



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

70/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Francesca DI DONATO

CUSTODE:

avv. Roberto ZIANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Maurizio DI MARTINO

CF:DMRMZ60R28E098T

con studio in GORIZIA (GO) PIAZZA MUNICIPIO, 4

telefono: 0481536742

email: geometra.dimartino@libero.it

PEC: maurizio.dimartino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 70/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONFALCONE via Verdi 4, della superficie commerciale di **134,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile sito in zona centrale a Monfalcone, posto al piano primo dell'edificio condominiale costruito sulla p.c. .4815 del Cc di Monfalcone indicato al catasto dal sub 17 è costituito da un corridoio d'ingresso con in senso orario una cucina, una stanza, un bagno, una seconda stanza, un ripostiglio, una terza stanza, una quarta stanza e due terrazze.

Identificazione catastale:

- C.C. MONFALCONE particella edificiale .4815 foglio 21 sub. 17 partita tavolare PTWEB 16067, zona censuaria A, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 743,70 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	134,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.493,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.869,49
Data di conclusione della relazione:	20/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto.

L'appartamento, da informazioni ricevute dall'agenzie delle entrate, risulta locato al signor *** DATO OSCURATO *** residente a *** DATO OSCURATO *** . La copia del contratto, registrato in data *** DATO OSCURATO *** al n. *** DATO OSCURATO *** non è a disposizione dell'ufficio essendo stata conservata dal locatore. L'importo della locazione è indicato in *** DATO OSCURATO *** . In ogni

caso la registrazione del contratto è successiva alla data del pignoramento.

Dalla tabella dell'agenzia delle entrate si ravvisa un minimo di €/mq/mese di 3,80 e un massimo di €/mq/mese 5,70. Avendo l'appartamento una superficie di mq 135, il valore unitario di locazione è di:

*** DATO OSCURATO *** inferiore ai minimi della tabella, si ritiene pertanto che il canone non sia, nonostante la scarsa manutenzione dell'alloggio, congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le iscrizioni elencate saranno regolarizzate e cancellate dalla procedura; i costi a ciò necessari derivano all'applicazione della tassa ipotecaria in misura percentuale pari allo 0,50% dell'importo complessivo di tutte le iscrizioni ipotecarie (con un minimo di € 200,00), e della tassa ipotecaria in misura fissa, pari a € 200,00, sulle iscrizioni non ipotecarie o prenotazioni ipotecarie non giustificate. Inoltre, sono dovuti all'Ufficio Tavolare di competenza attualmente € 25,00 per diritti tavolari da corrispondere all'atto della presentazione di ciascuna domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravi, corredata dal relativo titolo.

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:*

PT Web 16067 C.C. di MONFALCONE pres. 14/11/2022 GN 5607/2022

Si trasporta dalla PT 12473 di questo comune censuario:

pres. 25/02/2009 GN 859/2009

1 Si intavola il diritto di ipoteca a favore della *** DATO OSCURATO *** per l'importo complessivo di Euro *** DATO OSCURATO *** di cui Euro *** DATO OSCURATO *** per capitale, interessi come da art.4 del contratto, spese ed accessori come da titolo apeso del c.t. 1° e rel. p.i.

In base a: titoli in atti pres. 04/05/2018 GN 1724/2018

2 Si intavola il diritto di ipoteca giudiziale a favore di *** DATO OSCURATO *** per l'importo complessivo di Euro *** DATO OSCURATO *** di cui Euro *** DATO OSCURATO *** per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1° e rel.p.i.

In base a: DECRETO INGIUNTIVO dd 23/12/2017 rep. 504

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

PT Web 16067 di MONFALCONE

Pres. 10/09/2025 GN 4482/2025

3 Si annota il pignoramento immobiliare promosso da *** DATO OSCURATO *** per l'esazione del credito di Euro *** DATO OSCURATO *** oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1° e rel. p.i. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO dd 01/07/2025 dell'Ufficiale giudiziario addetto all'Unep c/o Tribunale di Gorizia, cr. 958/2025

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:	€. 1.296,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 13.000,00
Millesimi condominiali:	1348/10000
Ulteriori avvertenze:	

Come da comunicazione da parte dell'Amministrazione Stabili VB dd. 27/12/2025, le spese ordinarie relative alla conduzione dell'appartamento ammontano a *** DATO OSCURATO *** mensili pari ad *** DATO OSCURATO ***.

Il debito dell'ente al momento attuale ammonta a *** DATO OSCURATO *** oltre alle mensilità da maggio ad oggi per circa *** DATO OSCURATO ***.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/2009), intavolato il 25/02/2009 a Monfalcone G.N. 858.

Contratto di compravendita Rep. N. 37.596, Racc. n. 10585 dd. 19.2.2009 All. n. PR. N. 17388

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 19/02/2009), intavolato il 18/05/2000 a Monfalcone G.N. 1871

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile di cui l'appartamento fa parte è stato costruito in base alla **Licenza edilizia di data 26 gennaio 1968 prot. n. 1561/V/142** ed alla successiva **Variante di data 18 luglio 1969 prot. n. 12001/V/130**, entrambe rilasciate dal Comune di Monfalcone;

ha fatto seguito l'autorizzazione in **sanatoria, ai sensi della legge 47/85, in data 17 marzo 1994 prot. n. 15252/86 10.11.10 prat. N. 3987/86.**

L'immobile ha conseguito l' **abitabilità in data 30 marzo 1971, prot. n. 5759/V/404.**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Estratto NTA del PRGC del Comune di Monfalcone.

ART. 13 - Zone territoriali omogenee A – B – C: Residenziali.

1. Le destinazioni d'uso ammesse nelle zone residenziali (A, B, C) sono quelle previste dal precedente articolo 7 comma 2, lettere a) – b) – c) –d) -e1) – e2) – e3) –e4) – f) – h) –i) –o), con le limitazioni previste dal medesimo articolo.

1.1 Sono vietate tutte le attività inquinanti.

1.2. Tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia e nuove costruzioni dovranno privilegiare tecniche che consentano il massimo risparmio delle risorse, l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, la razionalizzazione ed il contenimento dei consumi idrici nonché il contenimento della produzione dei rifiuti.

1.3. Le tecniche costruttive di cui al precedente punto 1.2 nonché l'utilizzo, sia negli edifici esistenti che nei nuovi di fonti energetiche rinnovabili quali ad es. i pannelli solari, i pannelli fotovoltaici e simili, sono da applicarsi anche in zone soggette a vincolo paesaggistico, purché i manufatti siano inseriti in modo adeguato e senza gravare l'impatto visivo e paesaggistico.

1.4. Nuovi insediamenti residenziali prossimi a strade o ferrovie dovranno essere corredati dalla valutazione previsionale del clima acustico ai sensi del comma 3 dell'art. 28 della LR 16/2007.

(omissis)

7. Zona territoriale omogenea “B”

7.1. Nella zona territoriale omogenea B sono comprese le aree totalmente o quasi totalmente edificate a fini prevalentemente residenziali.

7.2. In esse sono ammessi interventi edilizi diretti, così come previsto dalle Norme tecniche di attuazione del PURG.

7.3. Costruzioni accessorie:

7.3.1. In tutte le zone B è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie connesse con la funzione residenziale.

7.3.2. Nel caso di nuove edificazioni dovranno preferirsi costruzioni accessorie interrate o seminterrate o a contatto con l'edificio principale.

7.3.3. Per gli edifici residenziali esistenti al 21.07.1997 è consentita, per ogni singolo alloggio, la realizzazione di costruzioni accessorie in deroga ai parametri previsti per le singole zone omogenee, fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile o di 50 mc di volumetria e comunque di altezza massima non superiore a 2,80 ml.

7.3.4. In ogni caso andranno detratti dalle possibilità edificatorie di cui sopra eventuali interventi realizzati in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici.

7.3.5. Tali costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto

previsto dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze minime tra le costruzioni.

7.3.6. In ogni caso sono vietati i box metallici.

8. Le zone omogenee B sono suddivise nelle seguenti sottozone:

Zona B1

8.1.1. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- per interventi su lotti di superficie minima di mq. 3.000:
- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 4
- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 3
- per interventi su lotti di superficie inferiore a mq. 3.000:
- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 3
- indice fabbricabilità fondiario minimo: mc/mq. 2

per gli ambiti soggetti a pianificazione attuativa individuati nella tavola P6a "Zonizzazione Nord":

- indice fabbricabilità fondiario massimo: mc/mq. 4
- altezza massima: ml. 13 e comunque non superiore a 1,2 volte la larghezza della strada o dello spazio pubblico antistante;
- distanza dai confini: ml. 5 o a confine;
- distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10;
- distanza dalle strade: ml. 5, con eccezione di quei fronti stradali i cui edifici sono già allineati a distanza inferiore almeno per l'80% della lunghezza del fronte, riferita ad ogni singolo isolato.

8.1.2. Gli spazi per parcheggi privati a servizio degli edifici dovranno essere ricavati preferibilmente nei piani seminterrati o scantinati, o anche nei piani interrati, in corrispondenza delle facciate posteriori degli edifici.

8.1.3. Le aree scoperte, per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a giardino, con il collocamento di alberi d'alto fusto nella misura di 1 essenza ogni mq. 100.

8.1.4. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse"

8.1.4.1. Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B1", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio

8.1.4.2. 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.

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

8.1.4.4. 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.

8.1.4.5. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni.

8.1.4.6. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.1.4.1. si evidenzi un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzi l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi 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.

8.1.5. Prescrizioni particolari per l'Edificio "Ex Inam" di via Manzoni:

8.1.5.1. L'edificio denominato "Ex Inam" in via Manzoni, inserito tra quelli di cui al precedente articolo 9, è caratterizzato da un'elevata qualità progettuale. I progetti di opere di qualsiasi genere da eseguire dovranno acquisire la preventiva approvazione da parte della Soprintendenza competente.

8.1.5.2. In ogni caso dovrà essere mantenuta integralmente la parte esterna dello stesso, comprese le tinteggiature originali ed i particolari costruttivi, mentre la parte interna dovrà essere suscettibile di trasformabilità, per consentirne l'utilizzo in vista delle esigenze attuali.

8.1.5.3. Dovrà essere conservato comunque lo scalone e la disposizione per "fasce" degli interni.

8.1.5.4. Per l'insediamento di attività economiche in edifici inseriti in ZO B1 all'interno o prospicienti l'area del centro storico di cui alla Tavola P7a, valgono i divieti o le limitazioni di cui al precedente articolo 7.

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 VERDI 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONFALCONE via Verdi 4, della superficie commerciale di **134,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile sito in zona centrale a Monfalcone, posto al piano primo dell'edificio condominiale costruito sulla p.c. .4815 del Cc di Monfalcone indicato al catasto dal sub 17 è costituito da un corridoio d'ingresso con in senso orario una cucina, una stanza, un bagno, una seconda stanza, un ripostiglio, una terza stanza, una quarta stanza e due terrazze.

Identificazione catastale:

- C.C. MONFALCONE particella edificiale .4815 foglio 21 sub. 17 partita tavolare PTWEB 16067, zona censuaria A, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 743,70 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ingresso, della superficie di mq 6,20, pavimentato in piastrelle di ceramica color beige di forma quadrata posate in diagonale, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco, porta d'ingresso in legno non blindata, il citofono è stato divelto e le porte interne comunicanti con le stanze risultano prive di mostrine coprifilo.

Corridoio-disimpegno, della superficie di mq 8,12 pavimentato in piastrelle di ceramica color beige di forma quadrata posate in diagonale, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco, le porte interne comunicanti con le stanze risultano prive di mostrine coprifilo

Cucina della superficie di mq 9,63, pavimentata in piastrelle di ceramica color beige di forma quadrata posate in diagonale, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco, porta-finestra in legno di vecchia concezione e con vetrate rotte comunicante con il poggiolo.

Stanza 1 della superficie di mq 13,46, a sinistra del corridoio, comunicante con il terrazzo-ballatoio posto sul retro, pavimentata in piastrelle di ceramica color beige di forma quadrata posate in diagonale, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco, porta-finestra in legno di vecchia concezione e con vetrate rotte comunicante con il poggiolo.

Bagno della superficie di mq 6,13

Stanza 2 ultima stanza a sinistra del corridoio, della superficie di mq 12,58, pavimentata in piastrelle di ceramica color beige di forma quadrata posate in diagonale, le pareti intonacate al civile e dipinte in

colore bianco, porta-finestra in legno di vecchia concezione e con vetrate rotte comunicante con il poggiolo.

Ripostiglio della superficie di mq 2,72, non è stato potuto fotografare in quanto colmo di cianfrusaglie per cui la porta non si riusciva ad aprire.

Stanza 3 prospiciente la via Giuseppe Verdi, della superficie di mq 25,10, pavimentata in piastrelle di ceramica color beige di forma quadrata posate in diagonale, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco, finestra in legno di vecchia concezione.

Stanza 4 a destra dell'ingresso, della superficie di mq 21,66, pavimentata in piastrelle di ceramica color beige di forma quadrata posate in diagonale, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco, porta-finestra comunicante con il poggiolo in legno di vecchia concezione e con vetrate rotte.

Terrazzo ballatoio prospiciente la via giuseppe Verdi, della superficie di mq 8,67, comunicante con la stanza 4, pavimentato in piastrelle di klinker rosso di piccola dimensione che rivestono pure le pareti ma con colore più chiaro.

Terrazzo ballatoio posto sul retro, della superficie di mq 20,74, comunicante con le stanze 1 – 2 e cucina, pavimentato in piastrelle di klinker rosso di piccola dimensione che rivestono pure le pareti ma con colore più chiaro, è presente un generatore di calore (Luna 3 Avant BAXI) per il quale non mi sono state presentate le dichiarazioni di conformità.

L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con corpi riscaldanti in alluminio di colore bianco, l'impianto elettrico è funzionante ma non mi è stata fornita la dichiarazione di conformità.

Superficie lorda appartamento: mq 126,80 oltre terrazze

Le condizioni manutentive dell'immobile sono scarse, finestre sempre chiuse e con vetri rotti, segni evidenti di scrostamenti delle pitture, la caldaia a gas posta nel terrazzo non funziona correttamente e non risultano eseguite le previste revisioni.

I pavimenti sono piastrellati con un'unica piastrella di ceramica color rosa di forma quadrata.

Non mi sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

I serramenti sono in legno con vetri mancanti in qualche caso e sostituiti con cartoni impedendo alla luce naturale di illuminare gli ambienti. Anche i terrazzi sono mal tenuti, tubazioni in rame della caldaia a vista, cielo del terrazzo sovrastante danneggiato, segni di umidità dalle bocchette di scarico.





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
appartamento	126,80	x	100 %	=	126,80
Terrazzo 1	8,67	x	25 %	=	2,17
Terrazzo 2	20,74	x	25 %	=	5,19
Totale:	156,21				134,15



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In base all'OMI Anno 2025 - Semestre 1 le abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale hanno i seguenti valori:

minimo di €/m² 900,00

massimo di €/m² 1.050,00

Considerato il grado di manutenzione dell'appartamento, lo scrivente ritiene di applicare il minimo, a cui detrarre un ulteriore 15% per mancate manutenzioni, da cui:

€/ m² 900,00 – 15% =

€/ m² 900,00 – €/ m² 135,00 = €/ m² 765,00

Superficie ragguagliata x v.u. = Valore appartamento

La superficie ragguagliata si determina mediante la somma tra la superficie lorda dell'appartamento moltiplicata per il coefficiente 1 e, in questo caso, della superficie della terrazza moltiplicata per il coefficiente 0,25

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	134,15	x	765,00	=	102.624,75
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 102.624,75
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 102.624,75
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio tecnico di Monfalcone, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Ufficio Tavolare di Monfalcone

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	134,15	0,00	102.624,75	102.624,75
				102.624,75 €	102.624,75 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile.

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 5.131,24**

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: **€. 97.493,51**

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: **€. 14.624,03**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 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: **€. 82.869,49**

data 20/03/2026

il tecnico incaricato
geom. Maurizio DI MARTINO