



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

251/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa MULLIG Giovanna

CUSTODE:

IVG - COVEG SRL - UDINE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/10/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gian Piero Beorchia

CF: BRCGPR58T03L483V

con studio in UDINE (UD) VIA STRINGHER 25

telefono: 00390432506227

email: gianpiero.beorchia@gmail.com

PEC: gianpiero.beorchia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Tre negozi confinanti.** a LATISANA Viale Aprilia Marittima snc, frazione Aprilia Marittima, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre unità commerciali confinanti tra loro comprese nel condominio "Minerva" nella località di Aprilia Marittima (Comune di Latisana, viale Aprilia Marittima), queste tre unità immobiliari sorgono in una zona a prevalente vocazione turistico-balneare e residenziale, caratterizzata da complessi condominiali e strutture ricettive costruite negli anni ottanta. L'area beneficia di parcheggi, buona viabilità interna e si posiziona a ridosso della Laguna di Marano Lagunare, offrendo servizi per la nautica da diporto, oltre alla vicinanza con Lignano Sabbiadoro, noto centro turistico-balneare sviluppato nella stessa laguna. Il fabbricato si sviluppa su più piani fuori terra, con architettura tipica dell'epoca: facciate inclinate, grandi terrazze loggiate e spazi funzionali. Al piano terra sono presenti ambienti destinati ad attività commerciali o direzionali, dotati di vetrine affacciate sul porticato e area pedonale antistante; i piani superiori ospitano unità abitative servite da balconi e schermature mobili, a garanzia di comfort e privacy.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di : non rilevata..Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 249 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 509,74 Euro, indirizzo catastale: VIA LIGNANO SUD, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Coerenze: Il mappale censito in Comune di Latisana è censito quale Ente Urbano di mq. 2670,00 e confina con i seguenti mappali : n.248 e 1286.
- foglio 37 particella 249 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 35 mq, rendita 692,31 Euro, indirizzo catastale: VIA LIGNANO SUD, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Coerenze: Il mappale censito in Comune di Latisana è censito quale Ente Urbano di mq. 2670,00 e confina con i seguenti mappali : n.248 e 1286.
- foglio 37 particella 249 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 35 mq, rendita 692,31 Euro, indirizzo catastale: VIA LIGNANO SUD., piano: T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.
Coerenze: Coerenze: Il mappale censito in Comune di Latisana è censito quale Ente Urbano di mq. 2670,00 e confina con i seguenti mappali : n.248 e 1286.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 105,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 75.650,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 56.737,50 |
| Data di conclusione della relazione: | 30/10/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluoghi effettuati in data 29.luglio e 22 settembre 2025 - quest'ultimo effettuato alla presenza della Coveg - l'esecutato non era presente. L'immobile risultava libero e non occupato da altri.

Per l'immobile oggetto di procedura non risultano contratti di locazione in essere , come si evince da quanto comunicato in data 23 luglio 2025 allo scrivente dall'Agenzia delle Entrate (dir.prov.UD) .

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dall'aggiornamento eseguito alla data del 11/07/2025 non risultano ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quelle riportate nel certificato ipotecario.

Abitazione. Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la trascrizione del diritto di abitazione.

Fondo patrimoniale. Dalla disamina della documentazione in atti e dagli ulteriori aggiornamenti NON E' EMERSA la 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**, stipulata il 11/04/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE - ROMA ai nn. 2240/11919 di repertorio, iscritta il 12/04/2019 a RR.II. Udine ai nn. R.P.1387, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Riscossione Ruolo .

Importo capitale: €.25.253,34

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 28/04/2023 a firma di Comune di Jesolo (VE) ai nn. 31719/2023 di repertorio, iscritta il 10/08/2023 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 2539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DA INGIUNZIONE DI PAGAMENTO .

Durata ipoteca: €38.656,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 15/11/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 3763 di repertorio, trascritta il 01/12/2023 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 23240, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo - Verbale di pignoramento.

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali: 14,24/1000,(sub.6)

Ulteriori avvertenze: 14,08/1000 e

Le unità immobiliari oggetto della presente consulenza tecnica, identificate ai subalterni 6, 7 e 8 del fabbricato censito presso il Catasto Fabbricati in Comune di Latisana al fg.37, detengono rispettivamente quote pari a 14,24/1000, 14,08/1000 e 14,08/1000 delle parti comuni, come determinato ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile. Le suddette unità fanno parte del condominio "Minerva" e ricadono sotto la gestione e amministrazione della società Progest S.r.l., con sede in Latisana, in conformità con quanto previsto dalla normativa vigente in materia condominiale. Il tutto come meglio evidenziato nel prospetto che si allega.

spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Su b. 6: € 951,51 - Sub. 7: € 941,32 - Sub. 8: € 941,32; (Consuntivo anno 31.12.2024)

spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: Sub. 6: € 4.603,37 - Sub. 7: € 4.807,58 - Su b. 8: € 4.621,05

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Ai fini della continuità delle trascrizioni e delle risultanze catastali, si attesta che, per quanto verificato e sulla base della documentazione agli atti e delle successive visure, risulta rispettato il ventennio di riferimento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/11/2005), con atto stipulato il 21/11/2005 a firma di Notaio G. Rocco - Latisana ai nn. rep.10808 di repertorio,

trascritto il 24/11/2005 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 25441.

Il titolo è riferito solamente a Bene immobile censito al Catasto Fabbricati fg.37 m.le 249 sub.7 e sub.8.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 01/07/2008), con atto stipulato il 01/07/2008 a firma di Notaio R. Cortellazzo - San Michele al T. ai nn. rep.21240 di repertorio, trascritto il 10/07/2008 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 13553.

Il titolo è riferito solamente a Bene immobile censito al Catasto Fabbricati fg.37 m.le 249 sub.6.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita, con atto stipulato il 23/07/2001 a firma di Notaio A. Menazzi - Udine ai nn. rep.149951 di repertorio, trascritto il 03/08/2001 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 16794.

Il titolo è riferito solamente a Bene immobile censito al Catasto Fabbricati fg.37 m.le 249 sub.6.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/08/1996 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 28/08/1996 a firma di Notaio A. Menazzi - Udine ai nn. rep.134517 di repertorio, trascritto il 12/09/1996 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 12948.

Il titolo è riferito solamente a Bene immobile censito al Catasto Fabbricati fg.37 m.le 249 sub.7 e sub.8.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione testamentaria in morte di Paoluzzi F. (dal 03/06/2005 fino al 01/07/2008), con atto stipulato il 28/06/2006 a firma di Notaio R. Cortellazzo - San Michele al T. (VE) ai nn. rep.17671 di repertorio, registrato il 30/06/2006 a U.R. Portogruaro ai nn. 1250, trascritto il 23/09/2006 a RR.II. Udine ai nn. R.P. 20025.

Il titolo è riferito solamente a Bene immobile censito al Catasto Fabbricati fg.37 m.le 249 sub.6..

Si rileva l'accettazione con beneficio d'inventario Trascritta presso RR.II. a Venezia in data 31.07.2007 n.R.P.18904

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Riguardo all'elenco delle autorizzazioni edilizie, si riporta integralmente quanto indicato nel certificato di commerciabilità rilasciato dall'Ufficio Tecnico del Comune di Latisana, protocollo n. 0042901 I P del 07/10/2025 :

- -Concessione n. 112 del 07.07.1977 per la costruzione di un complesso residenziale/commerciale;
- -Variante alla Concessione n.112/77 del 1 0.04.1980;
- -Autorizzazione di abitabilità/uso n. 759 del 03.02.1981 ;

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona G1 C turistica di completamento.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di Certificazione energetica - Riguardo agli impianti, non sono stati effettuati test di funzionalità; è stato eseguito un controllo esclusivamente di carattere visivo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di Certificato di prestazione energetica per n.3 immobili: €1.000,00

Non sono stati reperiti progetti, certificazioni di conformità né attestati di prestazione energetica (APE) relativi agli impianti dell'unità immobiliare. Non è stato pertanto possibile verificare la rispondenza degli impianti alle normative vigenti al momento della loro realizzazione né al quadro normativo attuale. Ai soli fini estimativi, si segnala la necessità per l'acquirente di procedere a specifiche verifiche tecniche sugli impianti e, ove occorra, provvedere all'adeguamento degli stessi e alla redazione dell'APE, conformemente alle disposizioni normative vigenti.

BENI IN LATISANA VIALE APRILIA MARITTIMA SNC, FRAZIONE APRILIA
MARITTIMA

TRE NEGOZI CONFINANTI.

DI CUI AL PUNTO A

Tre negozi confinanti. a LATISANA Viale Aprilia Marittima snc, frazione Aprilia Marittima, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di tre unità commerciali confinanti tra loro comprese nel condominio "Minerva" nella località di Aprilia Marittima (Comune di Latisana, viale Aprilia Marittima), queste tre unità immobiliari sorgono in una zona a prevalente vocazione turistico-balneare e residenziale, caratterizzata da complessi condominiali e strutture ricettive costruite negli anni ottanta. L'area

beneficia di parcheggi, buona viabilità interna e si posiziona a ridosso della Laguna di Marano Lagunare, offrendo servizi per la nautica da diporto, oltre alla vicinanza con Lignano Sabbiadoro, noto centro turistico-balneare sviluppato nella stessa laguna.

Il fabbricato si sviluppa su più piani fuori terra, con architettura tipica dell'epoca: facciate inclinate, grandi terrazze loggiate e spazi funzionali. Al piano terra sono presenti ambienti destinati ad attività commerciali o direzionali, dotati di vetrine affacciate sul porticato e area pedonale antistante; i piani superiori ospitano unità abitative servite da balconi e schermature mobili, a garanzia di comfort e privacy.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di : non rilevata..Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 249 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 509,74 Euro, indirizzo catastale: VIA LIGNANO SUD, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Coerenze: Il mappale censito in Comune di Latisana è censito quale Ente Urbano di mq. 2670,00 e confina con i seguenti mappali : n.248 e 1286.
- foglio 37 particella 249 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 35 mq, rendita 692,31 Euro, indirizzo catastale: VIA LIGNANO SUD, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987
Coerenze: Coerenze: Il mappale censito in Comune di Latisana è censito quale Ente Urbano di mq. 2670,00 e confina con i seguenti mappali : n.248 e 1286.
- foglio 37 particella 249 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 7, consistenza 35 mq, rendita 692,31 Euro, indirizzo catastale: VIA LIGNANO SUD., piano: T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987.
Coerenze: Coerenze: Il mappale censito in Comune di Latisana è censito quale Ente Urbano di mq. 2670,00 e confina con i seguenti mappali : n.248 e 1286.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1981.



Prospetto principale.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area portuale (i più importanti centri limitrofi sono Latisana e Lignano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Esterno subalterno 6



Interni subalterno 6.



Esterno subalterno 7



Interni subalterno 7.



Esterno subalterno 8.



Interni subalterno 8.

CONSISTENZA:

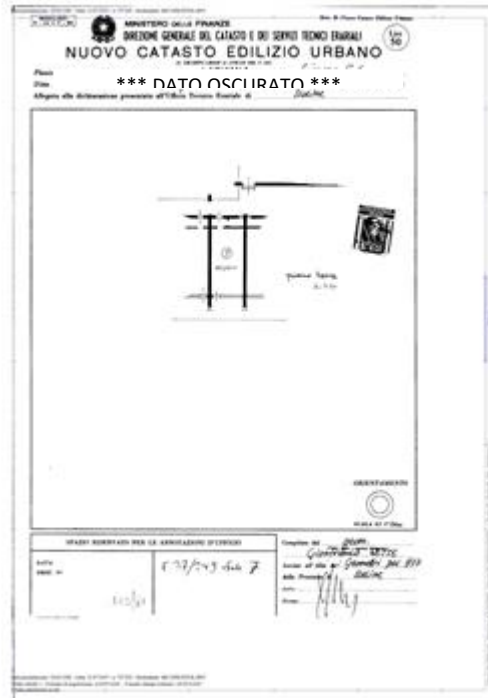
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

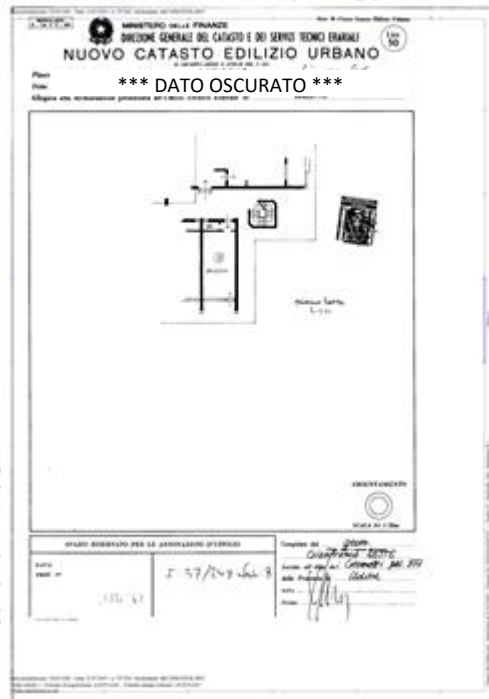
| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| fg.37 p.c.249 sub.6. | 35,00 | x | 100 % | = | 35,00 |
| fg.37 p.c.249 sub.7. | 35,00 | x | 100 % | = | 35,00 |
| fg.37 p.c.249 sub.8. | 35,00 | x | 100 % | = | 35,00 |
| Totale: | 105,00 | | | | 105,00 |



fg.37 p.c.249 sub.6.



fg.37 p.c.249 sub.7.



fg.37 p.c.249 sub.8.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 01/07/2022
 Fonte di informazione: RR.II. - Udine
 Descrizione: Negozio
 Indirizzo: Viale Aprilia Marittima - Latisana (fg.37 m.le 250)
 Superfici principali e secondarie: 39
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 25.000,00 pari a 641,03 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 01/07/2023
 Fonte di informazione: RR.II. di Udine
 Descrizione: Negozio
 Indirizzo: Viale Aprilia Marittima - Latisana (fg.37 m.le 250)
 Superfici principali e secondarie: 48
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 42.000,00 pari a 875,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 01/07/2024
 Fonte di informazione: RR.II. Udine
 Descrizione: Negozio
 Indirizzo: Viale Aprilia Marittima - Latisana (fg.37 m.le 250)
 Superfici principali e secondarie: 84
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 66.596,00 pari a 792,81 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata sviluppata applicando il metodo monparametrico, assumendo come parametro di riferimento il prezzo medio di mercato rilevato per immobili simili ubicati nel comune di Latisana in particolare alla località Aprilia Marittima e zone limitrofe, opportunamente rettificato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 105,00 | x | 730,00 | = | 76.650,00 |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 76.650,00 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 76.650,00 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerato che la presente valutazione deriva da una espropriazione ove il bene oggetto di perizia verrà posto all'asta dando così origine ad una concorrenza di più offerte, lo scrivente ausiliario del giudice formula la stima della realtà immobiliare colpita dalla presente procedura avendo cura di proporre, sulla base della ricerca del "più probabile valore di mercato", un prezzo base d'asta in grado di rendere appetibile il bene da vendere, col fine di spingere i possibili acquirenti ad effettuare tra loro una gara per l'aggiudicazione della realtà immobiliare medesima. Il più probabile valore di mercato è stato individuato tenendo conto, per quanto possibile, dei valori commerciali praticati ed ottenibili in loco, in questi ultimi tempi, per beni immobili aventi caratteristiche simili a quelli in esame. Non avendo però trovato contratti di compravendita di realtà immobiliari simili a quella in esame, la ricerca di un potenziale valore si è articolata unicamente osservando i dati statistici forniti dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI 1^a semestre 2025), dall'Osservatorio del mercato immobiliare per l'anno 2024, dal Borsino FIAIP per l'anno in corso.

Si precisa che lo scrivente non ha provveduto né al calcolo degli oneri notarili per provvigioni e mediatori, per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 2 del D.M. 15/10/2015 n. 227, né al conteggio delle spese di cancellazione dei gravami.

In ordine alla valutazione in questione, lo scrivente evidenzia che :

- 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 alle assunzioni ed alle 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;

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE , conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di LATISANA, agenzie: LOCALI, osservatori del mercato immobiliare BORSINO FIAIP GEOPOI AGE, ed inoltre: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIE IMMOBILIARI E PROFESSIONISTI DEL SETTORE LOCALI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|------------------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | Tre negozi confinanti. | 105,00 | 0,00 | 76.650,00 | 76.650,00 |
| | | | | 76.650,00 € | 76.650,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Con riferimento agli immobili oggetto di valutazione, costituiti da tre piccoli negozi, lo stimatore, al fine della procedura esecutiva in corso, ha ritenuto opportuno considerarli come un unico lotto di vendita. Tale scelta deriva dalla fatto che la suddivisione risulterebbe antieconomica e non rispondente agli

interessi della procedura.

In relazione all'immobile oggetto di stima, si dichiara la non comoda divisibilità, anche tenuto conto delle caratteristiche strutturali e funzionali dei negozi stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.650,00**

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: **€. 18.912,50**

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: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.737,50**

data 30/10/2025

il tecnico incaricato
Gian Piero Beorchia