



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

171/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

I.V.G. COVEG S.R.L. - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Manuela Monticoli

CF:MNTMNL90E61H816K

con studio in SAN VITO DI FAGAGNA (UD) VIA NUOVA 130

telefono: 3485492846

email: manuela@studiomonticoli.it

PEC: manuela.monticoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 171/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a PRADAMANO VIA CUSSIGNACCO 78, della superficie commerciale di **914,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di porzione di capannone facente parte di un più ampio complesso artigianale composto da nove moduli, il tutto ubicato nella zona artigianale/commerciale posta alla periferia di Pradamano, lungo la Via Cussignacco.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 420 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/7, indirizzo catastale: VIA CUSSIGNACCO N. 78 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: del sub. 23: a nord con il sub. 16, a est con il 20, a sud con il sub. 17 e a ovest con i sub. 24, 25, 26 e 27.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	914,64 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 338.233,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 253.600,00
Data della valutazione:	27/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile al momento del sopralluogo risulta nella disponibilità dell'esecutato.

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Udine non sono emersi contratti di locazione registrati relativi al compendio edilizio in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La p.lla di terreno 420 del fg. 7 del Comune di Pradamano ha origine dalle precedenti p.lle 86-380-381-382-383-384-385-386

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima

servitù: passaggio coattivo, stipulata il 03/10/2002 a firma di NOTAIO FABIO CONTE ai nn. 12990/6481 di repertorio, trascritta il 14/10/2002 a UDINE ai nn. 21612/29497, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

servitù: passaggio coattivo, stipulata il 03/04/2012 a firma di SEGRETARIO COMUNALE DEL COMUNE DI PRADAMANO ai nn. 1415 di repertorio, trascritta il 02/05/2012 a UDINE ai nn. 7523/9859, contro *** DATO OSCURATO *** .

COMPRESSE ANCHE SERVITU' DI ACQUEDOTTO E FOGNATURA

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 24/11/2017 a firma di NOTAIO PAOLO ALBERTO AMODIO ai nn. 215847/57171 di repertorio, registrata il 27/11/2017 a UDINE ai nn. 14659 SERIE 1T, iscritta il 27/11/2017 a UDINE ai nn. 4433/27964, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO.

Importo ipoteca: euro 400.000,00.

Importo capitale: euro 200.000,00 .

La formalità è riferita solamente a beni in Comune di Pradamano fg. 7 p.lla 420 sub. 23

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/07/2023 a firma di TRIBUNALE DI UDINE ai nn. 2086 di repertorio, trascritta il 24/07/2023 a UDINE ai nn. 14458/18622, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a beni in Comune di Pradamano fg. 7 p.lla 420 sub. 23

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:

E' RISPETTATO IL PRINCIPIO DI CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2017), con atto stipulato il 18/01/2017 a firma di NOTAIO PAOLO ALBERTO AMODIO ai nn. 214325/55987 di repertorio, trascritto il 24/01/2017 a UDINE ai nn. 1347/1820.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Pradamano fg. 7 p.lla 420 sub. 23

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/10/2002 fino al 07/03/2006), con atto stipulato il 03/10/2002 a firma di NOTAIO FABIO CONTE ai nn. 12990/6481 di repertorio, trascritto il 14/10/2002 a UDINE ai nn. 21611/29496.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Pradamano fg. 7 p.lle 380-381-382-385

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2003 fino al 07/03/2006), con atto stipulato il 06/06/2003 a firma di NOTAIO FABIO CONTE ai nn. 15059/7688 di repertorio, trascritto il 11/06/2003 a UDINE ai nn. 11840/16964.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Pradamano fg. 7 p.lle 86-383-384 e 386

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2006 fino al 07/03/2006), con atto stipulato il 07/03/2006 a firma di NOTAIO FABIO CONTE ai nn. 23863/13013 di repertorio, trascritto il 03/04/2006 a UDINE ai nn. 6794/10725.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Pradamano fg. 7 pll.a 420 sub. 23

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2006 fino al 18/01/2017), con atto stipulato il 07/03/2006 a firma di NOTAIO FABIO CONTE ai nn. 23864/13014 di repertorio, trascritto il 06/04/2006 a UDINE ai nn. 7096/11215.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Pradamano fg. 7 p.lla 420 sub. 23

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. C/2003/28, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE FABBRICATO ARTIGIANALE, presentata il 05/11/2002, rilasciata il 05/06/2003 con il n. 0007052 di protocollo, agibilità del 18/09/2007 con il n. 0012894 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Pradamano fg. 7 p.lle 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386 e 86

Concessione edilizia in variante N. C/2005/01, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICHE INTERNE (SCALA, SERVIZI, presentata il 08/09/2004, rilasciata il 11/01/2004 con il n. 0000252 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Pradamano fg. 07 p.lle 380, 381, 382, 383, 384,

385, 386 e 86

Dia di variante alla concessione n. C/2003/28 **N. D.I.A.**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ULTIMAZIONE OPERE CON MODIFICHE INTERNE "MODULO N. 2" (SUB. 23) DEL COMPLESSO ARTIGIANALE, presentata il 19/06/2006 con il n. 0008202 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni in Comune di Pradamano fg. 7 p.lla 420 (ex p.lle 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 86) sub. 23

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona D3-H3 insediamenti industriali, artigianali, commerciali esistenti, commerciali all'ingrosso

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo sono stati rilevati: ampliamento zona uffici con aggiunta di locale uso sala riunioni ed elevazione di pareti in cartongesso con serramenti al primo piano con destinazione del locale a "mostra". (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 **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ripristino stato autorizzato porzione uffici: €10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione n. subalterno nella planimetria riguardante l'elaborato planimetrico (normativa di riferimento: 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 **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione nuova planimetria elaborato planimetrico : €100,00

Come evidenziato nella conformità edilizia, in sede di sopralluogo sono state riscontrate delle difformità legate alla porzione "uffici/servizi". In fase di ripristino come da autorizzazione comunale, non sarà necessaria una variazione catastale in quanto già presente agli atti planimetria catastale come da opere autorizzate dal Comune.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Effettuato solamente verifica di tipo visivo

BENI IN PRADAMANO VIA CUSSIGNACCO 78

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a PRADAMANO VIA CUSSIGNACCO 78, della superficie commerciale di **914,64** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di porzione di capannone facente parte di un più ampio complesso artigianale composto da nove moduli, il tutto ubicato nella zona artigianale/commerciale posta alla periferia di Pradamano, lungo la Via Cussignacco.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 420 sub. 23 (catasto fabbricati), sezione urbana A, categoria D/7, indirizzo catastale: VIA CUSSIGNACCO N. 78 , piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: del sub. 23: a nord con il sub. 16, a est con il 20, a sud con il sub. 17 e a ovest con i sub. 24, 25, 26 e 27.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.



Stralcio mappa catastale non in scala



Vista satellitare da Google Maps

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un complesso artigianale edificato nei primi anni duemila.

L'intero complesso artigianale è caratterizzato da una struttura intelaiata con cerniere interne ai nodi in quota ed incastro ai nodi al piede con ritti e traversi formati da pilastri e travi prefabbricate. Le fondazioni sono costituite da plinti a bicchiere in c.a. gettati in opera, con soletta portante e tutti collegati tra loro da fondazioni continue in c.a.a perimetrali e pavimento in c.a. interno.

La struttura portante verticale è costituita da pilastri in C.A.V. prefabbricati, posti in

opera innestati nei bicchieri di fondazione ed inghisati mediante conglomerato antiritiro.

La copertura è costituita da tegoli ad Y in C.A.P. prefabbricati e vincolati alle travi mediante giunti metallici.

Il manto di copertura è costituito da lastre in fibrocemento.

Il tamponamento è costituito da pannelli in C.A.V. prefabbricati ed ancorati alla struttura.

Presenti impianti:

elettrico, idrico, termico (impianto a pavimento nei locali ufficio e servizi e pompa di calore), ed antintrusione.

Le finiture riscontrate all'interno del comparto lavorazione sono:

pavimentazione in battuta di cemento, serramenti in alluminio per quanto riguarda le finestre, portoni scorrevoli e porte di accesso al deposito in ferro, rilevata pavimentazione in prefinito per i locali uso ufficio e mostra ed in piastrelle per i bagni.

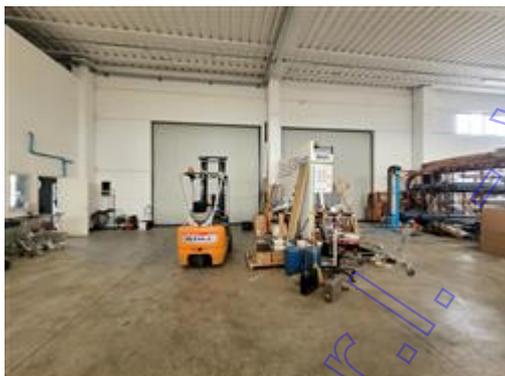
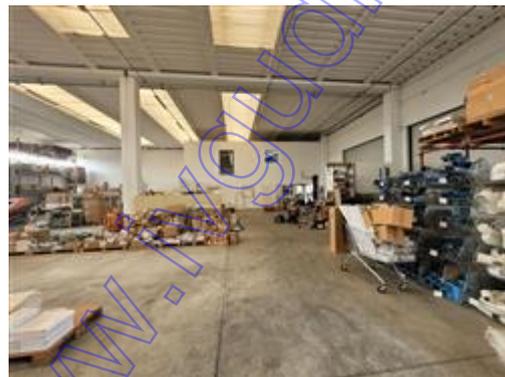
Buono lo stato delle finiture riscontrato nel complesso.

Il modulo si sviluppa su di un unico piano fuori terra suddiviso in ampia zona laboratorio artigianale e deposito con limitrofa zona uffici e servizi.

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un ampliamento non autorizzato nella zona direzionale oltre a soppalco adibito attualmente a mostra in sede di sopralluogo sono stati riscontrati alcuni pannelli danneggiati a soffitto riconducibili presumibilmente a delle precedenti infiltrazioni.

Alla proprietà compete anche una piazzola/area scoperta antistante l'ingresso ed

un ulteriore fascia retrostante.

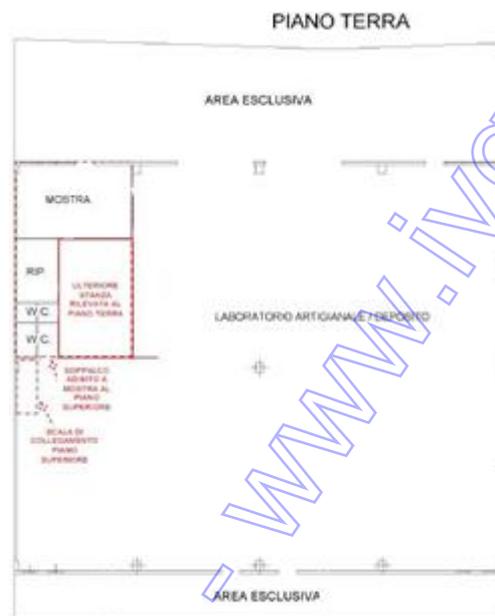


CONSISTENZA:

Critero 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
LABORATORIO ARTGIANALE/DEPOSITO	758,00	x	90 %	=	682,20
MOSTRA UFFICI E SERVIZI PT E P1	198,68	x	100 %	=	198,68
AREA ESTERNA	337,55	x	10 %	=	33,76
Totale:	1.294,23				914,64



PLANIMETRAI CATASTALE CON DIFFORMITA' RILEVATE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *reddituale: Capitalizzazione Diretta.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 16/12/2021

Fonte di informazione: comparabilia.it

Indirizzo: Via Cussignacco 87

Superfici principali e secondarie: 818

Superfici accessorie:

Prezzo: 340.000,00 pari a 415,65 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

omi - laboratori

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 410,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE CON METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA:

REDDITO ANNUO APPLICATO €/MQ MESE 1,90 X 914,63MQ X 12 MESI = €
20.900,00

DEFINIZIONE DEL SAGGIO DI RENDIMENTO

MIN € 340,00 X 914,63MQ= € 310.974,20 € 1,40 X 914,63 MQ= €
15.365,78

MAX € 410,00 X 914,63MQ= € 374.998,30 € 1,90 X 914,63MQ= € 20.853,56

CALCOLO DEL TASSO

R MIN = € 15.365,78 / € 310.974,20 = 4,94%

R MAX = € 20.853,56 / € 374.998,30 = 5,56 %

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Canone annuo:	20.900,00
Tasso di capitalizzazione:	6%
Valore immobile:	348.333,33

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 348.333,33
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 348.333,33

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, così come definito dagli International Valuation Standards ripresi in Italia dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, 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, 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, l'adotazione 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

Limiti e assunzioni del mandato

La sottoscritta rende noto che, per redigere il presente elaborato, ha operato con l'intento di restituire la fotografia più veritiera degli immobili e in correlazione al fine estimativo cui il mandato è finalizzato; dichiara di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali e di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame. Pertanto la scrivente avvisa che: non ha dato corso a sondaggi e indagini su siti, terreni e fabbricati volti alla verifica della presenza di qualsivoglia prodotto o sostanza nociva (es. amianto) e/o inquinante; non ha eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti negli immobili e nemmeno sulla conformità normativa degli stessi; non ha eseguito rilievi e misurazioni per stabilire la sagoma di fabbricati, superfici, distanze dai confini e tra fabbricati, etc.; ha effettuato solamente rilievi di tipo visivo e non introspettivo sui beni oggetto di stima; non ha effettuato visure o ricerche presso gli uffici preposti circa servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio; non ha approfondito aspetti su diritti che non risultino da atti pubblici e/o privati; non ha effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture e/o lavorazioni connesse all'immobile (anche per utenze o altro); ha approfondito l'eventuale sanabilità / non sanabilità delle opere solo sotto l'aspetto edilizio urbanistico, non anche sotto l'aspetto di ogni altra normativa di settore (statico, impiantistico, sanitario, paesaggistico, di diritto, etc.). Riguardo la sanabilità di opere abusive, la scrivente precisa che ogni indicazione e costi esplicitati sono sì frutto di specifici approfondimenti e analisi condotte, ma ciò va inteso come razionale enunciazione di attività necessarie per ottenere (o meno) la sanatoria (con relativi costi) non come certezza di risultato; la certezza è ottenibile solamente a pratica di sanatoria realmente esperita. Rende noto altresì che ogni importo espresso è stato quantificato secondo principi di stima ordinaria e non di perizia tecnica specifica o di preventivo di spesa. La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesti dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta all'esperto 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. La scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto dalla 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.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di PRADAMANO, osservatori del mercato immobiliare OMI-Agenzia delle Entrate quotazioni immobiliari, ed inoltre: FIAIP e FIMAA - annunci immobiliari in rete

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	capannone artigianale	914,64	0,00	348.333,33	348.333,33
				348.333,33 €	348.333,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 338.233,33**

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: **€. 84.558,33**

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: **€. 75,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 253.600,00**

data 27/06/2024

il tecnico incaricato
Manuela Monticoli

Coveg S.r.l. - www.ivguadine.it