



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

276/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa RAFFAELLA MARIA GIGANTESCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/09/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Geom. Enrico Boscaro

CF: BSCNRC56M30L483S

con studio in UDINE (UD) Viale del Ledra n. 108

telefono: 0432050241

email: studioenicoboscaro@libero.it

PEC: enrico.boscaro@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 276/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a UDINE VIA POLA 42, della superficie commerciale di **346,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un pregevole fabbricato di civile abitazione di tipologia a villa singola, recentemente realizzato con moderno aspetto architettonico e con sviluppo su due livelli fuori terra ed uno interrato oltre area scoperta circostante a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1061 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita 1.603,60 Euro, indirizzo catastale: VIA POLA N. 42, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione 21/02/2014 n. UD0032596 per fusione-ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione, ecc.
Coerenze: Fg 42 a Nord p.lla 551, a Est p.lle 1063-557-74, a Sud via Pola, a Ovest p.lla 608
- foglio 42 particella 1061 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 80 mq, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA POLA N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione 21/02/2014 n. UD0032596 per fusione-ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione, ecc.
Coerenze: Fg 42 a Nord p.lla 551, a Est p.lle 1063-557-74, a Sud via Pola, a Ovest p.lla 608

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1061 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 80 mq, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA POLA N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	346,97 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	40,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 900.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 675.000,00
Data della valutazione:	06/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI IN ESECUZIONE

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/08/2012 a firma di notaio B. Panella ai nn. 83702/35600 di repertorio, iscritta il 31/08/2012 a Udine ai nn. 19804/2725, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di pignoramento precedentemente indicati con Fg 42 p.la 1061 sub. 1 e 2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2017 a firma di notaio L. Rigonat ai nn. 5690/3914 di repertorio, iscritta il 17/07/2017 a Udine ai nn. 17091/2709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di pignoramento

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/04/2020 a firma di Tribunale Biella ai nn. 450 di repertorio, iscritta il 07/05/2020 a Udine ai nn. 9172/1330, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di pignoramento in Udine e Marano Lagunare

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/02/2020 a firma di Tribunale Udine ai nn. 324/2020 di repertorio, iscritta il 07/08/2020 a Udine ai nn. 16660/2450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 210.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di pignoramento in Udine e Marano Lagunare + altri

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/12/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1387/2021 di repertorio, iscritta il 27/12/2021 a Udine ai nn. 36068/5203, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di pignoramento in Udine e Marano Lagunare + altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2022 a firma di Tribunale Udine ai nn. 3429 di repertorio, trascritta il 13/12/2022 a Udine ai nn. 34488/25576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di pignoramento in Udine e Marano Lagunare

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/06/2017), con atto stipulato il 28/06/2017 a firma di notaio L. Rignonat ai nn. 5689/3913 di repertorio, trascritto il 17/07/2017 a Udine ai nn. 17089/11985.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di esecuzione.

Cessione quota di 1/2 da *** DATO OSCURATO***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/1957 fino al 25/03/2005), con atto stipulato il 11/05/1957 a firma di notaio L. Rubini ai nn. 9712/5986 di repertorio, trascritto il 23/05/1957 a Udine ai nn. 10934/10235.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di pignoramento in Udine.

Apertasi successione in data 25/03/2005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/03/2005 fino al 14/01/2006), trascritto il 29/07/2006 a Udine ai nn. 24630/16050.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di pignoramento.

Risulta accettazione di eredità notaio B. Panella del 19/04/2007 in morte di *** DATO OSCURATO***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 14/01/2006 fino al 19/04/2007), trascritto il 10/05/2007 a Udine ai nn. 16186/10122.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di pignoramento in Udine.

Risulta accettazione tacita di eredità notaio B. Panella del 19/04/2007 in morte di *** DATO OSCURATO*** avvenuta il 14/01/2006

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2007 fino al 20/05/2010), con atto stipulato il 19/04/2007 a firma di notaio B. Panella ai nn. 73049/28705 di repertorio, trascritto il 24/04/2007 a Udine ai nn. 14440/9012.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di pignoramento in Udine

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/05/2010

fino al 28/06/2017), con atto stipulato il 20/05/2010 a firma di notaio B. Panella ai nn. 79534/32876 di repertorio, trascritto il 24/05/2010 a Udine ai nn. 14029/9374.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di pignoramento in Udine.

Cessione quota di 1/2 da *** DATO OSCURATO***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta lavori N. **1316**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione fabbricato esistente, presentata il 30/12/1955.

Fabbricato costruito in epoca antecedente al 1941

Autorizzazione Edilizia N. **589**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato autorimessa, presentata il 05/06/1961, rilasciata il 16/06/1961 con il n. 20792/589 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **272**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di una legnaia, presentata il 15/03/1961, rilasciata il 17/03/1961 con il n. 10227/272 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **297**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione fabbricato di abitazione, presentata il 13/04/1971, rilasciata il 12/05/1971 con il n. 9672/297 di protocollo

Autorizzazione Edilizia N. **661.1.1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione fabbricato residenziale.

Pratica edilizia risulta irreperibile dall'U.R.P. del Comune di Udine (nota 07/08/2023 cod. VR/1/2023) ma verosimilmente richiesta archiviazione per non esecuzione opere.

Permesso di Costruire N. **222.4.2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento fabbricato di civile abitazione, presentata il 01/12/2008, rilasciata il 09/03/2009 con il n. 0143381/2008 di protocollo, agibilità del 26/01/2015 con il n. 0004535/2015 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BO sottozona BOe. Norme tecniche di attuazione ed indici: IF 1,20 mc/mq e QF 0,30

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, Legge n. 47 del 1985, Legge n. 724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

Si menziona la Circolare n. 2/2010 Agenzia del Territorio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90 e D.M. 37/08)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN UDINE VIA POLA 42

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a UDINE VIA POLA 42, della superficie commerciale di **346,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un pregevole fabbricato di civile abitazione di tipologia a villa singola, recentemente realizzato con moderno aspetto architettonico e con sviluppo su due livelli fuori terra ed uno interrato oltre area scoperta circostante a giardino.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1061 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 11,5 vani, rendita 1.603,60 Euro, indirizzo catastale: VIA POLA N. 42, piano: S1-T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione 21/02/2014 n. UD0032596 per fusione-ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione, ecc.
Coerenze: Fg 42 a Nord p.lla 551, a Est p.lle 1063-557-74, a Sud via Pola, a Ovest p.lla 608
- foglio 42 particella 1061 (sub. 5) (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 80 mq, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA POLA N. 42, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da Variazione 21/02/2014 n. UD0032596 per fusione-ampliamento-demolizione parziale-ristrutturazione, ecc.
Coerenze: Fg 42 a Nord p.lla 551, a Est p.lle 1063-557-74, a Sud via Pola, a Ovest p.lla 608

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

buono ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

servizi:

buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Villa unifamiliare realizzata in ristrutturazione di un vecchio fabbricato demolito, di moderno quanto pregevole aspetto architettonico su di un sedime dalla conformazione planimetrica alquanto articolata e "spigolosa", con finiture di elevata qualità sia nei materiali scelti sia nella rete impiantistica di tipo domotico.

Si rilevano alcune tracce di infiltrazioni d'acqua nei bagni del primo piano e umidità di risalita nelle

murature del piano interrato.

Le funzioni svolte dai vari livelli dell'immobile, terra giorno e primo notte e interrato di servizio, si possono così riassumere:

PIANO TERRA con ingresso, soggiorno, rampa scale, pranzo con angolo cottura, servizio igienico, lavanderia e rampa scale per il piano interrato;

PIANO PRIMO con tre camere, doppi servizi, guardaroba, corridoio di disimpegno e terrazzo;

PIANO INTERRATO con deposito, centrale termica e autorimessa (sub. 5);

AREA SCOPERTA piccolo giardino recintato con scivolo per accesso autorimessa.

Degli Impianti:

energia solare: pannelli fotoelettrici a fotocelle
utilizzato per Produzione energia elettrica
conformità: conforme

termico: radiante a pavimento con alimentazione
in gas metano

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220 volt

ventilazione: meccanica

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta
da rete comunale

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato

strutture verticali: costruite in cemento armato

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

copertura: piana costruita in piastre
prefabbricate in c.a.

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in blocchi termoisolanti
tipo Poroton , il rivestimento è realizzato in
intonaco al civile a tre strati con polvere di marmo

pavimentazione interna: realizzata in zona giorno
ceramica e notte listoni lehno Rovere

infissi esterni: ante scorrevoli e fissi realizzati in
alluminio tipo Shuco con trilpo vetro

portone di ingresso: doppia anta a battente
realizzato in blindato con rivestimento pannelli
bianchi

scale: rampa ingresso con rivestimento in pedate
legno Rovere

nella media

buono



Vista zona giorno piano terra



Vista ingresso e rampa scale piano terra



Vista zona cucina



Vista corridoio disimpegno piano primo



Vista camera matrimoniale



Vista bagno piano primo

CLASSE ENERGETICA:



[52,40 KWh/m²/anno]

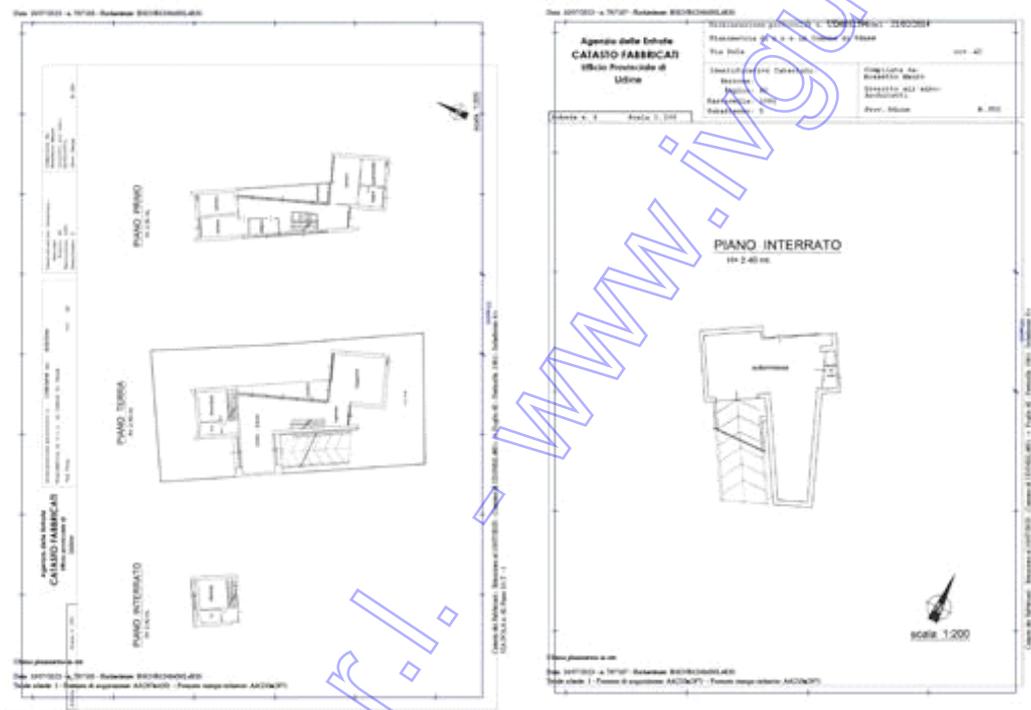
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

Superficie principale piano terra	165,20	x	100 %	=	165,20
Superficie principale piano primo	138,84	x	100 %	=	138,84
Superficie accessoria piano interrato	3,80	x	50 %	=	1,90
Superficie area scoperta	365,30	x	10 %	=	36,53
Superficie terrazza piano primo	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	688,14				346,97



ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1061 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 80 mq, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: VIA POLA N. 42, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	80,00	x	50 %	=	40,00
Totale:	80,00				40,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedere calcoli tabella M.C.A. allegata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	900.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 900.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 900.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il **Valore di Mercato** (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards (IVS) ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI), del **Valore di vendita forzata** (2) identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (Forced Judicial Value - FJV) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

- (1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2
 (2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13
 (3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Udine, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate e Borsini FIAIP e 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	villa singola	346,97	40,00	900.000,00	900.000,00
				900.000,00 €	900.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 900.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 225.000,00**

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: **€ 675.000,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 276/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a MARANO LAGUNARE Via Gerolamo Raddi 2, della superficie commerciale di **169,43** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 60 restanti

Trattasi di un modesto fabbricato di tipologia villetta a schiera, inserita di testa ad un complesso residenziale denominato "Saline Casa" soc. coop. a r.l., all'angolo tra le vie G. Raddi e G. da Marano pochi passi a Sud del centro storico cittadino.

La villetta a schiera comprende al suo interno tre unità immobiliari catastali quale un ufficio al piano terra (cat. A/7) un appartamento al primo piano (cat. A/2) ed un posto auto coperto al piano terra (cat. C/6) oltre alla quota pro-indivisa di 1/43 di un locale uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 84 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Raddi n. 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/02/2005 n. UD0039100 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
L'esecutato proprietario 1000/1000 del fabbricato e il Comune di Marano Lagunare proprietario 1000/1000 del terreno.
- foglio 4 particella 84 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Raddi n. 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/02/2005 n. UD0039100 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
L'esecutato proprietario 1000/1000 del fabbricato e il Comune di Marano Lagunare proprietario 1000/1000 del terreno.
- foglio 4 particella 84 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 33,98 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Raddi n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'esecutato proprietario 1000/1000 del fabbricato e il Comune di Marano Lagunare proprietario 1000/1000 del terreno.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.

A.1 cantina, composto da unico vano deposito.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 122 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 59 mq, rendita 103,60 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Raddi n.10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 24/12/2019 pratica n. UD0130993
Trattasi di un locale uso comune intestato ai soci della cooperativa e spettante all'odierna esecuzione per la quota pro-indivisa di 1/43 sempre in diritto di superficie.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,43 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.727,27
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.500,00
Data della valutazione:	06/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Tutte e tre le unità immobiliari vengono occupate dagli uffici del debitore senza un contratto di locazione o di comodato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

NON RISULTA COSTITUITO DIRITTO DI ABITAZIONE

NON E' EMERSA LA TRASCRIZIONE DI UN FONDO PATRIMONIALE SUI BENI IN ESECUZIONE

VENDITA DEL SOLO FABBRICATO IN DIRITTO DI SUPERFICIE PER 99 ANNI RESIDUANO 60 ANNI

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/08/2012 a firma di notaio B. Panella ai nn. 83702/35600 di repertorio, iscritta il 31/08/2012 a Udine ai nn. 19804/2725, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 900.000,00.

Importo capitale: 450.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di pignoramento precedentemente indicati con Fg 42 p.lla 1061 sub. 1 e 2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2017 a firma di notaio L. Rigonat ai nn. 5690/3914 di repertorio, iscritta il 17/07/2017 a Udine ai nn. 17091/2709, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di pignoramento

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/04/2020 a firma di Tribunale Biella ai nn. 450 di repertorio, iscritta il 07/05/2020 a Udine ai nn. 9172/1330, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di pignoramento in Udine e Marano Lagunare

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/02/2020 a firma di Tribunale Udine ai nn. 324/2020 di repertorio, iscritta il 07/08/2020 a Udine ai nn. 16660/2450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 210.000,00.

Importo capitale: 300.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di pignoramento in Udine e Marano Lagunare + altri

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/12/2021 a firma di Tribunale Udine ai nn. 1387/2021 di repertorio, iscritta il 27/12/2021 a Udine ai nn. 36068/5203, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 400.000,00.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di pignoramento in Udine e Marano Lagunare + altri

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2022 a firma di Tribunale Udine ai nn. 3429 di repertorio, trascritta il 13/12/2022 a Udine ai nn. 34488/25576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di pignoramento in Udine e Marano Lagunare

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 05/12/1996).

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto dell'odierna esecuzione compresa quota di 1/43 del locale ad uso sala comune p.lla 122 Fg 4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto assegnazione da società cooperativa (dal 29/12/1988), con atto stipulato il 29/12/1988 a firma di notaio A. Frattasio ai nn. 57671/6048 di repertorio, trascritto il 27/01/1989 a Udine ai nn. 2265/1767.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto dell'odierna esecuzione oltre 1/43 di un locale sala comune

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 18/08/2023 è stato richiesto al Comune di Marano Lagunare copia degli atti autorizzativi e elaborati grafici che, sentito il tecnico dell'ufficio edilizia privata, verranno consegnati nei prossimi giorni di settembre.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1/1984, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione complesso residenziale in diritto di superficie per 99 anni, agibilità del 24/02/1987 con il n. 623 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Complesso residenziale di n.25 villette a schiera cui fanno parte le u.i. oggi pignorate.

La concessione edilizia segue la stipula di un atto di convenzione con il Comune di Marano Lagunare dd 30/08/1984 n. 23935 notaio G. Suitner di Cervignano del Friuli con successivo atto integrativo dd 27/09/1988 n.638 Segretario Comunale.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera C.C. n.6 del 12/04/2018 per Variante n. 8, l'immobile ricade in zona B2 - Di completamento estensiva oggi Zona B di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i., D.P.R. n. 380 del 2001, Legge n. 47 del 1985, Legge n.724 del 1994, D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ritorno in pristino nello stato di fatto autorizzato dal Comune

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica comunale e catastale: €2.000,00

Aumento delle unità immobiliari e cambio di destinazione d'uso.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Chiusura vano terrazza con vetrata e errata suddivisione interna delle u.i. (normativa di riferimento: In relazione all'art. 29 comma 1 bis Legge 52/1985 aggiunto dal comma 14 dell'art. 19 del DLgs 78/2010 convertito con Legge 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova variazione catastale e delle u.i.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuovo DOCFA con planimetrie e elaborato planimetrico: €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata separazione di tutti gli impianti tra le diverse u.i. (normativa di riferimento: Legge 46/90 e D.M. 37/08)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Opere edilizie e autorizzazioni enti fornitori e comune Marano L.

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

Costi di regolarizzazione:

- Separazione impianti e dichiarazioni conformità e oneri professionali: €5.000,00

BENI IN MARANO LAGUNARE VIA GEROLAMO RADDI 2

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a MARANO LAGUNARE Via Gerolamo Raddi 2, della superficie commerciale di **169,43** mq per la quota di 1/1 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 60 restanti

Trattasi di un modesto fabbricato di tipologia villetta a schiera, inserita di testa ad un complesso residenziale denominato "Saline Casa" soc. coop. a r.l., all'angolo tra le vie G. Raddi e G. da Marano pochi passi a Sud del centro storico cittadino.

La villetta a schiera comprende al suo interno tre unità immobiliari catastali quale un ufficio al piano terra (cat. A/7) un appartamento al primo piano (cat. A/2) ed un posto auto coperto al piano terra (cat. C/6) oltre alla quota pro-indivisa di 1/43 di un locale uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 84 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Raddi n. 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/02/2005 n. UD0039100 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
L'esecutato proprietario 1000/1000 del fabbricato e il Comune di Marano Lagunare proprietario 1000/1000 del terreno.
- foglio 4 particella 84 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 343,44 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Raddi n. 2, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 15/02/2005 n. UD0039100 per divisione-diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione
L'esecutato proprietario 1000/1000 del fabbricato e il Comune di Marano Lagunare proprietario 1000/1000 del terreno.
- foglio 4 particella 84 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 33,98 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Raddi n. 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
L'esecutato proprietario 1000/1000 del fabbricato e il Comune di Marano Lagunare

proprietario 1000/1000 del terreno.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1985.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Laguna naturalistica di Marano.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

mediocre ★★☆☆☆☆

servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tipico villino a schiera di testa che si sviluppa su due livelli fuori terra, oltre area scoperta circostante, in cui trovano posto gli uffici della ditta FINALMAR S.r.l. e di altre tre ditte dell'esecutato, utilizzando tutti gli spazi sia del piano terra che del primo piano dell'immobile.

L'immobile copre un sedime pressochè rettangolare, con unico ingresso per le due unità immobiliari interne, con la seguente distribuzione planimetrica:

PIANO TERRA open space, bagno, cucinino, vano scale oltre portico e giardino esterno e posto auto coperto;

PIANO PRIMO con due vani, bagno e terrazza verandata.

Condizioni conservative e manutentive carenti per elevata vetustà edilizia ed economicità nei materiali di costruzione.

Delle Strutture:

fondazioni: platea costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★

strutture verticali: costruite in mista c.a. e laterizio

nella media ★★★★★★★★

copertura: a falde costruita in latero-cemento

nella media ★★★★★★★★

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

nella media ★★★★★★★★

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in laterizio

mediocre ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica piano terra e prefinito legno piano primo

mediocre ★★★★★★★★

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno con vetrocamera

al di sotto della media ★★★★★★★★

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in PVC

al di sotto della media ★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in intonaco graffiato

mediocre ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare. Unica rete in comune tra tutte le unità immobiliari

nella media ★★★★★★★★

termico: con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori acciaio conformità: da verificare. Rete unica in comune tra tutte le unità immobiliari

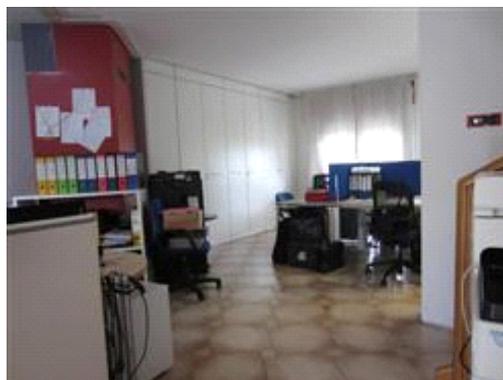
nella media ★★★★★★★★

idrico: con alimentazione in acquedotto comunale con pozzo artesiano conformità: da verificare. Unica rete in comune tra tutte le unità immobiliari con servitù per la presenza di pozzo artesiano

nella media ★★★★★★★★



Vista zona uffici piano terra



Vista zona uffici piano terra



Vista vano ufficio piano primo



vista vano ufficio piano primo



Vista servizio igienico piano terra



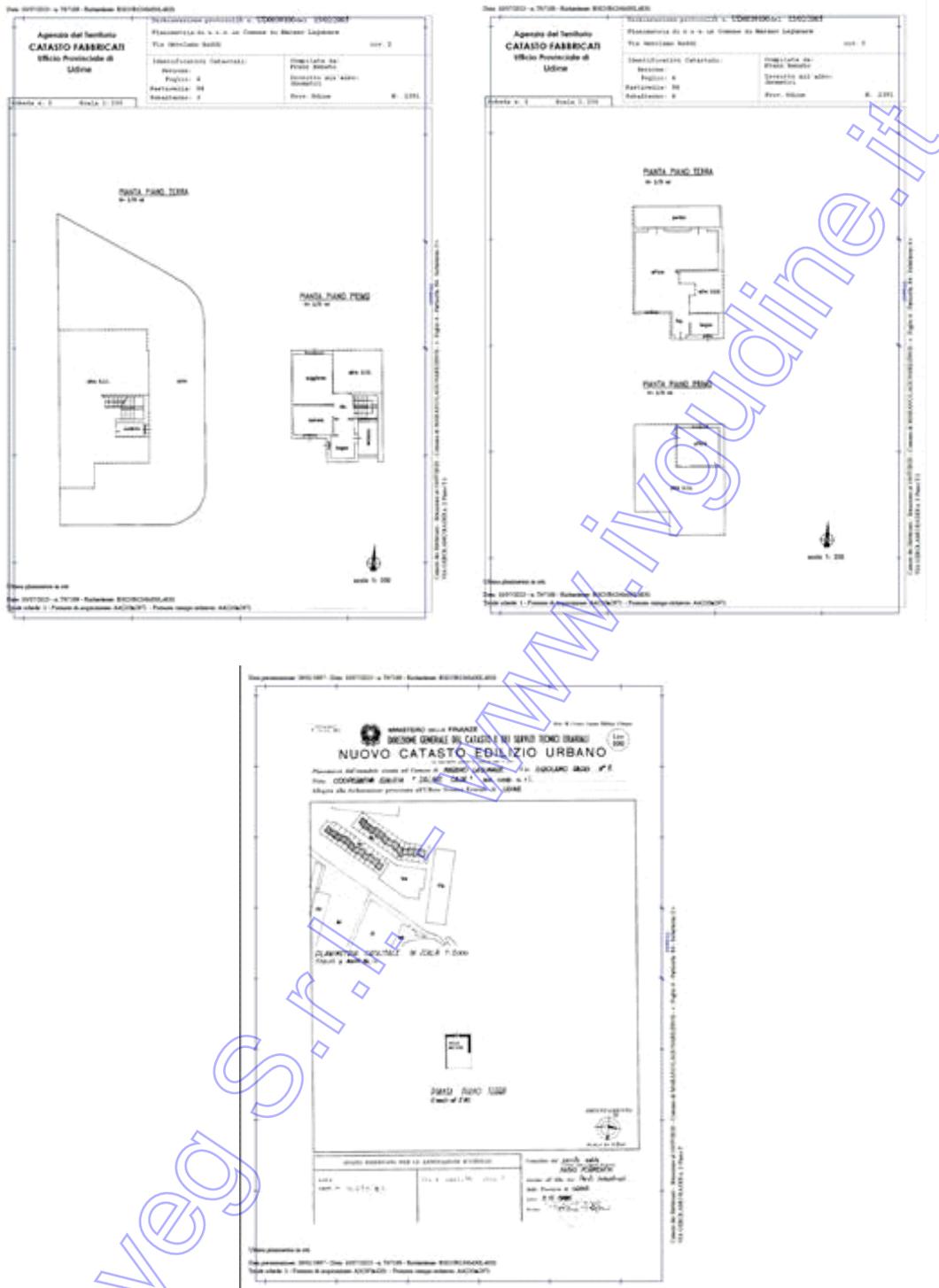
vista cucinino piano terra

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
Superficie principale PT e 1P	153,00	x	100 %	=	153,00
Superficie porticato	16,00	x	25 %	=	4,00
Superficie area scoperta	248,50	x	5 %	=	12,43
Totale:	417,50				169,43



ACCESSORI:

cantina, composto da unico vano deposito.
 Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 122 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 59 mq, rendita 103,60 Euro, indirizzo catastale: Via Gerolamo Raddi n.10, piano: T, intestato a *** DATO

OSCURATO *** , derivante da Variazione del 24/12/2019 pratica n. UD0130993
 Trattasi di un locale uso comune intestato ai soci della cooperativa e spettante all'odierna esecuzione per la quota pro-indivisa di 1/43 sempre in diritto di superficie.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Vedere tabella calcoli M.C.A. in allegato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	153.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 153.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 92.727,27
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Scopo principale del presente rapporto di valutazione sarà quindi quello di determinare il **Valore di Mercato** (1) dei beni da porre in vendita come prezzo base d'asta in una procedura giudiziaria, così come previsto dall'art.568 del c.p.c modificato con la Legge 132/2015. A giudizio dello scrivente Esperto tale valore viene oggi condizionato dal particolare ambito giudiziario delle procedure esecutive, tanto da poter essere assimilabile al criterio con assunzione, così come definito dagli International Valuation Standards (IVS) ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa (CVI), del **Valore di vendita forzata** (2) identificato anche come "**Valore di vendita giudiziaria**" (Forced Judicial Value - FJV) (3).

Tale valore dovrà necessariamente, tra le altre cose, considerare gli adeguamenti e le correzioni della stima per la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzie postume per vizi del bene venduto, per eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica, per lo stato d'uso e di manutenzione, per lo stato di possesso, per i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo. Gli elementi che saranno presi in debita considerazione nella determinazione del valore dei beni immobili sono tutta una serie di condizioni estrinseche (l'ubicazione territoriale, le caratteristiche urbanistiche della zona, la destinazione dei fabbricati circostanti, i collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare, ecc.) e di condizioni intrinseche (proprie delle unità immobiliari in esame come lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la distribuzione interna, la dotazione e funzionalità degli impianti, il tipo di finiture presenti, il grado di trasformazione, ecc.).

(1) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.2

(2) Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa V edizione 2018 cap. 3 punto 2.13

(3) La Consulenza Estimativa Giudiziaria di Mottadelli e Ponti edizione 2016

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Marano Lagunare, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate e Borsini FIAIP e 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	villetta a schiera laterale	169,43	0,00	153.000,00	92.727,27
				153.000,00 €	92.727,27 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.727,27**

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: **€ 21.181,82**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 45,45**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 63.500,00**

data 06/09/2023

il tecnico incaricato
Geom. Enrico Boscaro