



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

24/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

D.ssa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

COVEG srl - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

Paolo Cecutti

CF: CCTPLA61M10G949Y
con studio in UDINE (UD) VIA ZOLETTI 4
telefono: 0432295497
email: paolo@cecutti.it
PEC: paolo.cecutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 24/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAMPOFORMIDO Via delle Betulle 21/4, frazione Villa Primavera, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **125,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano e piano sottotetto, con ingresso indipendente da piccolo scoperto di proprietà al piano terra, nonché doppia autorimessa e cantina al piano scantinato, il tutto facente parte del complesso edilizio denominato "Le Ville del Cormor", realizzato nel 2004, nel quartiere residenziale Villa Primavera, in via delle Betulle n. 21.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1239 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Strada delle Betulle n. 21 interno 4, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 1239 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: Strada delle Betulle n. 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Le unità in oggetto fanno parte del complesso edilizio eretto sulla particella 1239, ente urbano di are 39,85, derivante dall'unione dei mappali 1221 e 1222 giusta denuncia di cambiamento del 23.01.2004 n. 15643. Il mappale 1239 confina a nord con i mappali 1213, 1235 e 1231, a sud con il mappale 1256, a ovest con il mappale 464.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 145.440,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.500,00
Data della valutazione:	13/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (20.07.2023) l'immobile risultava occupato dal debitore, quale proprietario. Dall'interrogazione posta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Udine, non emergono contratti di locazione, comodato, diritto di abitazione in merito all'immobile in oggetto, come da nota del 10.05.2023.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione notarile ventennale allegata in atti e da ulteriori verifiche presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare non emerge la trascrizione di alcun fondo patrimoniale a favore dell'esecutato e non risulta costituito alcun diritto 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:

servitù reciproca di transito, servitù urbane e tecnologiche, stipulata il 29/08/2002 a firma di notaio Frattasio Antonio ai nn. 108311 di repertorio, trascritta il 05/09/2002 a Udine ai nn. 25910/19033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Servitù reciproca di transito, servitù urbane e tecnologiche a favore del mappale 1213 e 1222. Tali servitù risultano delineate in colore rosso e verde nella planimetria allegata al succitato atto. Tali aree saranno adibite a strada per l'accesso alla via pubblica

Convenzione edilizia, stipulata il 29/08/2002 a firma di notaio Antonio Frattasio di Udine ai nn. 108312/22619 di repertorio, registrata il 16/09/2002 a Udine ai nn. 7037 Pubblici, trascritta il 05/09/2002 a Udine ai nn. 25911/19034, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in Campofornido distinti al foglio 14 mappale 1222

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/05/2004 a firma di notaio Antonio Frattasio di Udine ai nn. 113014/25655 di repertorio, iscritta il 25/05/2004 a Udine ai nn. 16338/2895, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 250.000,00.

Importo capitale: euro 125.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a beni in Campofornido distinti al foglio 14 mappale 1239 sub. 5 e sub. 20

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/06/2021 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 643/2021 di repertorio, iscritta il 10/06/2021 a Udine ai nn. 15864/2238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: euro 200.000,00.

Importo capitale: euro 148.339,85.

La formalità è riferita solamente a beni in Campofornido distinti al foglio 14 mappale 1239 sub. 5 e sub. 20

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 21/09/2022 a firma di Agenzia delle Entrate - riscossione ai nn. 2769/11522 di repertorio, iscritta il 22/09/2022 a Udine ai nn. 26452/3987, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca amministrativa - avviso di accertamento esecutivo.

Importo ipoteca: euro 1.373.265,28.

Importo capitale: euro 686.632,64.

La formalità è riferita solamente a beni in Campofornido distinti al foglio 14 mappale 1239 sub. 5 e sub. 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 18/01/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 59/2023 di repertorio, trascritto il 01/02/2023 a Udine ai nn. 2557/2032, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

La formalità è riferita solamente a beni in Campofornido distinti al foglio 14 mappale 1239 sub. 5 e sub. 20.

Importo euro 153.750,78

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:	€. 5.382,40
Millesimi condominiali:	66,158/1000 per il sub. 5 e 20
Ulteriori avvertenze:	

Sulla base della documentazione fornita dal vigente amministratore in carica STUDIO BARZELOGNA con sede a Udine in via Vincenzo Manzini n. 44, mail "info@studiobarzelogna.it", risulta quanto segue:

- sussistono arretrati alla data del 28.02.2023 - fine gestione annuale, per un ammontare pari a €. 5.382,40;
- dal consuntivo 01.03.2021 al 28.02.2022 emerge una spesa a carico della ditta esecutata, e quindi un costo di esercizio, pari a €. 1.129,21 oltre a spese personali pari a €. 189,27 e così complessivamente €. 1.318,48;
- risulta in sospeso anche una rata di €. 250,00 richiesta a ciascun condomino e scaduta il 05.04.2023;
- Il preventivo delle spese condominiali per il periodo dal 01.03.2022 al 28.02.2023 è pari a €. 1.436,25 in relazione alle unità oggetto di perizia;
- non vengono segnalati dall'ultima assemblea lavori straordinari di carattere condominiale, precisando che la prossima assemblea si terrà entro il mese di settembre 2023.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di costituzione di condominio e compravendita, con atto stipulato il 20/05/2004 a firma di notaio Antonio Frattasio di Udine ai nn. 113013/25654 di repertorio, registrato il 24/05/2004 a Udine ai nn. 4442 serie 1 Pubblici, trascritto il 25/05/2004 a Udine ai nn. 16337/11259.

Il titolo è riferito solamente a beni in Campofornido, loc. Basaldella, Villa Primavera via de le Betulle, distinti al foglio 14 mappale 1239 sub. 5 e sub. 20.

Nella vendita è compresa la quota millesimale delle comproprietà condominiali, pari a 58,110/1000 per il sub. 5 e 8,048/1000 per il sub. 20, nonché 34,460/1000 per il sub. 20 del tunnel e della rampa. L'acquirente dichiara in atto di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **2881/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione complesso residenziale formato da 4 palazzine per complessive 15 unità, rilasciata il 26/11/2002 con il n. 2881/2002 prot. 10508/2002.

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 0713/V**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/03/2004 con il n. 0713/V prot. 4778 di protocollo.

Variante alla concessione edilizia n. 2881/2002.

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 27.05.2004 prot. 6085/2004 pratica 1612/2004, a decorrere dalla data del 24.05.2004

Denuncia di Inizio Attività N. **DIA 597/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di recinzione, presentata il 18/04/2003 con il n. 597 prot. 4778 di protocollo.

Segue: D.I.A. di variante n. 624/V del 17.07.2003 prot. 8835, D.I.A. n. 664 del 14.11.2003 prot. 14614 per opere di recinzione.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Il piano sottotetto è composto da tre locali aventi destinazione a deposito e stenditoio e con altezza media pari a cm. 169, rilevata dagli elaborati grafici di progetto depositati presso l'ufficio tecnico. Dal sopralluogo è emerso che nel locale stenditoio è stato ricavato un bagno, mentre nei due locali ad uso deposito sono state ricavate due camere. All'interno di una camera, inoltre, con una parete in cartongesso è stata ricavata una "cabina armadio" - ripostiglio.

Ai sensi dell'art. 39 della L.R. 19/2009 è ammesso il recupero del sottotetto con il rispetto dell'altezza minima di 1,30 metri ed un'altezza media di 1,90 metri. Nel caso specifico (sottotetto in perizia) il bagno potrebbe essere "regolarizzato" ma vista la disposizione dei sanitari e considerato che l'altezza minima dovrà essere di cm. 130, si dovrà provvedere al rifacimento dello stesso. Stesso discorso per le camere ove nella parte più bassa sono stati montati degli armadi e per la possibile regolarizzazione si dovrà provvedere alla realizzazione di contropareti in cartongesso che determinino le altezze ammissibili (minima cm 130 e media cm. 190) e una superficie che venga soddisfatta dai fori finestra esistenti, considerato che la superficie finestrata deve essere pari a 1/10 della superficie del vano. Si segnala inoltre, probabilmente per un refuso di progetto, che il vano cucina, correttamente rappresentato nella planimetria catastale, risulta invece nella legenda della tavola di variante, quale vano "letto". Ma sempre trattasi di vano utile. (normativa di riferimento: Legge Regionale 19 del 11.11.2009 e successive modifiche ed integrazioni).

Costi di regolarizzazione:

- Lievo e smantellamento dei sanitari nel bagno al piano sottotetto: € 700,00

La valutazione viene determinata in considerazione del piano sottotetto ad uso tale, ovvero ad uso deposito e stenditoio, non considerando pertanto l'attuale uso improprio a bagno e camere. Lo scrivente ritiene sia equo quantificare una somma per il lievo e smantellamento dei sanitari presenti nel bagno del sottotetto, quali la vasca, il wc, bidet e lavabo e quindi riportare il vano allo stato autorizzato (stenditoio).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Considerato quanto riportato al paragrafo precedente in merito alle difformità edilizie rilevate al piano sottotetto, e precisamente che nei due locali ad uso deposito sono state ricavate due camere, e nel locale stenditoio è stato ricavato un bagno, lo scrivente formula la valutazione dell'immobile secondo quanto autorizzato dai titoli autorizzativi e non tenendo conto di una possibile sanatoria. Pertanto la planimetria depositata al catasto urbano non necessita di alcuna variazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAMPOFORMIDO VIA DELLE BETULLE 21/4, FRAZIONE VILLA
PRIMAVERA, QUARTIERE RESIDENZIALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMPOFORMIDO Via delle Betulle 21/4, frazione Villa Primavera, quartiere residenziale, della superficie commerciale di **125,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento al primo piano e piano sottotetto, con ingresso indipendente da piccolo scoperto di proprietà al piano terra, nonché doppia autorimessa e cantina al piano scantinato, il tutto facente parte del complesso edilizio denominato "Le Ville del Cormor", realizzato nel 2004, nel quartiere residenziale Villa Primavera, in via delle Betulle n. 21.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 1239 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Strada delle Betulle n. 21 interno 4, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 1239 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 40 mq, rendita 161,13 Euro, indirizzo catastale: Strada delle Betulle n. 19, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Le unità in oggetto fanno parte del complesso edilizio eretto sulla particella 1239, ente urbano di are 39,85, derivante dall'unione dei mappali 1221 e 1222 giusta denuncia di cambiamento del 23.01.2004 n. 15643. Il mappale 1239 confina a nord con i mappali 1213, 1235 e 1231, a sud con il mappale 1256, a ovest con il mappale 464.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di valutazione si sviluppa su due piani fuori terra, piano sottotetto e piano interrato, nonché piccola porzione di scoperto di proprietà esclusiva sul retro, ubicato al civico 21 interno 4 di via delle Betulle in località Villa Primavera. L'unità fa parte del complesso edilizio denominato "Le Ville del Cormor", composto complessivamente da quattro corpi di fabbricato, con precisazione che l'immobile oggetto di stima è parte di un edificio quadrifamiliare, ovvero due unità al piano terra e due al primo piano.

Il tutto è stato eretto tra l'anno 2003/2004 ed allo stato attuale si presenta in un normale stato di conservazione, considerato che sono passati 20 anni dalla sua costruzione. Dal sopralluogo effettuato e dalle informazioni fornite, si presume che le murature perimetrali siano miste in laterizio e calcestruzzo armato, solai di piano in latero cemento, solaio di copertura a falde con orditura lignea e sovrastante manto in tegole, grondaie e pluviali in lamiera preverniciata, serramenti esterni in legno con vetro doppio ed oscuranti ad ante in legno.

Dalla proprietà condominiale, attraverso una piccola porzione di scoperto ad uso giardino (di proprietà esclusiva) e da una rampa di scale in calcestruzzo con rivestimento in piastrelle, si accede al primo piano, ove è ubicata l'unità abitativa. L'appartamento è composto da soggiorno - pranzo con presenza di caminetto a legna, cucina, disimpegno, bagno e camera, nonché due terrazze con parapetto in mattoni "faccia a vista", una sul fronte strada ed una sul retro. Da una scala in calcestruzzo con rivestimento in legno, si accede al piano sottotetto dove sono state ricavate due camere ed un bagno.

Come in altro paragrafo specificato (vedi regolarità edilizia), il piano sottotetto presenta delle destinazioni d'uso accessorie, quali deposito e stenditoio, vista l'altezza netta dei piani che non consente la destinazione degli stessi quali vani utili. Dovrà in seguito l'eventuale aggiudicatario, a discrezione dello stesso, valutare la possibilità di regolarizzare tali vani con la richiesta di una "concessione in sanatoria".

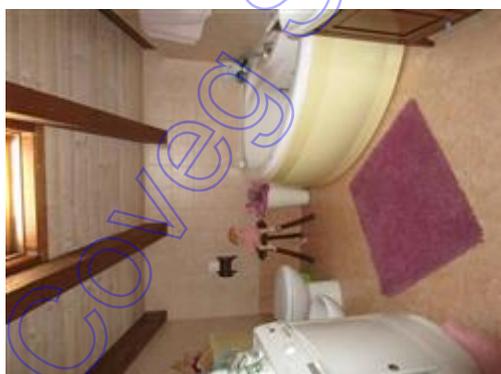
In merito alle finiture interne si rileva che il piano primo destinato a zona giorno ed il bagno presentano pavimentazione in piastrelle, mentre il piano sottotetto ha pavimentazione in legno dei locali adibiti a camera (depositi) ed in piastrelle nel bagno (stenditoio).

Sulla base delle informazioni fornite dalla ditta esecutata, il riscaldamento è garantito dalla caldaia a gas metano installata nel vano terrazza su strada, con radiatori tradizionali a piastra. Inoltre è presente anche impianto di climatizzazione al primo piano ed al piano sottotetto.

Dal vano scale esterno, si accede direttamente al piano interrato ove è ubicato un ampio garage per due posti auto ed un'ampia cantina, collegate tra loro. Il garage ha inoltre accesso dalla rampa condominiale e dall'area di transito e manovra "a tunnel".

In sede di sopralluogo la ditta esecutata comunicava che il piano interrato è stato più volte oggetto di infiltrazioni d'acqua, sia dal pavimento che dal soffitto, ed in effetti si rileva traccia di quanto asserito dal medesimo, evidenziato nella documentazione fotografica allegata.

Dagli elaborati grafici in possesso, si rileva che l'unità immobiliare in oggetto si sviluppa su una superficie commerciale (al lordo delle murature) di mq. 62,00 circa al piano primo e al piano sottotetto, nonché mq. 19,00 di terrazze ed uno scoperto di mq. 80,00 circa. Il piano interrato adibito a garage e cantina ha una superficie di mq. 75,00 circa.



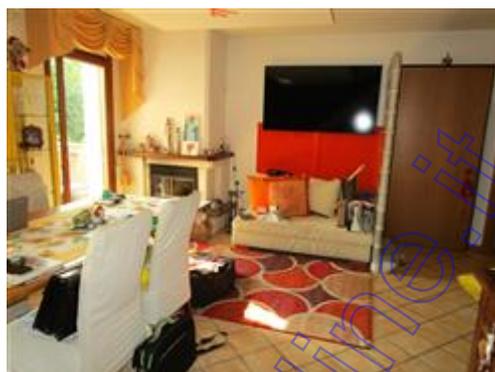
Bagno piano sottotetto



Cucina primo piano



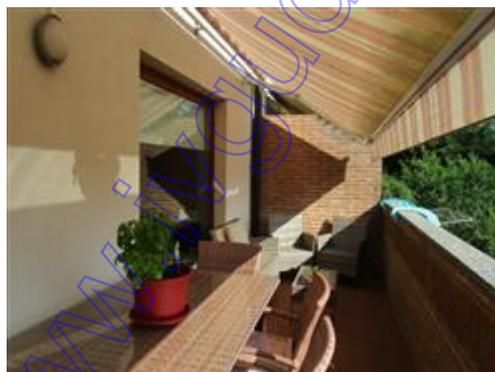
Camera piano sottotetto



Soggiorno primo piano



Soggiorno primo piano



Terrazza sul retro

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
primo piano	62,00	x	100 %	=	62,00
piano sottotetto	62,00	x	40 %	=	24,80
Terrazze	19,00	x	25 %	=	4,75
Piano interrato	75,00	x	40 %	=	30,00
Area scoperta	80,00	x	5 %	=	4,00
Totale:	298,00				125,55

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato è definito come l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna

costrizione.

Il valore di mercato è stimato tramite l'applicazione di procedure e di metodologie di valutazione riferite alla tipologia, alle condizioni dell'immobile e alle circostanze più probabili in cui tale immobile sarebbe compravenduto sul libero mercato. I metodi utilizzati per stimare il valore di mercato comprendono il metodo del confronto di mercato, il metodo finanziario ed il metodo dei costi. La scelta del metodo valutativo è legata alla disponibilità dei dati, alle circostanze del mercato, alla natura ed alle condizioni dell'immobile da valutare.

Nel caso specifico, la valutazione viene determinata secondo il metodo del confronto di mercato, secondo gli I.V.S. e soprattutto su fonti assunte in loco presso operatori del settore, borsini immobiliari FIAIP, FIMAA, valori OMI Agenzia del Territorio.

Considerando lo stato dei luoghi, visto lo stato di manutenzione dell'immobile e delle finiture, si ritiene equo attribuire un valore di €. 1.200,00 al metro quadrato. Inoltre, come già sopra precisato, la valutazione del piano sottotetto viene fatta sulla base dei titoli autorizzativi, ovvero considerando tale piano ad uso sottotetto quali deposito e stenditoio, e quindi non camere e bagno. A ragione di ciò, alla superficie del piano è stata applicata una riduzione della superficie pari al 60%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,55 x 1.200,00 = 150.660,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 150.660,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 150.660,00

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	appartamento	125,55	0,00	150.660,00	150.660,00
				150.660,00 €	150.660,00 €

Riduzione del 3% per lo stato di occupazione: €. 4.519,80

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 700,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 145.440,20

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: **€. 36.360,05**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 5.382,40**

Riduzione per arrotondamento: **€. 197,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.500,00**

data 13/09/2023

il tecnico incaricato
Paolo Cecutti

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