



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 36/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

COVEG IVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Alberto Del Forno**

CF:DLFLRT68S24L483U

con studio in PASIAN DI PRATO (UD) VIA NOVARA 17/3

telefono: 0432662000

email: studiodelforno@gmail.com

PEC: alberto.del.forno@gepec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2023

## LOTTO 1

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

**A**

Alloggio unifamiliare a schiera con annessa autorimessa e scoperto pertinenziale, situato in Comune di Codroipo, Via Forgaria n. 13, di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Ruda il 29/11/1953 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà superficaria per 1/2 fino al 22.10.2078 in regime di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà superficaria per 1/2 fino al 22.10.2078, distinto al

#### **Catasto fabbricati comune di Codroipo**

F. 55 Map 709 Sub 1, Categoria A/3, Cl. 3, Vani 7, Superficie Totale: 136 m<sup>2</sup>,

Totale escluse aree scoperte: 121 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 542,28, indirizzo: Via Forgaria n. 13, Piano T.

Fg. 55 Map 709 Sub 2, Categoria C/6 ,Cl. 4 , Consistenza 20 m<sup>2</sup>, Superficie Totale: 25 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 58,88, indirizzo Via Forgaria n. 13, Piano T

#### **Intestati:**

COMUNE DI CODROIPO proprietà per l'area 1/1 C.F. 8006530309

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà superficaria per 1/2 fino al 22.10.2078, in regime di comunione dei beni con

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà superficaria per 1/2 fino al 22.10.2078.

#### **Catasto Terreni comune di Codroipo**

Foglio 55, Particella 709, Are 2.57, Area di enti urbani e promiscui dal 15/02/2000

Confini da Nord in senso orario: Mappali 708/718/710, strada (mappale 31) aree esterne.

#### **SI RILEVA CHE**

- **in forza della Convenzione edilizia con il comune di Codroipo:**
  - a. **sugli immobili pignorati è stato costituito il diritto di superficie per la durata di 99 anni con decorrenza dal 23 10.1979 e scadenza al 22.10.2078– rinnovabile per ulteriori 99 anni. Tale diritto è rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore ad anni 99, a richiesta di chi ha diritto, da far pervenire al prorocollo del comune almeno un anno prima della scadenza**
  - b. **vi è la possibilità di riscatto della proprietà del terreno previa richiesta al Comune di Codroipo ai sensi della L. n. 865 del 1971.**

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	132,78 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 154.836,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.000,00
Data della valutazione:	09/09/2024

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

Da informazioni assunte all'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle entrate, Ufficio provinciale di Udine, non risultano contratti di affitto a carico degli immobili oggetto di esecuzione; all'anagrafe del comune di Codroipo risultano residenti il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e la di lui moglie \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non risulta trascrizione di fondo patrimoniale.

### 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**, iscritta il **08/09/2022** ai nn. **25246/3800**, nascente da Decreto Ingiuntivo del 23/05/2022 n. rep. 1052/2022, emesso dal Tribunale di Udine, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: € 30.000.

Importo capitale: € 24.283,97.

La formalità grava sui beni in Codroipo al Foglio 55 mappale 709 Sub 1/2.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**Pignoramento**, trascritto a Udine il **06/03/2023** ai nn. **5270/4108**, derivante da verbale di pignoramento di immobili del 25/01/2023 n. rep 231/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

La formalità è riferita agli immobili in Codroipo censiti al CEU al Foglio 55 mappale 709 Sub 1/2.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

**N. 42126 di rep. N. 18066 di racc.** - Convenzione per la concessione in diritto di superficie di area compresa nel 2° P.E.E.P di Codroipo, alla \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* con sede in Codroipo, ai sensi dell'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865.

**A seguito di richiesta chiarimenti al comune di Codroipo si fa presente che, per la fase di vendita giudiziaria, non sarebbero previste particolari autorizzazioni da richiedere al comune, fatto salvo l'invio di comunicazione ufficiale (a mezzo pec) della vendita all'asta. In ogni caso l'acquirente è tenuto ad osservare quanto disposto nella Convenzione, in particolare gli artt. 11 e 12. Si fa inoltre presente che anche nell'atto di assegnazione degli alloggi allegato, redatto dal notaio Maraspin a pag. 21 e 22, viene richiamata la convenzione e "che la parte assegnataria dichiara di conoscere il contenuto, di avere copia e di accettare ed assumere per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo l'incondizionato impegno nel rispetto degli obblighi e degli oneri nascenti nella predetta convenzione, rispetto alla quale essi assegnatari subentrano, confronti del Comune di Codroipo, nella stessa posizione giuridica di vincolo della Cooperativa."**

Si segnala che vi è la possibilità per il futuro acquirente di riscattare il terreno dal Comune di Codroipo ai sensi della L. n. 865 del 1971, tramite apposita richiesta.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno in comunione di beni e per la proprietà superficaria fino al 22.10.2078, per atto di assegnazione di alloggi a socio di cooperativa edilizia per atto del 21/12/1991, notaio Giorgio Maraspin di Codroipo repertorio 21328 trascritto il 03/01/1992 ai nn. 158/134, da potere di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Rivolto con sede in Codroipo c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Si rileva che Comune di Codroipo ha la proprietà dell'area per 1/1 e che in forza della Convenzione edilizia a suo tempo stipulata:**

- sugli immobili pignorati è stato costituito il diritto di superficie per la durata di 99 anni – rinnovabile per ulteriori 99 anni con decorrenza dal 25 10.1979
- vi è la possibilità di riscatto della proprietà del terreno previa richiesta al Comune di Codroipo ai sensi della normativa L. n. 865 del 1971.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* utilista della superficie fino al 31/08/1985 e \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* sede in CODROIPO (UD) c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprieta' fino al 31/08/1985, da atto del 23/10/1979 Pubblico ufficiale UDINA PIETRO Sede CODROIPO (UD) Repertorio n. 42126 - UR Sede UDINE (UD) Registrazione n. 8453 registrato in data 09/11/1979 - Voltura n. 338879 in atti dal 08/11/1989.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* sede in CODROIPO (UD) c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprieta' 1000/1000 per atto amministrativo DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/02/1977 Pubblico ufficiale PRES GIUNTA FVG Sede TRIESTE (TS) Repertorio n. 542 - UR Sede UDINE (UD). Registrazione n. 7647 registrato in data 03/03/1977 - Voltura n. 2744.1/1986 in atti dal 17/09/1994

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da Impianto meccanografico del 01/06/1977.

Si vedano allegate visure storiche.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

**Concessione edilizia n. 208/79 - Prot. 8103**, rilasciata in data 29/10/1979, a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* presidente della Cooperativa Rivolto, per la costruzione di 18 alloggi a schiera unifamiliari.

**Variante 208/79/VAR - PROT 954**, rilasciata in data 03/03/1983, a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* presidente della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* o, per chiudere con un serramento metallico le logge d'ingresso.

**Abitabilità, 36/1981/abit.** rilasciata in data 14/08/1981.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di pareti interne ed ampliamento della veranda; costruzione di due tettoie e di un corpo accessorio in legno, sullo scoperto retrostante l'abitazione.

Per quanto riguarda le pareti interne le stesse non sono oggetto di alcuna pratica edilizia, per quanto concerne la veranda e le costruzioni esterne risulta improbabile ed economicamente non conveniente procedere all'eventuale sanatoria edilizia e strutturale, stante anche la dubbia applicabilità della vigente normativa regionale circa la doppia conformità edilizio urbanistica, sia al momento dell'abuso sia al momento della richiesta di sanatoria .

Pertanto si prevede di ripristinare il serramento veranda come da progetto edilizio di variante n. 208/79/VAR del 03/03/1983 e la totale demolizione dei manufatti posti sull'area scoperta nel retro dell'abitazione.

Opere e costi: ricollocazione del serramento della veranda come da progetto di variante, demolizione delle tettoie e del corpo accessorio costruiti sul retro dell'abitazione, compresi trasporto ed oneri di discarica, il tutto per € 3.000,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: pareti interne demolite ancora presenti nella planimetria catastale, inserimento di impianto fotovoltaico.

Costi di regolarizzazione: pratiche di accatastamento, comprensive di spese tecniche ed ogni altro onere: € 1.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CODROIPO VIA FORGARIA 13

## VILLA A SCHIERA

DI CUI AL PUNTO A

Alloggio unifamiliare a schiera con annessa autorimessa e scoperto pertinenziale, situato in Comune di Codroipo, Via Forgaria n. 13, di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Ruda il 29/11/1953 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* proprietà superficaria per 1/2 fino al 22.10.2078 in regime di comunione dei beni con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , proprietà superficaria per 1/2 fino al 22.10.2078, distinto al

**Catasto fabbricati comune di Codroipo**

F. 55 Map 709 Sub 1, Categoria A/3, Cl. 3, Vani 7, Superficie Totale: 136 m<sup>2</sup>,

Totale escluse aree scoperte: 121 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 542,28, indirizzo: Via Forgaria n. 13, Piano T.

Fg, 55 Map 709 Sub 2, Categoria C/6 ,Cl. 4 , Consistenza 20 m<sup>2</sup>, Superficie Totale: 25 m<sup>2</sup>, Rendita Euro 58,88, indirizzo Via Forgaria n. 13, Piano T

**Intestati:**

COMUNE DI CODROIPO proprietà per l'area 1/1 C.F. 8006530309

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,  
proprietà superficciaria per 1/2 fino al 22.10.2078, in regime di comunione dei beni con  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,  
proprietà superficciaria per 1/2 fino al 22.10.2078.

**Catasto Terreni comune di Codroipo**

Foglio 55, Particella 709, Are 2.57, Area di enti urbani e promiscui dal 15/02/2000

Confini da Nord in senso orario: Mappali 708/718/710, strada (mappale 31) aree esterne.

**SI RILEVA CHE**

- **in forza della Convenzione edilizia con il comune di Codroipo:**
  - a. **sugli immobili pignorati è stato costituito il diritto di superficie per la durata di 99 anni con decorrenza dal 23 10.1979 e scadenza al 22.10.2078– rinnovabile per ulteriori 99 anni. Tale diritto è rinnovabile alla scadenza per un ulteriore periodo non superiore ad anni 99, a richiesta di chi ha diritto, da far pervenire al prorocollo del comune almeno un anno prima della scadenza**
  - b. **vi è la possibilità di riscatto della proprietà del terreno previa richiesta al Comune di Codroipo ai sensi della L. n. 865 del 1971.**



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa si compone di veranda, atrio, soggiorno, ripostiglio, atrio zona notte, bagno, tre camere, centrale termica lavanderia. L'unità gode di scoperti pertinenziali, antistanti e retrostanti. L'autorimessa è adiacente all'abitazione ed è realizzata sullo scoperto antistante.

Per quanto riguarda le finiture interne si rilevano: pavimenti in piastrelle per la zona giorno ed il bagno, pavimentazione in prefinito per le camere; le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, i serramenti sono in pvc, l'impianto di riscaldamento è autonomo ed alimentato a gas metano. Si evidenzia la presenza di impianti di climatizzazione e fotovoltaico da 5,06 Kw.

UD3623 - Impianto Fotovoltaico a Codroipo - via Forgia 13 - (Protocollo GSE/P20230049426 del 15/11/2023)

Il soggetto \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* - \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta aver sottoscritto una Convenzione per la Tariffa Incentivante n.F04E06547907 (di durata ventennale) e una per lo Scambio sul Posto n.SSP00079033 (di durata annuale con tacito rinnovo).

I contributi derivanti dalle suddette convenzioni matureranno periodicamente per tutta la durata pluriennale dei contratti, sulla base dell'energia che l'impianto produrrà e/o immetterà effettivamente in rete.

In relazione alla sola convenzione per la Tariffa Incentivante n.F04E06547907 si conferma che risulta ancora attiva una cessione del credito, in allegato.

Si specifica che la suddetta cessione manterrà la propria efficacia su tutti i crediti scaturenti dalla citata convenzione per tutta la durata pluriennale della stessa, salvo richiesta di retrocessione del cessionario.

La Società ha provveduto cautelativamente a sospendere i pagamenti in favore del soggetto cessionario dei crediti, in attesa delle determinazioni del giudice competente in merito alla opponibilità della cessione.

Si rappresenta infatti che, al fine della liquidazione dei relativi crediti in favore dell'esecuzione, è necessario un provvedimento disposto dal Giudice, per mezzo del quale, a valle dei dovuti accertamenti, dichiarare l'inopponibilità della cessione all'esecuzione in oggetto, autorizzando quindi espressamente il GSE al versamento dei crediti scaturenti da tale convenzione in favore dell'esecuzione.



## CONSISTENZA:

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



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: immobiliare .it  
Descrizione: villa a schiera  
Indirizzo: Via Ciro di Pers 2  
Superfici principali e secondarie: 140  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 170.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 06/11/2023  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: vila a schiera  
Indirizzo: Via Candotti 46  
Superfici principali e secondarie: 180  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 282.000,00 pari a 1.566,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

**ASSUNZIONI E LIMITI**

Il sottoscritto C.T.U. dichiara:

- di non avere alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali;
- di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obiettività e imparzialità;
- di aver ispezionato di persona gli immobili in questione;
- di non aver eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima;
- di non aver eseguito alcuna verifica statica sugli immobili oggetto di stima e di non avere pertanto responsabilità nel caso di carenze statiche;
- di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di avere pertanto effettuato solamente controlli di tipo visivo;
- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;
- di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima;
- di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua, elettricità o altro da parte degli enti fornitori.

Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate. La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziarica; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato. Lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

**Si individua un valore unitario al mq. di € 1.200,00 che tiene conto della tipologia di diritto che sarà trasferita e dei vincoli ed oneri giuridici, come meglio riportato ai punti 1, 4.2.4, 6.1.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 132,78 x 1.200,00 = **159.336,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 159.336,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 159.336,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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 a schiera	132,78	0,00	159.336,00	159.336,00
				<b>159.336,00 €</b>	<b>159.336,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 154.836,00**

### 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: **€. 38.709,00**

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: **€. 127,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 116.000,00**  
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 09/09/2024

il tecnico incaricato  
Alberto Del Forno

Coveg S.r.l. - [www.ivguadine.it](http://www.ivguadine.it)