



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

148/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Roberto Del Mondo

CF:DLMRRT59T30G284S

con studio in CORNO DI ROSAZZO (UD) VIA AQUILEIA n. 90

telefono: 0039043132129

email: studiodelmondo@gmail.com

PEC: roberto.delmondo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa bifamiliare a CASTIONS DI STRADA vicolo V. Joppi 2/A, della superficie commerciale di **253,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un fabbricato residenziale facente parte di una unità bifamiliare sita lungo la S.R.353 con accesso da vicolo V. Joppi. Nell' area intistante l' abitazione è presente un cortile con una recinzione parzialmente completata sul lato sud ed ovest, mancate dei cancelli di ingresso carrabile e pedonale e delle inferiate. Il fabbricato destinato alla residenza si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Realizzato con struttura mista in muratura e calcestruzzo armato e con copertura lignea. L' impianto di riscaldamento con caldaia a gas e del tipo a pavimento. I serramenti esterni sono in legno con vetro termocamera contornati da erte in pietra. Dal porticato di ingresso con copertura in struttura lignea si accede direttamente alla zona pranzo / soggiorno, dotata di caminetto a legna, ed alla annessa ampia cucina. I pavimenti sono del tipo marmoreo; il soggiorno e pavimentato in legno. Nella zona posteriore sono presenti un locale destinato a deposito; un disimpegno; un bagno la lavanderia ed un ripostiglio ove presente la caldaia dell' impianto termico. Mentre il bagno e pavimento in liste di legno gli altri locali risultano piastrellati.

L'accesso ai locali posti nell' interrato avviene tramite scala interna rivestita in elementi marmorei. Il locale principale è dotato di caminetto. I pavimenti sono piastrelle di ceramica.

Dal soggiorno tramite un' ampia scala con giro a vista, rivestita in lastre di marmo, si accede al piano primo, dotato di tre camere da letto ed un bagno. La camera matrimoniale è dotata di un terrazzino esterno. Si precisa che detto terrazzino non è fisicamente separato da quello gemello posto sull' altra unità della bifamiliare. I pavimenti delle camere sono in liste di legno. Il bagno risulta piastrellato.

L'esecutato segnala la mancanza del collaudo periodico della caldaia. La sig.ra *** DATO OSCURATO *** produce documentazione sugli interventi di manutenzione della stessa (allegato SUB 009).

Si segnala inoltre la presenza di infiltrazioni meteoriche dalla terrazza visibili su murature del soggiorno al piano terra, dovute probabilmente ad un ristagno d'acqua superficiale. Nel locale deposito del piano terra infiltrazioni di acqua hanno sollevato un' area del pavimento ligneo.

All' esterno, lungo la parete verso strada è presente un caminetto.

Immagini in allegato SUB 006

Elementi catastali in SUB 007

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 880 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: vicolo V. Joppi 2, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: fabbricato in aderenza f.m. 3 n. 1030; Est: terreno f.m. 3 n. 1004 ; Sud : pista ciclabile f.m. 3 n. 1003; Ovest : vicolo su pp.cc. 147 e 458 f.m. 3

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	253,50 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:	€. 179.470,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.000,00
Data della valutazione:	22/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

L' immobile è occupato dalla *** DATO OSCURATO *** in forza della sentenza di divorzio pronunciata dal Tribunale di Udine in data 12.01.2023, R.A.C.C. n. 2054/22, registrata al n. 71/2023 in data 19.01.2023 pubblicata il 26.01.2023 cron. 381/2023. Documento allegato SUB 001.

Non risultano depositati contratti di locazione per l' immobile come da dichiarazione dell' Agenzia delle Entrate di Udine del 28.09.2023, allegato SUB 002.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Vedi certificazione del Not. M Gottardo in data 27.07.2023 allegata alla procedura

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 25/09/2008 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2273/2008 di repertorio, iscritta il 29/01/2009 a Udine ai nn. 2700/413, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 75.000,00.

Importo capitale: €. 50.795,54.

Tra le particelle interessate la n. 880 e la 1003 del f.m. 3 di Castions di Strada

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/09/2008 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2273/2008 di repertorio, iscritta il 29/01/2009 a Udine ai nn. 2701/414, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 60.000,00.

Importo capitale: €. 40.654,96.

Tra le particelle interessate la n. 880 e la 1003 del f.m. 3 di Castions di Strada

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 25/09/2008 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2273/2008 di repertorio, iscritta il 29/01/2009 a Udine ai nn. 2702/415, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €. 45.000,00.

Importo capitale: €. 42.223,01.

Tra le particelle interessate la n. 880 e la 1003 del f.m. 3 di Castions di Strada

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/06/2009 a firma di Tribunale Udine ai nn. 2031/2009 di repertorio, trascritta il 23/06/2009 a Udine ai nn. 18344/12721, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Tra le particelle interessate la n. 880 e la 1003 del f.m. 3 di Castions di Strada

pignoramento, stipulata il 04/03/2020 a firma di Tribunale Udine ai nn. 898/2020 di repertorio, trascritta il 20/05/2020 a Udine ai nn. 9949/7008, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Particella n. 880 f.m. 3

pignoramento, stipulata il 19/06/2023 a firma di Uff. Giudiziario Udine ai nn. 70/2023 di repertorio, registrata il 06/08/1982 , trascritta il 06/07/2023 a Udine ai nn. 17011/13238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Particelle n. 880 e 1003 del f.m. 3

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**

Ulteriori avvertenze:

Risulta iscritta servitù di transito, con atto del Notaio L. Udina da Palmanova dd. 25.08.1967 rep. 19212/6726, con qualsiasi mezzo per una striscia larga m. 6,00 a confine del mappale 880 (ex 143a) in parallelo con la strada Udine - Muzzana del Turgnano, a peso del mappale 880 (ex 143a) ed a favore del n. 1004 (ex 143b). Si allega elaborato indicante il tratto di servitù, estratto da documenti agli atti del Comune e copia dell'atto notarile di asservimento. Allegato SUB 008

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Vedi certificazione del Not. M Gottardo in data 27.07.2023 allegata alla procedura

Allegati atti di provenienza SUB 003

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 23/04/1996), con atto stipulato il 23/04/1996 a firma di Not. M. Gialanella ai nn. 60334/2760 di repertorio, registrato il 08/05/1996 a Cervignano del Friuli ai nn. 359, trascritto il 22/05/1996 a Udine ai nn. 10212/7444. L'atto riguardava la particella n. 791 del f.m. 3. Successivamente con tipo mappale n. 13085.1/2002 dd. 30/01/2002 si sopprimeva la paricella n. 791 e si costituivano le pp.cc. n. 380 e 1003 del f.m. 3.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (dal 06/09/1993), con atto stipulato il 06/09/1993 a firma di Not. V. Cirola ai nn. 2358/385 di repertorio, registrato il 13/09/1993 a Cervignano del Friuli ai nn. 275, trascritto il 24/09/1993 a Udine ai nn. 18178/13541

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile non è dichiarato abitabile. Vedi nota relativa alla pratica numerata con il n. 006.

Allegato certificato di commerciabilità SUB 004

Allegata documentazioni edilizia SUB 005

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. 001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 06/03/1993 con il n. 1413 di protocollo, rilasciata il 23/10/1993 con il n. pratica 93012 di protocollo.

In data 14/12/1993 prot. 7628 è stata richiesta voltura della concessione n. 93012 a nome dei fratelli anche di *** DATO OSCURATO***

Concessione di completamento **N. 002** e successive varianti, per lavori di completamento alla C.E. 93012, presentata il 08/01/1997 con il n. 79 di protocollo, rilasciata il 03/03/1997 con il n. pratica 93012/C di protocollo.

In data 09.01.1998 prot. 126 è stata richiesta Concessione Edilizia di Variante, pratica 93012V1 rilasciata in data 28/04/1998 prot. 126.

DIA in sanatoria **N. 003** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di recinzione, presentata il 14/12/2004 con il n. 13648 pratica 269/04 di protocollo

N. 004 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Autorizzazione allo scarico in pubblica fognatura, presentata il 30/09/2005 con il n. 11198 di protocollo, rilasciata il 29/11/2005 con il n. 42 pratica 3882 di protocollo

Autorizzazione paesaggistica **N. 005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di di recinzione proprietà, presentata il 15/07/2004 con il n. 7750 di protocollo, rilasciata il 03/09/2004 con il n. Amb. 146/04 di protocollo

Richiesta certificato di abitabilità **N. 006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato unifamiliare sul mappale n. 880 del f.m. 3, presentata il 30/09/2005 con il n. 11198 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Alla C.E. 93012 e successive varianti.

L'immobile non è stato dichiarato abitabile/agibile per la mancata presentazione della documentazione integrativa relativa all'avvenuto pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione quantificati in €. 4.045,00 come da nota rilasciata dal Comune di Castions di Strada prot. 11198/13924 dd. 24.03.2006 inviata in data 31/03/2006 prot. 3924. Vedi documentazione

allegata SUB 003.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Abitabilità non rilasciata. Mancata corresponsione oneri urbanizzazione come da nota rilasciata dal Comune di Castions di Strada prot. 11198/13924 dd. 24.03.2006 (normativa di riferimento: Leggi nazionali e regionali)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pagamento oneri

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri di urbanizzazione: €4.045,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTIONS DI STRADA VICOLO V. JOPPI 2/A

VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

villa bifamiliare a CASTIONS DI STRADA vicolo V. Joppi 2/A, della superficie commerciale di **253,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Si tratta di un fabbricato residenziale facente parte di una unità bifamiliare sita lungo la S.R.353 con accesso da vicolo V. Joppi. Nell' area intistante l' abitazione è presente un cortile con una recinzione parzialmente completata sul lato sud ed ovest, mancate dei cancelli di ingresso carrabile e pedonale e delle inferiate. Il fabbricato destinato alla residenza si sviluppa su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Realizzato con struttura mista in muratura e calcestruzzo armato e con copertura lignea. L' impianto di riscaldamento con caldaia a gas e del tipo a pavimento. I serramenti esterni sono in legno con vetro termocamera contornati da erte in pietra. Dal porticato di ingresso con copertura in struttura lignea si accede direttamente alla zona pranzo / soggiorno, dotata di caminetto a legna, ed alla annessa ampia cucina. I pavimenti sono del tipo marmoreo; il soggiorno e pavimentato in legno. Nella zona posteriore sono presenti un locale destinato a deposito; un disimpegno; un bagno la lavanderia ed un ripostiglio ove presente la caldaia dell' impianto termico. Mentre il bagno e pavimento in liste di legno gli altri locali risultano piastrellati.

L'accesso ai locali posti nell' interrato avviene tramite scala interna rivestita in elementi marmorei. Il locale principale è dotato di caminetto. I pavimenti sono piastrelle di ceramica.

Dal soggiorno tramite un' ampia scala con giro a vista, rivestita in lastre di marmo, si accede al piano primo, dotato di tre camere da letto ed un bagno. La camera matrimoniale è dotata di un terrazzino

esterno. Si precisa che detto terrazzino non è fisicamente separato da quello gemello posto sull' altra unità della bifamiliare. I pavimenti dell camere sono in liste di legno. Il bagno risulta piastrellato.

L'esecutato segnala la mancanza del collaudo periodico della caldaia. La sig.ra *** DATO OSCURATO *** produce documentazione sugli interventi di manutenzione della stessa (allegato SUB 009).

Si segnala inoltre la presenza di infiltrazioni meteoriche dalla terrazzo visibili su murature del soggiorno al piano terra, dovute probabilmente ad un ristagno d'acqua superficiale. Nel locale deposito del piano terra infiltrazioni di acqua hanno sollevato un' area del pavimento ligneo.

All' esterno, lungo la parete verso strada è presente un caminetto.

Immagini in allegato SUB 006

Elementi catastali in SUB 007

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 880 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe U, consistenza 10 vani, rendita 1.032,91 Euro, indirizzo catastale: vicolo V. Joppi 2, piano: S1 - T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Nord: fabbricato in aderenza f.m. 3 n. 1030; Est: terreno f.m. 3 n. 1004 ; Sud : pista ciclabile f.m. 3 n. 1003; Ovest : vicolo su pp.cc. 147 e 458 f.m. 3

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
PIANO INTERRATO - Depositi e ripostigli	95,00	x	75 %	=	71,25
PIANO TERRA - soggiorno / pranzo	63,00	x	100 %	=	63,00
PIANO TERRA - cucina	16,00	x	100 %	=	16,00
PIANO TERRA - deposito/ lavanderia / ripostiglio / bagno	42,00	x	100 %	=	42,00
PIANO PRIMO - camere	42,00	x	100 %	=	42,00
Piano primo - disimpegno / bagno	17,00	x	100 %	=	17,00
PIANO PRIMO - terrazzini	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	284,00				253,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 10/02/2024

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate - Borsa valori immobiliare

Descrizione: Abitazione di tipo civile

Indirizzo: via Joppi

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 795,00 pari a 795,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/02/2024

Fonte di informazione: annuncio on line

Descrizione: villa indipendente su due piani

Indirizzo: via d' Artonco Castions di Strada

Superfici principali e secondarie: 270

Superfici accessorie:

Prezzo: 205.000,00 pari a 759,26 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/02/2024

Fonte di informazione: annuncio on line

Descrizione: villa unifamiliare - superficie del lotto di circa 5000 m²

Indirizzo: via J. Pirona

Superfici principali e secondarie: 440

Superfici accessorie:

Prezzo: 570.000,00 pari a 1.295,45 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/02/2024

Fonte di informazione: annuncio on line

Descrizione: villa bifamiliare con giardino ed adiacente campo agrico di m² 10000

Indirizzo: via Napoleonica

Superfici principali e secondarie: 720

Superfici accessorie:

Prezzo: 360.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione si è tenuto conto della scarsa manutenzione dei locali (infiltrazioni meteoriche dovute principalmente a mancata pulizia degli scarichi dei terrazzini e da infiltrazioni da esterno - deposito piano terra). Sono stati prodotti documenti attestanti interventi di manutenzione della caldaia e dell' impianto di riscaldamento ma non è stato possibile accertare se sono stati eseguiti i previsti collaudi periodici dell' impianto.

Si premette che ai fini della valutazione sono stati considerati anche questi parametri:

- 1) Tutte le superfici dei fabbricati commerciali lorde (SEL) sono state ricavate dagli elaborati grafici reperiti, sia di progetto e/o catastali, non da rilievo strumentale sul sito. Sono da ritenersi puramente indicative in quanto la vendita avviene **a corpo** e non a misura;
- 2) Per gli immobili oggetto della presente relazione **non sono state eseguite** indagini e/o analisi del sottosuolo, né tanto meno dei materiali che sono stati adoperati per la costruzione degli immobili stessi, né per quelli presenti in loco e potenzialmente inquinanti. Non si può quindi garantire la qualità e la rispondenza degli stessi alle normative vigenti né tanto meno che gli stessi non producano inquinamento ambientale. Non si può nemmeno garantire che i terreni risultino inquinati da sostanze pericolose o da materiali vari di risulta;
- 3) Ai fini della valutazione, **trattandosi di procedimento eseguito a corpo**, si attesta che il valore degli immobili non è dato unicamente da parametri superficiali o volumetrici ma nella valutazione si è tenuto conto di elementi intrinseci ed estrinseci che incidono sugli stessi;
- 4) Per quanto attiene ai dati metrici: nelle misurazioni si è tenuto in considerazione la scala di stesura degli elaborati grafici, planimetrie, ecc., depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e/o presso il Catasto: detti documenti possono riportare misure non conformi allo stato di fatto ed essendo utilizzata, per la copia degli atti, un sistema di fotocopie, non viene comunque garantita la precisione delle misure;
- 5) Le detrazioni che possono essere quantificate nel calcolo finale per l'ottenimento del prezzo a base d'asta, sono quantificate presuntivamente in base all' esperienza professionale ed ad onorari che vengono applicati in zona e che lo stesso C.T.U. applicherebbe alla sua clientela. Per quanto riguarda le spese ed oneri accessori le stesse sono da verificarsi preventivamente dall'acquirente. Così come sono da verificarsi con gli Enti preposti al rilascio delle autorizzazioni tutti i costi per le oblazioni della/e sanatoria/e edilizia, valori bollati, diritti di segreteria, diritti catastali, ecc. ecc.;
- 6) Tutte le limitazioni indicate nel presente elaborato, ed eventuali integrazioni allo stesso, sono da ritenersi fondamentali al fine del trasferimento del bene. L' acquirente e le parti interessate dovranno obbligatoriamente tenerne conto. Dovranno inoltre informare il Perito Estimatore nel caso in cui vengano a conoscenza di fatti e situazioni sconosciute allo stesso e che non ha potuto riportare nella presente valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **200.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Attestazione di Prestazione Energetica	-500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 199.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 199.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Castions di Strada, agenzie: annunci on line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	253,50	0,00	199.500,00	199.500,00
				199.500,00 €	199.500,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
limitazione diritto proprietà per servitù di transito	-10.000,00
	10.000,00 €

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione:	€. 5.985,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.045,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 179.470,00

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:	€. 44.867,50
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:	€. 135.000,00

data 22/02/2024

il tecnico incaricato
Roberto Del Mondo