



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Elia Scafuri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. David Buiatti

CF:BTDDVD74A22L424F

con studio in RONCHI DEI LEGIONARI (GO) VIA DANTE, 8/C

telefono: 0481475101

fax: 0481475130

email: david.buiatti@libero.it

PEC: david.buiatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GRADO Via Giosuè Carducci 48, della superficie commerciale di **33,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona centrale edificata del Comune di Grado, più precisamente l'immobile sorge in via Giosuè Carducci al civico numero 48.

Il condominio denominato "Centaurò" si sviluppa su sei livelli fuori terra ed un sottotetto, è dotato inoltre di cortile comune. L'edificio, come da elenco catastale di data 21/02/2025, è composto da 18 abitazioni, 6 posti macchina ed 1 ripostiglio. L'area di pertinenza del condominio e le parti comuni sono descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'art. 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

Il tutto si mantiene in un normale - basso stato di conservazione e manutenzione.

Identificazione catastale:

- C.C. Grado particella edificiale 202/280 foglio 42 Sez. Urb. A sub. 10 P.M. 1019 partita tavolare 5413 c.t. 1°, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Giosuè Carducci n. 48, piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 33,05 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 105.744,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 100.450,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 18/04/2025 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale,

Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo nella giornata del 10/03/2025 alla presenza del Custode nominato e del Debitore, si è rilevato che l'immobile risulta essere occupato dalla parte debitrice. L'Esecutato detiene la residenza all'interno dell'abitazione, così come si evince dal "Certificato contestuale di Stato di famiglia, di Residenza, di Cittadinanza" rilasciato dal Comune di Grado in data 16/04/2025.

Presso l'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia, non è stato reperito alcun contratto di locazione, come da riscontro di data 12/03/2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone, emerge quanto segue:

P.T. 5413 COMUNE CATASTALE DI GRADO

A prima parte:

1° c.t. - del 202/280 - Ente indipendente C - alloggio al secondo piano, composto da: un cucinino, due stanze, un bagno w.c., una terrazza, tinto in AZZURRO, nel piano sub G.T. 786/70 con 34/1000.

A seconda parte:

nulla

B proprietà:

G.T. 3415/2011 - Sulla base dell'atto di donazione di data 11/07/2011 Rep. 65825 Notaio Grimaldi, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

C aggravii:

posta 3. G.T. 2561/2019 - attivo e come meglio sotto riportato;

posta 4. G.T. 6025/2022 - attivo e come meglio sotto riportato;

posta 5. G.T. 6152/2023 - attivo e come meglio sotto riportato;

posta 6. G.T. 1073/2024 - attivo e come meglio sotto riportato;

posta 7. G.T. 420/2025 - attivo e come meglio sotto riportato.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 1.902,99 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonchè diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 86,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

G.T. 2561/2019 diritto di ipoteca € 100.000,00 x 0,50% = € 500,00

G.T. 6025/2022 diritto di ipoteca legale € 66.731,68 x 0,50% = € 333,66

G.T. 6152/2023 diritto di ipoteca giudiziale € 73.605,67 x 0,50% = € 368,03

G.T. 1073/2024 giustificazione = € 200,00

G.T. 420/2025 pignoramento € 78.060,87 x 0,50% = € 390,30

Diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00

Voltura catastale € 86,00

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**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 2561/2019 - Sulla base del contratto di mutuo di data 15/05/2019 Rep. 76427 / 22718 Notaio Grimaldi, si intavola il diritto di ipoteca, per la complessiva somma di Euro 100.000,00 di cui Euro 50.000,00 per capitale. Interessi come indicato all'art. 1 del contratto, interessi di mora, spese ed accessori come meglio specificato nello stesso a peso del c.t. 1° e rel. p.i.

ipoteca **legale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 6025/2022 - Sulla base degli estratti di ruolo e il prospetto riepilogativo in atti, si intavola il diritto di ipoteca legale per l'importo di Euro 66.731,68 pari al doppio del debito di Euro 33.365,84 oltre agli interessi ex art. 30 DPR 602/1973, a peso del c.t. 1° e rel. p.i.

ipoteca **giudiziale**, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 6152/2023 - Sulla base del decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia n. 355/23 di data 07/12/2023 R.G. 1023/23 Rep. 585/23, provvisoriamente esecutivo, corretto in data 12/12/2023 Cron. 3407/23 R.G. 1023/23, si prenota il diritto di ipoteca giudiziale per la complessiva somma di Euro 73.605,67 di cui Euro 65.516,06 per capitale, interessi, accessori e spese come da decreto, a peso del c.t. 1° e rel. p.i.

ipoteca .

G.T. 1073/2024 - Sulla base del decreto ingiuntivo del Tribunale di Gorizia di data 07/12/2023 R.G. 1023/23 Ing. 355/23 corretto in data 12/12/2023, dichiarato definitivamente esecutivo il 26/02/2024 si annota la giustificazione del diritto di ipoteca giudiziale prenotato sub G.T. 6152/23.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** .

G.T. 420/2025 - Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare dell'Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP c/o Tribunale di Gorizia, CR. 1616/24, si annota il pignoramento immobiliare a peso del c.t. 1° e rel. p.i.

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

| | |
|---|---------------------|
| Millesimi condominiali: | 34/1000 p.i. |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |
| Ulteriori avvertenze: | |

In seguito alla richiesta inoltrata al Dott. Angelo Paoluzzi - Amministrazione Condomini di Grado, come da riscontro di data 12/03/2025, si è riscontrato un debito pari ad € 1.177,02 alla data del 31/12/2024. Il preventivo per l'anno 2025 prevede una spesa di € 609,14. L'Amministrazione comunica che non sono state deliberate spese straordinarie, si rimanda comunque alla consultazione della documentazione ricevuta.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che per la TASI - IMU ILIA, non sussiste alcun debito mentre per la TARI sono presenti degli insoluti per gli anni dal 2016 al 2018 e dal 2020 al 2024 per un totale di € 707,00 così come si evince dalla documentazione allegata.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso dei beni immobiliari in seguito al contratto di donazione.

Inoltre i beni risultano pignorati per intero in ragione della proprietà

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 11/07/2011), con atto stipulato il 11/07/2011 a firma di Notaio Grimaldi ai nn. 65825 di repertorio.

G.T. 3415/2011 - Sulla base dell'atto di donazione di data 11/07/2011 Rep. 65825 Notaio Grimaldi, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Grado, in data 14/04/2025 è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **62/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso condominiale ed annesso "Meublè", presentata il 09/08/1968, rilasciata il 26/08/1968 con il n. 9793/T di protocollo, agibilità del 26/05/1970 con il n. 4753/T di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - Capoluogo e perimetro isolati

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano condominiale intavolato non presenta una situazione reale, in quanto l'Amministratore dello stabile ha fornito un'ipotesi di Piano Condominiale mai registrata a causa dell'opposizione di un Condomino. Tutte le spese necessarie per l'aggiornamento del piano condominiale, saranno da quantificarsi al momento della predisposizione degli elaborati necessari e da dividersi tra i Condomini in base ai millesimi condominiali, tenendo conto che i Condomini che hanno realizzato l'ampliamento della loro unità immobiliare, utilizzando anche spazi che prima erano ad uso comune, dovranno sostenere degli oneri aggiuntivi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione del nuovo aggiornamento condominiale, con eventuale redistribuzione delle quote millesimali.

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

BENI IN GRADO VIA GIOSUÈ CARDUCCI 48

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GRADO Via Giosuè Carducci 48, della superficie commerciale di **33,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

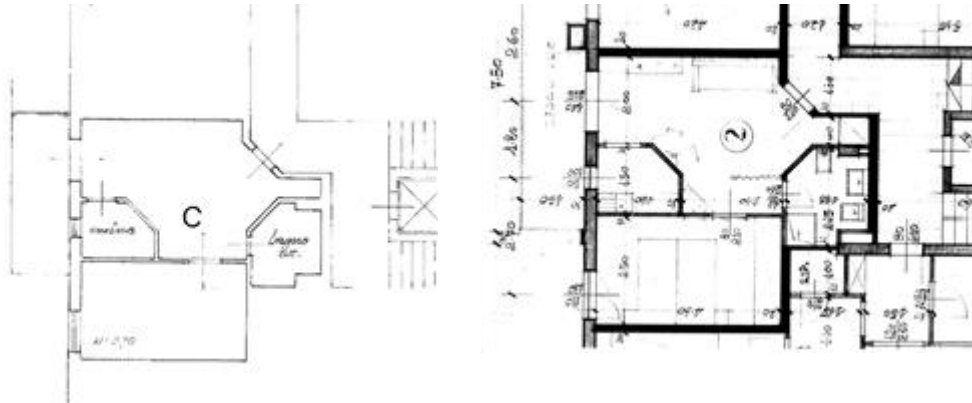
Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona centrale edificata del Comune di Grado, più precisamente l'immobile sorge in via Giosuè Carducci al civico numero 48.

Il condominio denominato "Centauro" si sviluppa su sei livelli fuori terra ed un sottotetto, è dotato inoltre di cortile comune. L'edificio, come da elenco catastale di data 21/02/2025, è composto da 18 abitazioni, 6 posti macchina ed 1 ripostiglio. L'area di pertinenza del condominio e le parti comuni sono descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'art. 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

Il tutto si mantiene in un normale - basso stato di conservazione e manutenzione.

Identificazione catastale:

- C.C. Grado particella edificiale 202/280 foglio 42 Sez. Urb. A sub. 10 P.M. 1019 partita tavolare 5413 c.t. 1°, categoria A/2, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: Via Giosué Carducci n. 48, piano: secondo, intestato a ***** DATO OSCURATO *****



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in un fabbricato condominiale residenziale situato in una zona centrale edificata del Comune di Grado, più precisamente l'immobile sorge in via Giosuè Carducci al civico numero 48.

Il condominio denominato "Centauro" si sviluppa su sei livelli fuori terra ed un sottotetto, è dotato inoltre di cortile comune. L'edificio, come da elenco catastale di data 21/02/2025, è composto da 18 abitazioni, 6 posti macchina ed 1 ripostiglio. L'area di pertinenza del condominio e le parti comuni sono descritte nel piano di condominio intavolato e comunque normate dall'art. 1117 del Codice Civile, per una migliore comprensione si rimanda alla lettura delle stesse.

Lo stabile condominiale è dotato di 2 ingressi distinti, uno che collega il piano terra al primo piano, l'altro che invece collega il piano terra al secondo piano e fino al quinto piano, il piano sottotetto è accessibile unicamente da un alloggio del quinto piano.

La costruzione dello stabile risale alla fine degli anni Sessanta, successivamente, i vari enti condominiali hanno apportate delle modifiche alla loro unità immobiliare esclusiva.

Le caratteristiche principali del condominio sono: Strutture principali, fondazioni, travi e pilastri in cemento armato. Murature perimetrali in latero cemento. Solai dei piani e della copertura in laterocemento. Finiture esterne in intonaco del tipo di civile abitazione, rivestimento verticale in

intonaco parte dipinto in colore bianco. Finiture interne del corridoio e del vano scale con intonaco del tipo di civile abitazione tinteggiato. Grondaie e scossaline in lamiera preverniciata. Scale interne in cemento rivestite in maiolicato con pianerottoli e spazi comuni di distribuzione in piastrelle, parapetti delle scale e delle terrazze parte in muratura e parte con ringhiera metallica. Pavimentazione esterna della corte in mattonelle di cemento prefabbricato per tutti gli spazi di accesso e di manovra. Pavimentazione in cemento lisciato per le cantine e i posti auto. Portoncino di ingresso alle parti comuni in alluminio. Basculanti in lega di alluminio per i posti macchina. Recinzione e portoncini di accesso in ferro. Finestre e porte finestre in legno, alcune con doppio serramento in lega di alluminio, dotate tutte di avvolgibili oscuranti in materiale plastico. Porta di ingresso alle singole abitazioni in legno. L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo per ogni abitazione, sono presenti dei ventilconvettori posti a parete, inoltre è presente un impianto di raffrescamento con split interno e macchina esterna posizionata sul terrazzo; per la produzione di acqua calda è invece presente uno scaldacqua elettrico posto nel servizio igienico. Precedentemente era presente una caldaia condominiale posizionata nelle parti comuni al piano terra ed alimentata a gasolio; non è stato possibile accedere alla centrale termica, in quanto il locale viene utilizzato in modo esclusivo da un Condomino con accesso attraverso altra unità condominiale. L'impianto elettrico è del tipo tradizionale. L'impianto idrico e fognario si presume siano allacciati alla rete idrica comunale. La corte condominiale attualmente è lasciata libera e viene impiegata come area di manovra.

Nello specifico, l'abitazione situata al secondo piano dello stabile condominiale ed è composta da una zona giorno di mq. 14,15 con terrazza di mq. 6,15 un cucinino di mq. 2,65 un bagno w.c. di mq. 3,65 ed una camera di mq. 10,75.

Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quale planimetrie catastali e progetto di costruzione.

Le caratteristiche principali dell'alloggio sono: Divisori interni in cotto per l'abitazione. Pitturazioni interne in tempera. Pavimentazioni in prefinito, in maiolicato per il bagno e maiolicato per esterni per la terrazza. Rivestimenti interni delle pareti del bagno e del angolo cottura in maiolicato. Porte interne in legno parte vetrate. Sanitari in ceramica, il servizio igienico è dotato di lavandino, water, bidet, doccia e box doccia.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi. Inoltre è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti allegata alla richiesta del certificato di abitabilità. L'immobile non è dotato di Attestato o Certificato di Qualificazione Energetica.

L'alloggio risulta essere in un stato di manutenzione e conservazione normale - buono, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico.

CONSISTENZA:

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

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|--------------|---|--------|---|--------------|
| p.c. 202/280 subalterno 10 - appartamento | 31,20 | x | 100 % | = | 31,20 |
| p.c. 202/280 subalterno 10 - terrazza | 6,15 | x | 30 % | = | 1,85 |
| Totale: | 37,35 | | | | 33,05 |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il seguente prezzo unitario medio di € 3.200,00 per la superficie calpestabile dell'appartamento ed € 960,00 per la superficie calpestabile della terrazza, pertanto:

appartamento mq. 31,20 x €/mq. 3.200,00 = € 99.840,00

terrazza mq. 6,15 x €/mq. 960,00 = € 5.904,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **105.744,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.744,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.744,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica dei beni pignorati, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture degli immobili, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Al valore sopra determinato, si ritiene di dover applicare un decurtamento pari al 5 % per l'assenza di garanzia per vizi occulti e l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Monfalcone, ufficio tecnico di Grado, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

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 | 33,04 | 0,00 | 105.744,00 | 105.744,00 |
| | | | | 105.744,00 € | 105.744,00 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetti di pignoramento e alla dimensioni degli stessi, il sottoscritto ritiene che la proprietà non possa essere utilmente divisa in più parti.

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: **€. 105.744,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 5.287,20**

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: **€. 6,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.450,00**

data 18/04/2025

il tecnico incaricato
Geom. David Buiatti