



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 197/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ing. Raniero Battista Brosolo**

CF:BR57R26Z614U

con studio in UDINE (UD) VIA CISIS 14 SC.B

telefono: 003904321740124

fax: 003904321740124

email: ranierobrosolo@gmail.com

PEC: ranierobattista.brosolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2023

# LOTTO 1

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

**A** ufficio a CERVIGNANO DEL FRIULI Via della Ferrovia Vecchia 9/1, della superficie commerciale di **290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una unità immobiliare con destinazione direzionale inserita in un corpo di fabbrica eretto agli inizi degli anni '90 e posta in regime di condominio denominato "fabbricato ex coop". Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione e dimostra la sua vetustà ed obsolescenza fisica in considerazione degli anni trascorsi dalla sua realizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- C.C. C556 particella edificiale 111/3 foglio 9 sub. 24 partita tavolare WEB 971 c.t. 1°, categoria A/10, classe 6, consistenza 12,5 vani, rendita 3.679,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA FERROVIA VECCHIA n. 9/1, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 31/07/2015 Pratica n. UD0122963 in atti dal 31/07/2015 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 31173.1/2015)

Coerenze: come desunti dall'elaborato planimetrico allegato alla presente perizia, in senso orario partendo dal punto cardinale nord e sulla stessa pc 111/3 con il sub. 0 (bcnc) per due lati subb. 8-15 e 25

L'intero edificio sviluppa tre piano, . Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 1999.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>290,00 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:	<b>€. 217.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 163.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>06/11/2024</b>

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

**Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate sezione Territorio, Ufficio Tavolare ed uffici comunali,**

sono stati effettuati gli accertamenti attraverso apposito sopralluogo in data 8 ottobre 2024, alla presenza del Custode Giudiziario nominato e dall'amministratore unico della società colpita dalla procedura espropriativa. Si è appreso che l'immobile risulta libero, è presente del mobilio ad uso ufficio, nonché elementi in uso all'attività non più attiva nei locali staggiati e di proprietà della ditta esproprianda.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

##### Aggiornamenti tavolari alla data del 08.05.2024

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri gravami, se non quelli nel seguito specificati e determinati dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore, ed a tutti i patti e condizioni, di natura sia reale che obbligatoria.

##### 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**, stipulata il 20/12/2016 a firma di Notaio Riccardo Speranza di Padova rep. 31007/15772 di repertorio, registrata il 27/12/2016 a Padova 1 al n° 18957 serie 1T, intavolata il 20/01/2017 a Cervignano del Friuli G.N. 119/2017, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile pubblico per rilascio di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: Euro 90.000,00.

Importo capitale: Euro 60.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/03/2023 a firma del Tribunale di Brescia rep. 1068 di repertorio, intavolata il 03/05/2023 a Cervignano del Friuli G.N. 1025/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: Euro 280.000,00

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

pignoramento del 08/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine cron 2841, intavolato il 18/10/2023 a Cervignano del Friuli G.N. 2578/2023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.407,41</b>
Millesimi condominiali:	<b>36,38/1000</b>
Ulteriori avvertenze:	

Il condominio risulta amministrato dall'ing. Fruttoso Gregoratto con sede in Cervignano del Friuli tel. 335-81707555 con indirizzo di posta elettronica info@gregorattocostruzioni.it. Si evidenzia che le spese condominiali da addebitarsi all'aggiudicatario sono, in ottemperanza alle disposizioni legislative vigenti (normativa di riferimento: l'art. 63 Disp.Att.C.C. come modificato dalla L. 11 dicembre 2012 n° 220, dispone al IV comma che colui che subentra nei diritti del condominio è obbligato solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi alla gestione dell'anno in corso ed a quello precedente). **Si riportano le missive inviate dall'amministratore pro tempore dello stabile.**

**Si evidenzia che nelle parti comuni condominiali (tetto) sono presenti due strutture metalliche con antenne radio paraboliche (come da autorizzazioni comunali n° 12898 del 04.05.1999 e n° 13716 del 26.10.2001 nonché di impianto FTV con autorizzazioni comunali di data 18.11.2009 e n°07/2012 del 23.07.2012.**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Trattandosi di bene in regime tavolare, nulla vi è da riferire in ordine alla continuità delle trascrizioni.**

**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:****Pres 15.07.2008 G.T. 1394/2008**

In base all'atto di vendita dd 12.03.2008 rep. 26111/5289 Notaio Sasso del Verme reg. a Padova il 14.03.2008 n. 5538 serie 1T, si intavola il diritto di proprietà della P.T. 590 c.t. 2° ente "12" con 34/1000 della p.c. 111/3 in P.T. 390 e 1/3 del c.t. 1° della §P.T. 594, dal nome di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

**Pres 11.08.2015 G.T. 1396/2015**

In base al "Piano Tavolare di modifica di Piano Condominiale" del p.i. Paolo Turozzi, vistato dall'Agenzia del Territorio in data 04.08.2015 reg.mod. 8 RC n. 124010/2015 si decreta presso la P.T. 590, la soppressione del c.t. 2° (U.C. marcata "12" e la formazione dei nuovi Ente indipendente "24" ufficio ed il suo trasporto quale c.t. 3° della medesima P.T. 590; Ente Indipendente "25" magazzino ed il suo trasporto quale c.t. 4°.

**Pres 16.03.2022 G.N. 555/2022**

decreto per la trasposizione di partita tavolare cartacea in P.T. Web da P.T. 590 c.t. 3° nella nuova P.T. Web 971 di Scodovacca

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

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

**Pres 15.07.2008 G.T. 1394/2008**

In base all'atto di vendita dd 11.01.2000 rep. 49634 Notaio Suitner reg. a Cervignano del Friuli il 25.01.2000 al . 91/I, si intavola il diritto di proprietà della P.T. 590 c.t. 2° ente "12" con 34/1000 della p.c. 111/3 in P.T. 390 e 1/3 del c.t. 1° della P.T. 594, dal nome di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **8290** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso commerciale ed uffici, presentata il 01/12/1988, rilasciata il 30/01/1989, agibilità del 10/12/1999 con il n. 2980 di protocollo

Concessione Edilizia N. **8430** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alla CE 8290, presentata il 05/05/1989, rilasciata il 21/06/1989, agibilità del 10/12/1999 con il n. 2980 di protocollo

Concessione Edilizia N. **8627** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alle CE 8290 e CE 8430, presentata il 04/10/1989, rilasciata il 25/11/1989, agibilità del 10/12/1999 con il n. 2980 di protocollo

Concessione Edilizia N. **8701** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alle CE 8290 - CE 8430 e CE 8627, presentata il 29/11/1989, rilasciata il 24/02/1990, agibilità del 10/12/1999 con il n. 2980 di protocollo

Concessione Edilizia N. **9804** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori di ristrutturazione UI ad uso uffici, presentata il 30/03/1992, rilasciata il 08/07/1992, agibilità del 10/12/1999 con il n. 2980 di protocollo

Denuncia di Inizio attività art. 80 LR 52/1991 N. **DIA 4396**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di lavori di completamento del locale uso ufficio (Ente 12), presentata il 16/02/1999 con il n. 702 di protocollo, agibilità del 10/12/1999 con il n. 2980 di protocollo

Denuncia di Inizio attività art. 80 LR 52/1991 N. **DIA 10046**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione impianto elettrico e termico del locale uso ufficio (Ente 12), presentata il 08/04/1999 con il n. 1680 di protocollo, agibilità del 10/12/1999 con il n. 2980 di protocollo

Denuncia di Inizio attività art. 80 LR 52/1991 N. **DIA 23623**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di completamento del locale uso ufficio (Ente 12), presentata il 16/08/1999 con il n. 4106 di protocollo, agibilità del 10/12/1999 con il n. 2980 di protocollo

Denuncia di Inizio attività art. 18 LR 19/2009 N. **DIA 0060**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne con aumento delle unità immobiliari , presentata il 07/06/2015 con il n. 11056 di protocollo.

Manca la dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: da un esame del progetto architettonico di concessione e dalla planimetria catastale è riportata una partizione interna che suddivide il vano ufficio/camerino ad est ora demolito (normativa di riferimento: L. 47/85 e L.R. 19/2009 e successive modifiche

ed integrazioni )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica urbanistica di riduzione a conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica CILA (comunicazione di inizio attività in edilizia libera asseverata) per istanza di riduzione a conformità ai sensi dell'art. 51 comma 3 L.R. 19/2009 : €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: redazione di una nuova planimetria catastale (normativa di riferimento: L. 78/2010 e successive modifiche ed integrazioni).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di una nuova planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la procedura del modello DOCFA : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

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

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERVIGNANO DEL FRIULI VIA DELLA FERROVIA VECCHIA 9/1

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a CERVIGNANO DEL FRIULI Via della Ferrovia Vecchia 9/1, della superficie commerciale di **290,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una unità immobiliare con destinazione direzionale inserita in un corpo di fabbrica eretto agli inizi degli anni '90 e posta in regime di condominio denominato "fabbricato ex coop". Il fabbricato si presenta in normali condizioni di manutenzione e dimostra la sua vetustà ed obsolescenza fisica in considerazione degli anni trascorsi dalla sua realizzazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- C.C. C556 particella edificiale 111/3 foglio 9 sub. 24 partita tavolare WEB 971 c.t. 1°, categoria A/10, classe 6, consistenza 12,5 vani, rendita 3.679,76 Euro, indirizzo catastale: VIA DELLA FERROVIA VECCHIA n. 9/1, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 31/07/2015 Pratica n. UD0122963 in atti dal 31/07/2015 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-AMPLIAMENTO (n. 31173.1/2015)

Coerenze: come desunti dall'elaborato planimetrico allegato alla presente perizia, in senso orario partendo dal punto cardinale nord e sulla stessa pc 111/3 con il sub. 0 (bcnc) per due

lati subb. 8-15 e 25

L'intero edificio sviluppa tre piano, . Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 1999.



*vista prospettica fronte strada del complesso condominiale*



*vista prospettica fronte retrostante del complesso condominiale*



*vista prospettica particolare dell'ente 24 - con antenne sulle parti comuni*



*vista prospettica particolare dell'ente 24 - con antenne sulle parti comuni*



*particolare della copertura con sovrastanti pannelli FTV non in uso all'ente 24*



*particolare ingresso comune al piano primo*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



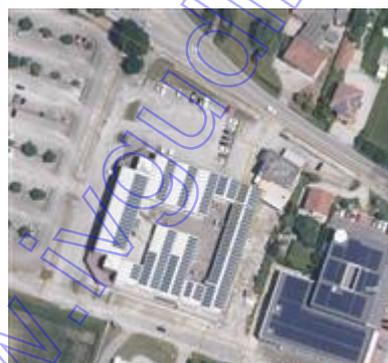
particolare stradale



particolare stradale



particolare inserimento corografico



particolare inserimento corografico



particolare mappa catasto terreni tratta da formaps



particolare strada comunale della Ferrovia Vecchia

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

all'unità immobiliare oggetto di procedura espropriativa si accede da una scala comune condominiale con accesso al civico 9/1 di via della Ferrovia Vecchia, il bene è posto al piano primo (secondo fuori terra) di forma regolare ad "elle" con partizioni interne in cartongesso che formano un'articolato di

vani ad uso uffici, magazzini e depositi (ancorchè risultino arredati come stanze direzionali, impropriamente in quanto privi di illuminazione naturale) oltre che camerini di regia in quanto l'attività (ora cessata) prestata era un'emittente radio. L'impianto di riscaldamento e raffrescamento sono del tipo canalizzato inserito nel controsoffitto alimentate ad energia elettrica e caldaia a gas per l'acqua di accumulo.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna:* realizzata in in listoni di parquetto melaminico

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

*plafoni:* realizzati in in cartongesso a quadrotti posti su correntini in alluminio. si segnala che qualcuno risulta ammalorato per passate/presenti infiltrazioni meteorologiche

nella media ★★☆☆☆☆

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in del tipo blindato

nella media ★★☆☆☆☆

*infissi esterni:* a due ante realizzati in alluminio anodizzato

nella media ★★☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in pannelli di sandwich con soprastanti pannelli per FTV

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in prefabbricate il cls armato , il rivestimento è realizzato in pittura per esterni

nella media ★★☆☆☆☆

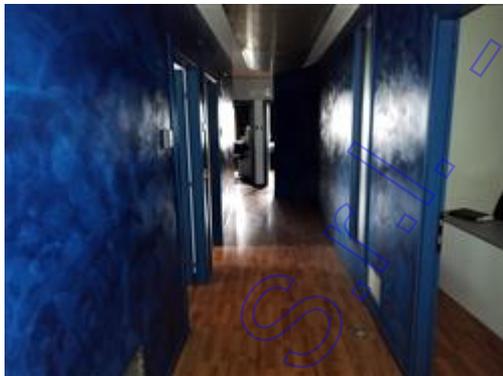
Delle Strutture:

*copertura:* a falde costruita in cls armato

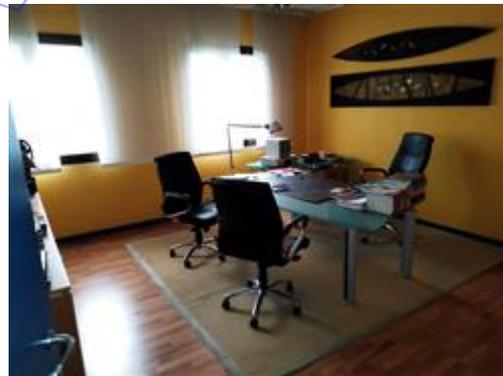
nella media ★★☆☆☆☆

*solai:* in cls armato prefabbricato

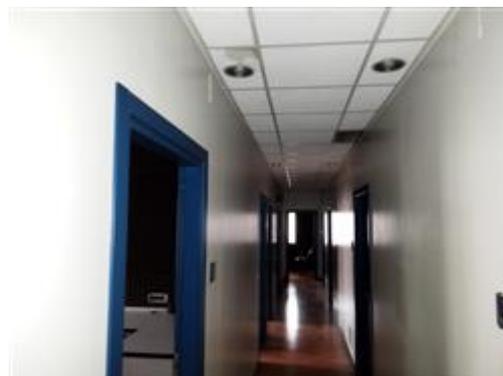
nella media ★★☆☆☆☆



particolare viste interne



particolare viste interne



particolare viste interne



particolare impianti

particolare viste interne



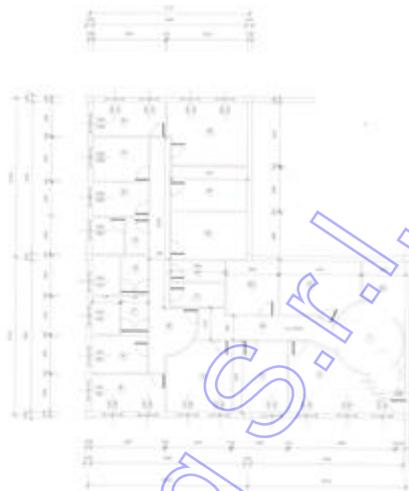
particolare impianti

CONSISTENZA:

Criterio 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
pianta piano primo	290,00	x	100 %	=	290,00
<b>Totale:</b>	<b>290,00</b>				<b>290,00</b>



elaborato architettonico allegato alla DIA 4396/1999



elaborato architettonico allegato alla DIA 11056/2015

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il metodo del c.d. "metodo della capitalizzazione del reddito" (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV

edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come "Income Approach" secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato attraverso il metodo della capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione ( $r$ ), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). La determinazione del reddito deriva dal canone di locazione attualmente in vigore. **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **220.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 220.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 220.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Cervignano del Friuli, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

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	ufficio	290,00	0,00	220.000,00	220.000,00
				<b>220.000,00 €</b>	<b>220.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 217.200,00**

**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: **€. 54.300,00**

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: **€. 163.000,00**

data 06/11/2024

il tecnico incaricato  
ing. Raniero Battista Brosolo