risulta tuttavia sempre influente nelle considerazioni finali per esprimere il più probabile valore di mercato. Si sono tenuti in debita considerazione quattro contratti di compravendita di unità immobiliare ubicata nelle vicinanze. Detto valore, quindi, è stato determinato tenendo conto dei valori sopra evidenziati, confrontandoli anche

con ulteriori informazioni reperite presso alcune Agenzie immobiliari della zona. Lo scrivente precisa che non si è tenuto conto degli oneri notarili e delle spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni che saranno a carico della procedura. Non sono state effettuate indagini sui materiali di costruzione e sul terreno per la verifica di sostanze nocive, né sono state effettuate verifiche strutturali.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,75 x 1.350,00 = **165.712,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 165.712,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 165.712,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Comune di Tavagnacco, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - FIAIP - FIMAA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	122,75	0,00	165.712,50	165.712,50
				165.712,50 €	165.712,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.812,50**

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: **€. 38.203,13**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.609,38**

data 20/10/2023

il tecnico incaricato
Ivan Paron