



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 34/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA DI CIVIDALE SPA SOCIETA' BENEFIT

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. ssa Martina Ponzin

CUSTODE:  
Avv. Chiara Peiffer

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Corrado Vellani**

CF:VLLCRD68E24L424I  
con studio in CORMONS (GO) VIA BANCARIA 17  
telefono: 040370016  
fax: 040370061  
email: [studiovellani@studiovellani.it](mailto:studiovellani@studiovellani.it)  
PEC: [corrado.vellani@geopec.it](mailto:corrado.vellani@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 34/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONFALCONE Via Firenze 18, della superficie commerciale di **93,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**P.T. WEB 17599 DI MONFALCONE**

p.c.e. 1215/4 ente urbano

Piano sub GN 72/2021

**P.T. WEB 17904 DI MONFALCONE**

E.I. C su p.c.e. 1215/1

appartamento al piano terra - orlato marrone

Piano sub GN 2068/1981

Si annota che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,64. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella .1215/1-.1215/4 sub. 3-4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, partita PTW 17904, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 21,46 Euro, indirizzo catastale: Via Firenze 18, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 31 particella .1215/4 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, partita 17599, categoria C/2, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 52,78 Euro, indirizzo catastale: Via Firenze 18, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 31 particella .1215/4 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, partita 17599, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: Via Firenze 18, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 31 particella .1215/4 (catasto terreni), sezione urbana a, partita 17599, qualita/classe ente urbano, superficie 120

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>93,15 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.862,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.383,13
Data della valutazione:	18/10/2024

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

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

Pres 5/11/1984 G.N. 2660

Si annota che gli immobili non potranno, per un periodo di dieci anni dalla data del contratto, essere alienati a nessun titolo e che su di essi non potrà costituirsi alcun diritto reale di godimento.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

#### **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**, intavolata il 02/04/2021 G.N. 1598, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 159250,00.

Importo capitale: 91000,00.

Pres. 02/04/2021 GN 1598/2021 Si intavola il diritto di ipoteca simultanea a favore di BANCA DI CIVIDALE - SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI IN FORMA ABBREVIATA CIVIBANK con sede a CIVIDALE DEL FRIULI (UD) per l'importo complessivo di Euro 159.250,00 di cui Euro 91.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°. ACCESSORIE: P.T. WEB 17599 di Monfalcone.

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, intavolata il 09/04/2024 G.N. 1825, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pres. 09/04/2024 GN 1825/2024 Si annota il pignoramento immobiliare promosso da BANCA DI CIVIDALE S.P.A. - SOCIETÀ BENEFIT con sede a CIVIDALE DEL FRIULI (UD) per l'esazione del credito di Euro 91.754.75 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1° e relative p.i.

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
Millesimi condominiali:	154/1000
Ulteriori avvertenze:	
nessuna informazione in merito	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 30/03/2021)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 28/09/1987 fino al 22/07/2007)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 22/07/2007 fino al 24/11/2009)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 24/11/2009 fino al 30/03/2021)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **11/0328**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifica veranda e lavori di restauro, presentata il 14/09/2011 con il n. 0029811/A di protocollo

Comunicazione Inizio Lavori Edilizia Libera N. **16/0153**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di art 16 LR 19/2009, presentata il 29/07/2016 con il n. 0035522/A di protocollo.

Pratica archiviata

Segnalazione Certificata d'Inizio Attività (SCIA) N. **16/0164**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento piano terra, presentata il 08/08/2016 con il n. 37351 di protocollo.

Comunicazione da parte del Comune di Monfalcone di non eseguire i lavori fino all'adeguamento richiesto.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **86/4388**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di una veranda, di un ripostiglio e di una rimessa, presentata il 29/08/1986, rilasciata il 07/08/2019 con il n. 0040064 di protocollo.

In data 07/08/2019, Il Comune di Monfalcone rilasciava autorizzazione in Sanatoria per le opere sopra menzionate

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona A3 - AREA DI CENTRO STORICO E PANZANO CASE OPERAIE. Norme tecniche di attuazione ed indici: 6. Zona A3 – “Centro storico”

6.1. È l'area rappresentativa del “centro storico” cittadino, a partire dal nucleo centrale risalente al Medioevo e comprendente le zone immediatamente adiacenti che si possono far risalire agli inizi dell'800 anche se nel tempo modificate nell'impianto urbanistico originario dai Conflitti Mondiali e da interventi edilizi successivi.

6.2. Tale zona, perimetrata dalla Tavola P7a, si attua con strumentazione attuativa dove espressamente previsto o con interventi diretti.

6.3. Gli edifici, oggetto di interventi diretti, sono classificati nella Tavola P7a in base alle seguenti tipologie: a) edifici esistenti in buono stato di conservazione; b) edifici da ristrutturare; c) ambiti puntuali per i quali si stabiliscono le seguenti prescrizioni: a) edifici esistenti in buono stato di conservazione: per tali edifici, sono consentiti tutti gli interventi edilizi di manutenzione e di ristrutturazione con l'esclusione della demolizione e ricostruzione. b) Edifici da ristrutturare: sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione, nonché gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni con i seguenti indici e parametri: - indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 3 - indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 2 Per le eventuali ampliamenti e/o sopraelevazioni, l'altezza massima non potrà essere superiore a quella dello stesso edificio o degli edifici circostanti. Le distanze tra edifici non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi preesistenti computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente. Nel caso di ampliamento e/o sopraelevazione dovranno essere rispettate le distanze di codice civile. - distanza dalle strade principali: in allineamento con gli altri edifici fronte strada. c) Ambiti puntuali: sono lotti nei quali gli interventi tendono alla sostituzione e/o completamento del tessuto edilizio esistente in modo parziale e/o radicale, e per i quali gli allineamenti, le altezze e tutti gli altri parametri urbanistici sono contenuti nelle apposite schede “Q3 – Quaderno interventi degli interventi puntuali – zona A3”

6.3.1. Nella tavola P7a, a sua volta suddivisa in “Zona 1 e Zona 2” di cui alla DGR 752 del 10-05-2019 oggetto dell'intesa con la Regione FVG del 15-06-2019, ai sensi del DLgs 42/2004 art. 52 e DLgs 222/2016, trovano attuazione i divieti e le limitazioni di cui al precedente articolo 7.

6.4. Prescrizioni particolari per gli edifici “di particolare interesse”

6.4.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona “A3”, i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

6.4.2. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti.

6.4.3. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione.

6.4.4. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza.

6.4.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

6.4.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 6.4.1. si evidenzia un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzia l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisa la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONFALCONE VIA FIRENZE 18

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONFALCONE Via Firenze 18, della superficie commerciale di **93,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

#### **P.T. WEB 17599 DI MONFALCONE**

p.c.e. 1215/4 ente urbano

Piano sub GN 72/2021

#### **P.T. WEB 17904 DI MONFALCONE**

E.I. C su p.c.e. 1215/1

appartamento al piano terra - orlato marrone

Piano sub GN 2068/1981

Si annota che le realtà formanti il c.t. 1° sono comprese nel perimetro e fanno parte del comprensorio della bonifica del Lisert dell'Agro Monfalconese.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,64. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella .1215/1-.1215/4 sub. 3-4 (catasto fabbricati), sezione urbana A, partita PTW 17904, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 21,46 Euro, indirizzo catastale: Via Firenze 18, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 31 particella .1215/4 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana A, partita 17599, categoria C/2, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 52,78 Euro, indirizzo catastale: Via Firenze 18, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 31 particella .1215/4 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana A, partita 17599, categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: Via Firenze 18, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

- foglio 31 particella .1215/4 (catasto terreni), sezione urbana a, partita 17599, qualita/classe ente urbano, superficie 120

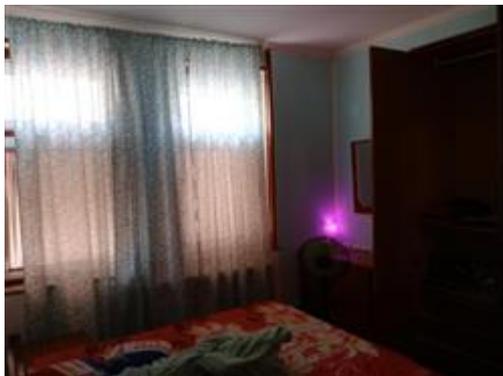
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, / piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



*BAGNO*



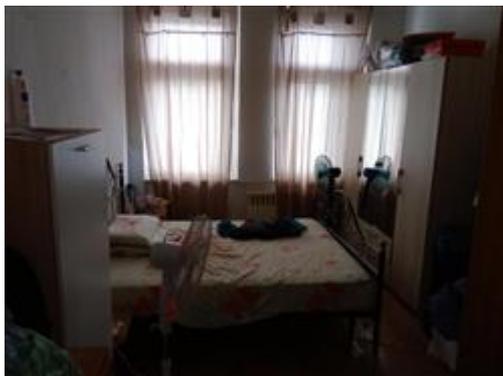
*CAMERA*



*CAMERA*



*SOGGIORNO - PRESENZA UMIDITA'*



*CAMERA*



*PARTICOLARE PAVIMENTAZIONE CAMERA*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO

- ZONE OMOGENEE**
- A1 - DELLA ROCCA
  - A2 - DI PANZANO
  - A3 - AREA DI CENTRO STORICO E PANZANO CASE OPERAIE
  - A3 - INTERVENTI PUNTUALI
  - B1 - RESIDENZIALE DI GENTO CITTA'
  - B2 - RESIDENZIALE DI TRASFORMAZIONE
  - B3 - RESIDENZIALE DI INTERESSE AMBIENTALE
  - B4 - RESIDENZIALE ESTENSIVA
  - B5 - RESIDENZIALE A DENSITA' RIDOTTA

LEGENDA PRG



STRALCIO PRG

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km  
aeroporto distante 4 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto di pignoramento si trova nel Comune di Monfalcone in Via Firenze civ. 18, in una zona periferica rispetto al centro cittadino ed a ridosso dell'ingresso della Fincantieri.

La zona risulta trafficata, soprattutto dai dipendenti Fincantieri che vi circolano giornalmente, rendendo difficoltoso il reperimento di parcheggi.

L'immobile è costituito da un piccolo appartamento, piuttosto buio, con antistante uno spazio scoperto (p.c. .1215/4) che funge da area esterna/ingresso alla proprietà. Su tale area esterna risulta eretto un garage in lamiera ondulata ed un ripostiglio in muratura.

L'alloggio è composto da un ingresso, diretto nella cucina, un soggiorno privo di finestrate, due

camere da letto matrimoniali, un piccolo disimpegno ed un altrettanto piccolo bagno w.c.

Le finiture sono misere, costituite da vecchie marmette poste in cucina ed in soggiorno, tavole in legno in una stanza da letto mentre la seconda stanza presenta una pavimentazione in ceramica. Di miglior aspetto e finitura risulta il bagno, evidentemente riammodernato, presentando una doccia, un wc ed un lavabo. Assente il bidet; bagno privo di finestratura.

Il soggiorno risulta privo di finestre mentre le finestre di una camera da letto si affacciano direttamente nel cortile di altra proprietà. Presso l'ufficio tavolare non si è reperita nessuna servitù di veduta a favore dell'unità immobiliare di cui trattasi.

Si segnala la presenza di umidità per risalita in una parete interna del soggiorno con conseguente distacco della pitturazione.

L'alloggio risulta termoautonomo, dotato di una caldaia a gas metano posizionata nel ripostiglio esterno che fornisce anche acqua calda per uso sanitario. Presenza di normali termosifoni quali diffusori del calore. Risultano visibili alcune tubazioni dell'impianto di riscaldamento posizionate in una canaletta in materiale plastico posizionate dietro la porta d'ingresso della cucina.

La serramentistica esterna risulta obsoleta e datata ma integrata, verso l'interno, con serramenti in pvc di recentissima fattura e dotati di vetrocamera.

L'impianto elettrico risulta dotato di un interruttore differenziale oltre a due interruttori magnetotermici.

Dall'analisi degli elaborati progettuali emerge che l'alloggio, come riscontrato, risulta conforme ai progetti approvati ed autorizzati con l'evidenza che il vano indicato nella planimetria catastale come "soggiorno" non presenta aperture verso l'esterno, creando un ambiente buio e scarsamente ventilato, non propriamente adatto come soggiorno.



VISTA ESTERNA - GARAGE IN LAMIERA



VISTA ESTERNA - RIPOSTIGLIO IN MURATURA



VISTA ESTERNA - ACCESSO



QUADRO ELETTRICO



CALDAIA

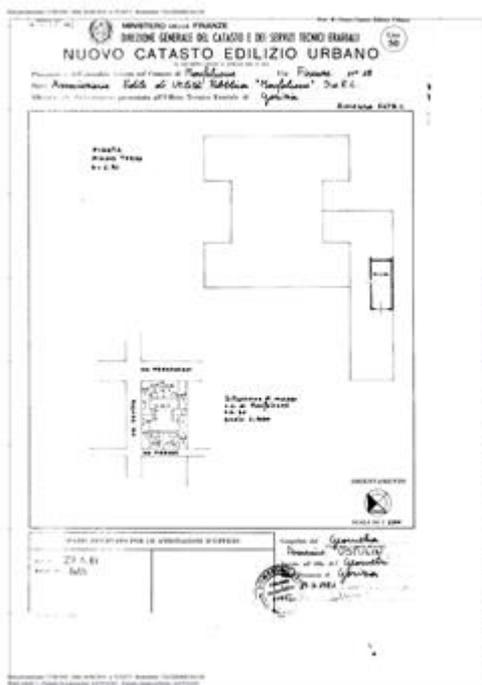
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio con cantina	82,00	x	100 %	=	82,00
garage in lamiera	13,00	x	50 %	=	6,50
area scoperta	93,00	x	5 %	=	4,65
<b>Totale:</b>	<b>188,00</b>				<b>93,15</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,15 x 750,00 = **69.862,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 69.862,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 69.862,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del prezzo unitario a metro quadrato, sono stati consultati 7 contratti di cui 5 di compravendita e 2 di donazione.

I documenti reperiti sono di pubblica consultazione e reperibili all'Ufficio Tavolare di Monfalcone ai seguenti giornal numeri:

3076/2024. Con tale contratto veniva venduto un appartamento di 74 mq. + un garage di 17 mq., a brevissima distanza dal bene in trattazione al prezzo di € 80.000,00

4342/2020. Con tale contratto veniva venduto un appartamento di 74 mq. con area scoperta + un garage in lamiera., a brevissima distanza dal bene in trattazione al prezzo di € 82.000,00

2793/2021. Con tale contratto veniva venduto un appartamento di 78 mq. con area scoperta + un garage in lamiera., a brevissima distanza dal bene in trattazione al prezzo di € 53.000,00

556/2021. Con tale contratto veniva venduto un appartamento di 78 mq. con area scoperta + un garage in lamiera., proprio al primo piano dove si trova il bene in trattazione al prezzo di € 80.000,00

1598/2021. Tale contratto, che riguarda l'agggio dell' esecutato, veniva venduto un appartamento di 82 mq. con area scoperta + un garage in lamiera., al piano terra al prezzo di € 91.000,00

5536/2021. Con tale contratto veniva venduto un appartamento di 79 mq. con area scoperta + un garage in lamiera., proprio al primo piano dove si trova il bene in trattazione al prezzo di € 45.000,00

838/2022. Contratto di donazione, valore dichiarato € 25.000,00

3939/2018. Contratto di donazione, valore dichiarato € 24.500,00

Escludendo i contratti di donazione dove i valori dichiarati sono esageratamente bassi per ovvi motivi di tassazione, l'analisi dei valori dichiarati nelle varie compravendite oscillano mediamente attorno ai 71.000,00 Euro, ovvero circa 780,00 Euro a metro quadrato.

La consultazione dei valori indicati dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate, indica dei valori medi per la tipologia d'abitazione in esame, valori che oscillano tra € 630,00 ed € 750,00, valori ritenuti congrui e similari alle compravendite indicate, tenuto conto della tipologia del bene con finiture definibili "miseri", lo stato di conservazione, la localizzazione, garage in lamiera ecc, lo scrivente allpicherà un valore unitario pari ad € 750,00 a metro quadrato, parametro adeguato a rispecchiare le condizioni del bene.

#### 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	93,15	0,00	69.862,50	69.862,50
				<b>69.862,50 €</b>	<b>69.862,50 €</b>

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: **€. 69.862,50**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 10.479,38**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 59.383,13</b>

data 18/10/2024

il tecnico incaricato  
Corrado Vellani