



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

183/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Venier

CUSTODE:

IVG COVEG S.R.L

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2024

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 183/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a UDINE via Buttrio 282, quartiere periferia a sud della città, della superficie commerciale di **81,60** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di un appartamento con cantina e garage, facenti parte di un fabbricato condominiale ubicato nella periferia di Udine. L'ingresso carraio e pedonale avvengono dalla via pubblica denominata via Buttrio. L'appartamento è posto al piano rialzato, mentre la cantina ed il garage al piano seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di una scala condominiale, non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, scala 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1358 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Buttrio n.282, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord e proseguendo in senso orario: - via Buttrio, mappali 1500 - 831 - 1368 - 92 - 90 - 519 a chiudere.
- foglio 54 particella 1358 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: via Buttrio, 282, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord e proseguendo in senso orario: - via Buttrio, mappali 1500 - 831 - 1368 - 92 - 90 - 519 a chiudere.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.150,00
Data della valutazione:	20/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dall'esecutata, quanto sua abitazione principale.

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).

Dalle ulteriori informazioni reperite presso gli Ufficio Anagrafe del Comune di Udine è emerso che **l'esecutata ha eletto residenza in codesto immobile** (vedasi allegato doc.07).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- **le unità immobiliari sono pervenute all'esecutata 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 **giudiziale**, stipulata il 19/12/2022 a firma di GIUDICE DI PACE DI UDINE ai nn. 1958 di repertorio, iscritta il 04/07/2023 a Udine ai nn. 16750-2026, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 4.965,81.

La formalità è riferita solamente a al diritto di usufrutto nella quota di 1/1.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/12/2022 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 4124 di repertorio, iscritta il 04/07/2023 a Udine ai nn. 16751-2027, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40.000,00.

Importo capitale: 24.875,35.

La formalità è riferita solamente a al diritto di usufrutto nella quota di 1/1.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 30/06/2020 a firma di Notaio dott.ssa Anna Zampar ai nn. 7234/5608 di repertorio, iscritta il 06/07/2020 a Udine ai nn. 13623-2003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A AGARANZIA DI

MUTUO.

Importo ipoteca: 157.500,00.

Importo capitale: 105.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a al diritto di usufrutto nella quota di 1/1 e alla nuda proprietà nella quota di 1/1.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/07/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 2406 di repertorio, trascritta il 07/09/2023 a Udine ai nn. 22323-17279, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a al diritto di usufrutto nella quota di 1/1.

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:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.766,77
Millesimi condominiali:	80,906

Ulteriori avvertenze:

Come emerso dalla documentazione prodotta dell'amministratore di condominio (vedasi allegato doc. 08) risulta che relativamente alla fornitura dell'acqua sanitaria, si precisa che il relativo contatore è unico e che ogni appartamento è dotato di un contatore per la lettura del consumo di ogni singola unità. Per quanto riguarda corrente elettrica e gas è autonomo.

Si precisa che per gli immobili oggetto di stima non sono state eseguite indagini e analisi del sottosuolo e sui materiali di costruzione e che non sono state eseguite prove statiche e verifiche sul funzionamento degli impianti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 NUDA PROPRIETA', in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2020), con atto stipulato il 30/06/2020 a firma di Notaio dott.ssa Anna Zamper ai nn. 7233-5607 di repertorio, trascritto il 06/07/2020 a Udine ai nn. 13625-9675.

Riferito alla nuda proprietà di 1/1 degli immobili oggetto della presente procedura, come da accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio, raggiunto a mezzo del procedimento di negoziazione assistita di cui all'art. 6 del D.L. n. 132/14, convertito in Legge n. 162/14 e sottoscritto in data 23.01.2020, autorizzato dalla Procura delle Repubblica di Udine il 31 gennaio 2020 n. 14/2020 R.N.A., depositato in segreteria in data 03 febbraio 2020 e debitamente trascritto nei Registri di matrimonio del Comune di Udine il 09.04.2020 al n. 114, parte II, Serie C, Anno 2020 ed annotato in

data 23 aprile 2020 nel relativo atto di matrimonio.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1 USUFRUTTO, in forza di atto di compravendita (dal 30/06/2020), con atto stipulato il 30/06/2020 a firma di Notaio dott.ssa Anna Zampar ai nn. 7233-5607 di repertorio, trascritto il 06/07/2020 a Udine ai nn. 13625-9675.

Riferito alla quota di 1/1 dell'usufrutto degli immobili oggetto della presente procedura, riservato all'esecutata in ragione dell'accordo di cessazione degli effetti civili del matrimonio, raggiunto a mezzo del procedimento di negoziazione assistita di cui all'art. 6 del D.L. n. 132/14, convertito in Legge n. 162/14 e sottoscritto in data 23.01.2020, autorizzato dalla Procura delle Repubblica di Udine il 31 gennaio 2020 n. 14/2020 R.N.A., depositato in segreteria in data 03 febbraio 2020 e debitamente trascritto nei Registri di matrimonio del Comune di Udine il 09.04.2020 al n. 114, parte II, Serie C, Anno 2020 ed annotato in data 23 aprile 2020 nel relativo atto di matrimonio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di **ATTI DI COMPRAVENDITA** (dal 24/09/2001 fino al 22/09/2011), con atto stipulato il 24/09/2001 a firma di Notaio dott.ssa Chiara Contursi ai nn. 89479-13343 di repertorio, trascritto il 15/10/2001 a Udine ai nn. 29590-21759

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di **ATTO DI COMPRAVENDITA** (dal 22/09/2011 fino al 30/06/2020), con atto stipulato il 22/09/2011 a firma di Notaio dott. Paolo Alberto Amodio ai nn. 202234-48367 di repertorio, trascritto il 29/09/2011 a Udine ai nn. 25906-18097

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. CE/149.1.1998 P.G. 71319 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di per l'esecuzione dei lavori di costruzione di un fabbricato ad uso residenziale composto da n. 11 unità immobiliari., rilasciata il 14/07/1999 con il n. CE/149.1.98 di protocollo

Variante relativo alla concessione edilizia **CE/149.1.98 N. VA/57.1.01 P.G. n. 48986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 10/07/2001 con il n. VA/57.1.01 di protocollo

Abitabilità N. CE/149.1.98 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 24/08/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a all'unità immobiliare del fabbricato condominiale che è oggetto della presente perizia .

Si precisa che dal raffronto tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nell'elaborato grafico relativo alla variante si segnala che la parte del soggiorno a contatto con il corridoio condominiale

(indicata con il colore giallo) risulta arretrata e vi è una diversa distribuzione dei locali interni. Dall'accesso agli atti, e come confermato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Udine, agli atti risulta che nella "dichiarazione di abitabilità" è allegata la planimetria catastale che risulta fedele allo stato di fatto dei luoghi, il che avvala la conformità edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

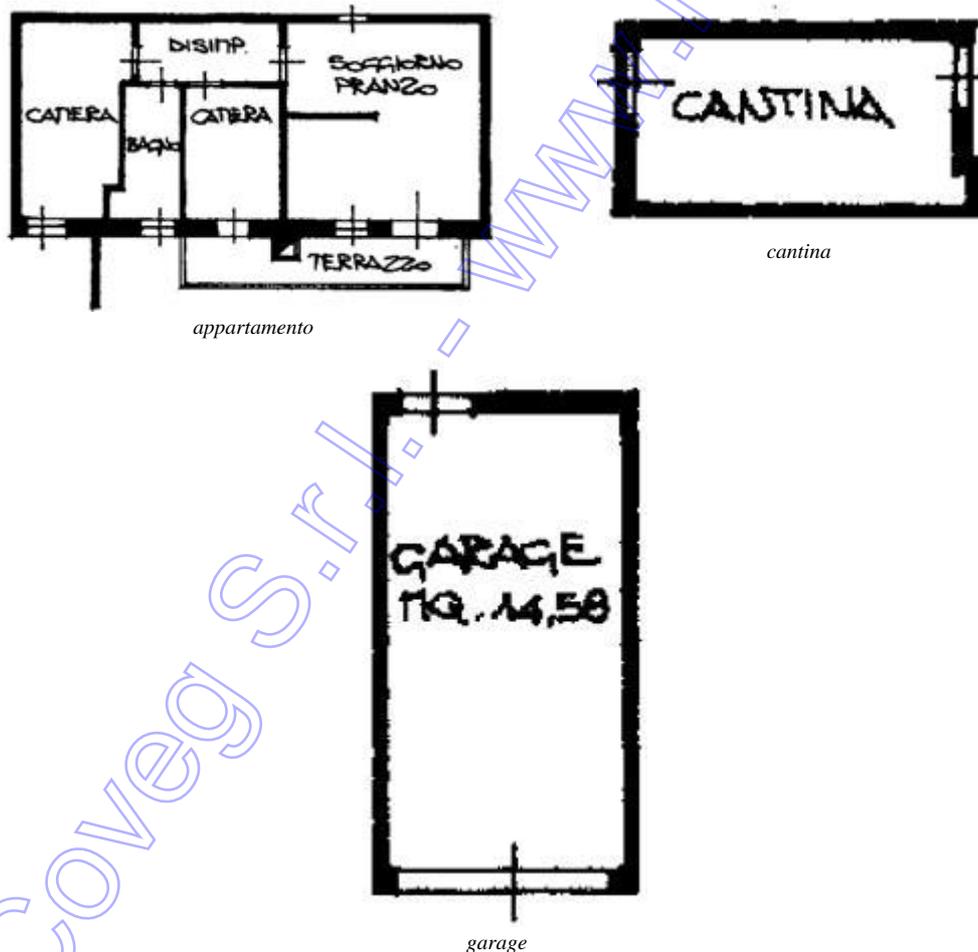
Sono state rilevate le seguenti difformità: dal raffronto tra lo stato di fatto e quanto rappresentato nelle planimetrie agli atti, è emerso che nel vano cucina-soggiorno è stata demolita la parete divisoria tra l'ingresso e l'angolo cottura.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali pratica DOCFA: €1.400,00

Questa situazione è riferita solamente a l'unità immobiliare del fabbricato condominiale che è oggetto della presente perizia



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN UDINE VIA BUTTRIO 282, QUARTIERE PERIFERIA A SUD DELLA CITTÀ

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE via Buttrio 282, quartiere periferia a sud della città, della superficie commerciale di **81,60** mq per la quota di 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Trattasi di un appartamento con cantina e garage, facenti parte di un fabbricato condominiale ubicato nella periferia di Udine. L'ingresso carraio e pedonale avvengono dalla via pubblica denominata via Buttrio. L'appartamento è posto al piano rialzato, mentre la cantina ed il garage al piano seminterrato. L'accesso all'appartamento avviene per mezzo di una scala condominiale, non è presente l'ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, scala 1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 1358 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Buttrio n.282, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord e proseguendo in senso orario: - via Buttrio, mappali 1500 - 831 - 1368 - 92 - 90 - 519 a chiudere.
- foglio 54 particella 1358 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 41,83 Euro, indirizzo catastale: via Buttrio, 282, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da Nord e proseguendo in senso orario: - via Buttrio, mappali 1500 - 831 - 1368 - 92 - 90 - 519 a chiudere.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.



vista esterna



vista esterna



vista esterna



vista esterna



vista esterna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



immagine satellitare



immagine satellitare

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 un soggiorno-pranzo con angolo cottura, terrazzo, corridoio, due camere da letto ed un bagno. L'altezza utile interna è di ml. 2,70. Le finiture sono quelle dell'epoca di costruzione con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, i pavimenti della zona giorno sono in piastrella, così come parte dei rivestimenti delle pareti della cucina e del bagno, mentre quelli delle camere sono in legno e presentano segni di usura. Le porte interne sono in legno. I serramenti sono in legno con vetro doppio e tapparella avvolgibile in pvc o similare e necessitano di manutenzione. Gli impianti sono posti sotto traccia. La caldaia (posta sul terrazzo) 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. Si precisa che il contatore del gas e dell'energia elettrica sono autonomi, mentre il contatore dell'acqua è condominiale. Al piano seminterrato sono posizionati i contatori per la lettura dei consumi delle singole unità immobiliari. Dalle scale interne condominiali si accede al piano seminterrato, dove si trovano la cantina ed il garage aventi le medesime finiture, ovvero pavimentati in cemento liscio e muratura in blocchi a vista. Il garage è dotato di basculante in lamiera non motorizzato. Il fabbricato esternamente necessita di interventi manutentivi in alcune porzioni delle facciate in corrispondenza dei solai di piano. I parapetti di legno delle terrazze sono deteriorati dalle intemperie. Esternamente vi è un'area condominiale adibita a giardino e a parcheggio.

*vista interni**vista interni**vista interni**vista interni*



vista interni



vista garage

CLASSE ENERGETICA:

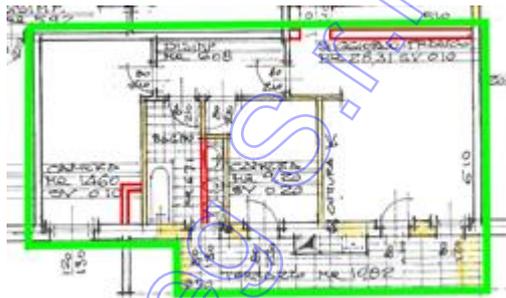


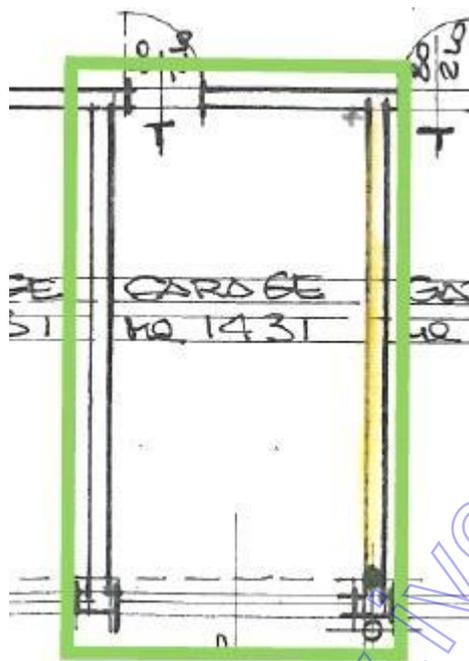
CONSISTENZA:

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	66,00	x	100 %	=	66,00
terrazzo	12,00	x	30 %	=	3,60
cantina	8,00	x	50 %	=	4,00
garage	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	102,00				81,60





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento con garage

Indirizzo: Udine, via Buttrio 282

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 04/11/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: appartamento con garage

Indirizzo: Udine, via Buttrio 231

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.315,79 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - valori OMI

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.300,00

FIAIP borsino 2023

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

borsino immobiliare

Valore minimo: 930,00

Valore massimo: 1.250,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALORE DELL'USUFRUTTO	
$A = a \times (q^n - 1) / (r \times q^n)$	
dove	
a: rendita annua	
Canone di mercato medio	€ 6.960,00
Riduzione percentuale per manutenzione imposte e tasse	
€ 6.960,00 x 43%	-€ 2.992,80
a rendita annua	€ 3.967,20
q: (1+r)	= 1,0320
n: numero anni di vita probabile (da Tabelle ISTAT)	= 34,11
r: tasso ufficiale di riferimento (Banca d'Italia)	= 0,0320
	qn = 2,9283
	(qn - 1) = 1,9283
	(r x qn) = 0,0937
€ 3.967,20 x 1,9283 / 0,0937	= € 81.638,04
	arrotondato € 81.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **108.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 108.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Oggetto di valutazione della presente valutazione è la quota dell'intero dell'usufrutto.

La stima del valore dell'usufrutto verrà calcolata con la formula finanziaria estimativa di seguito indicata: $A = a \times (qn-1) / (r \times qn)$,

dove:

A= valore dell'intero usufrutto

a= rendita annua, canone medio annuo appartamento arredato = €. 6,50 x mq. 82,00 = €. 533,00 arrotondato €. 535,00 x mesi 12 = €. 6.420,00

r= tasso rendimento lordo BTP decennale = 3,56% decurtato della tassazione del 12,5% = tasso netto 3,2%

q= (1+r)

n= numero anni vita probabile Tabella ISTA = debitrice anni 52 = 34,11

Nella presente relazione viene riportato anche il più probabile valore di mercato dell'appartamento e garage sopra descritto. Lo scrivente ha adottato il c.d. "metodo del confronto di mercato", ovvero il procedimento di stima del più probabile valore di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, trattati di recente sul mercato locale di prezzo noto e dello stesso segmento di mercato. Il principio su cui si basa tale procedimento consiste nella rilevazione dei prezzi di mercato estrapolati da contratti di compravendita, aventi caratteristiche simili all'immobile da valutare, mediante aggiustamenti costituiti dai prezzi marginali delle caratteristiche prese a confronto, permettendo di valutare il bene nella considerazione per il quale "il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili". La valutazione tiene conto inoltre di ogni altro elemento intrinseco ed estrinseco dell'unità presa in esame: lo stato di conservazione e di manutenzione, la consistenza catastale, la dotazione e la funzionalità degli impianti, il tipo di finiture, ecc.. Gli elementi estrinseci, parametri valutati in quanto influenti per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato, sono stati: l'ubicazione territoriale, la destinazione d'uso, collegamenti viari, la situazione del mercato immobiliare del zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Comune di Udine, 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	81,60	0,00	108.300,00	81.600,00
				108.300,00 €	81.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.200,00**

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: **€. 20.050,00**

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: **€. 60.150,00**

data 20/04/2024

il tecnico incaricato
Ivan Paron