



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Elio Agostinis

CF: GSTLEI69C31L483M

con studio in VILLA SANTINA (UD) PIAZZA ITALIA 20

telefono: 0433750497

fax: 0433750673

email: elio.agostinis@gmail.com

PEC: elio.agostinis@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a CERVIGNANO DEL FRIULI Via Lazzaro Alfredo 4 e 6, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di negozio ubicato al piano terra nel condominio "Azzurro" sito a Cervignano del Friuli (UD) via Lazzaro Alfredo n. 4 e 6.

Il negozio è composto da due vani collegati tra di loro con ingresso indipendente dal cortile condominiale, due ripostigli e due piccoli w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,78. Identificazione catastale:

- C.C. C556A particella edificiale 301/30 foglio 7 sub. 26 partita tavolare 2259, categoria C/1, classe 7, consistenza 72 mq, rendita 1.580,36 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste, 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/07/2020 Pratica n. UD0050681 in atti dal 03/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16870.1/2020).

Coerenze: il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta identificato al Catasto Terreni con il foglio 7, particella numero 301/30, ente urbano, mq 1182, e confina partendo da nord in senso orario con via Trieste, via A. Lazzaro, via Milano e mappali n. 301/93 e 301/34 del foglio 7 della vigente mappa catastale. Il negozio confina partendo da nord in senso orario con il sub. 1 affaccio su corte comune, sub. 17, 16, 15 e vano scale comune. E' compresa la proprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo, ivi compresa l'inerente ed inscindibile quota delle parti e dei servizi comuni condominiali, pari a 165/1000, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C..

L'unità immobiliare sopradescritta risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Cervignano del Friuli (UD) come segue: Sezione Urbana A, foglio 7 particella n. 301/30 sub. 26, via Trieste senza n. 94, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza mq 72, superficie catastale totale mq 74 rendita catastale 1.580,36 euro.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.240,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 60.000,00

Data di conclusione della relazione: 05/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo avvenuta assieme al Custode il 04/11/2025 il negozio risulta chiuso. Il debitore ha riferito di aver cessato l'attività da alcune settimane.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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** attiva, stipulata il 23/12/2016 a firma di Notaio Vincenzo Cirotta G.N. 2511 di repertorio, intavolata il 30/12/2015 a Ufficio Tavolare di Cervignano de Friuli (UD) , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 112.000,00.

Importo capitale: 56.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

(atto Notaio Vincenzo Cirotta del 23/12/2016 rep. 43303 racc. 14394)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 10/03/2025 a firma di Tribunale di Udine G.N. 1149 di repertorio, intavolata il 31/03/2025 a Ufficio Tavolare di Cervignano de Friuli (UD) , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

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:	€. 4.667,51
Millesimi condominiali:	165
Ulteriori avvertenze:	

Notizie per i futuri acquirenti:

Nome condominio: Azzurro - Cervignano del Friuli (UD)

Amministratore di condominio: Amministrazioni Condominiali Paolo Turozzi perito industriale edile
sede studio: via della Ferrovia Vecchia, 9/1, 33052 Cervignano del Friuli (UD) tel. 043135835 mail:
studio.turozzi@gmail.com.

Si allega situazione debitoria rilasciata dall'amministratore in data 04/11/2024.

Si consiglia comunque, in riferimento all'art. 63 delle "Disposizioni d'attuazione" del Codice Civile, di verificare l'aspetto contabile presso l'amministratore del condominio.

Lo scrivente NON è a conoscenza di vincoli storici / paesaggistici, dotazioni condominiali, o cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dai controlli eseguiti c/o Ufficio Tavolare di Cervignano de Friuli (UD), si dichiara che è garantita, nel ventennio, la continuità delle intavolazioni in riferimento al bene pignorato e oggetto di stima; si precisa inoltre che dopo l'intavolazione del pignoramento, alla data odierna, non risultano annotati ulteriori provvedimenti a carico degli immobili sopracitati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2016), con atto stipulato il 23/12/2016 a firma di Notaio Cirotta Vincenzo G.N. rep. 42302 di repertorio, intavolato il 30/12/2016 a Ufficio Tavolare di Cervignano de Friuli (UD) G.N. 2511.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione e costituzione di condominio (dal 17/12/1969 fino al 15/04/2015), con atto stipulato il 17/12/1969 a firma di Notaio Pirolo G.N. rep. 20609 di repertorio, intavolato il 28/01/1970 a Ufficio Tavolare di Cervignano de Friuli (UD) G.N. 29/70.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/04/2015 fino al 23/12/2016), con atto stipulato il 15/04/2015 G.N. n. 2343/15 Cron.RNC 661/2015 di repertorio, intavolato il 30/04/2015 a Ufficio Tavolare di Cervignano de Friuli (UD) G.N. 791.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 15/04/2015 fino al 23/12/2016), con atto stipulato il 15/04/2015 G.N. n. 2343/15 Cron.RNC 661/2015 di repertorio, intavolato il 30/04/2015 a Ufficio Tavolare di Cervignano de Friuli (UD) G.N. 791.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **2744** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire un fabbricato con n. 10 appartamenti, negozi e autorimesse private., presentata il 26/08/1968, rilasciata il 31/08/1968 con il n. 9005 di protocollo, agibilità del 13/12/1969 con il n. 1404 prot.n. 12043 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere condominiali.

Licenza Edilizia N. **2796**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di d'apporte delle varianti al progetto approvato con lic.edil. 2744 in data 31.8.68., presentata il 27/09/1968, rilasciata il 10/10/1968 con il n. 10404 di protocollo, agibilità del 13/12/1969 con il n. 1404 prot.n. 12043 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere condominiali.

Licenza Edilizia N. **2930**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire n. 7 autorimesse., presentata il 05/09/1969, rilasciata il 08/09/1969 con il n. 8624 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere condominiali.

Concessione Edilizia N. **7069**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una centrale termica in ampliamento bell'edificio condominiale sito in Cervignano del Friuli via Trieste n. 94., presentata il 11/10/1984, rilasciata il 20/11/1985 con il n. 12482/u.t. 1799 di protocollo, agibilità del 24/01/2001 con il n. 3009 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere condominiali, vano ad uso centrale termica.

Autorizzazione Edilizia N. **9322**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di manutenzione straordinaria consistenti nel rifacimento del manto di copertura con posa di materiale isolante., presentata il 11/05/1991, rilasciata il 07/07/1991 con il n. 9241 / U.U. n. 1054 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere condominiali.

Fine lavori 06/03/1992 prot.n. 9153 del 04/05/1991.

Autorizzazione Edilizia N. **306**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di terebrazione di un pozzo artesiano per uso domestico., presentata il 22/08/1996, rilasciata il 25/09/1996 con il n. 17986 / U.U. n. 2757 di protocollo.

Fine lavori 06/11/1996 prot.n. 4819 del 11/02/2000.

DIA N. **1998/0030**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione esterna e posa di guaina isolate protettiva delle autorimesse., presentata il 09/09/1998 con il n. 25070 / U.U. n. 4407 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere condominiali.

Fine lavori 10/12/1998 prot.n. 33044 del 09/11/2016.

Autorizzazione Edilizia N. **14378**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di riparazione di parte della copertura e nella posa di guaina da saldare., presentata il 22/07/2003 con il n. 23327 di protocollo, rilasciata il 29/08/2003 con il n. 27328 / U.U. n. 6301 di protocollo.

Fine lavori 17/09/2003 prot.n. 29789 del 18/09/2003.

DIA N. **2005/0059**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di straordinaria manutenzione., presentata il 23/08/2005 con il n. 29499 / U.U. n. 5277 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere condominiali.

Fine lavori 30/10/2005 prot.n. 33045 del 09/11/2016.

DIA N. **29267 PG**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione generatore a gas metano con altro ad alto rendimento e intubamento camino esistente., presentata il 07/08/2008 con il n. 29267 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere condominiali.

Fine lavori 18/11/2008 prot.n. 42812 del 20/11/2008.

DIA N. **21668 PG**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria art. 50 L.R. 19/2009 per opere interne in locali ad uso commerciale., presentata il 17/07/2012 con il n. 21668 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità oggetto di esecuzione.

DIA N. **2016/0373**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fusione di unità immobiliari., presentata il 18/10/2016 con il n. 30404 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a unità oggetto di esecuzione.

Fine lavori 24/10/2016 prot.n. 33052 del 14/11/2016.

CILA N. **8766**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di conformità urbanistica del fabbricato rispetto tra le pratiche edilizie depositate e lo stato dei luoghi., presentata il 16/03/2021 con il n. 170724 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere condominiali.

Fine lavori 23/03/2021 prot.n. 11026 del 09/04/2021.

CILA Superbonus N. **11508**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di efficientamento energetico: installazione di cappotto termico e sostituzione della caldaia., presentata il 14/04/2022 con il n. 223391 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a opere condominiali.

Fine lavori 17/05/2023 prot.n. 18139 del 24.05.2023.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ART. 7 - ZONE ABITATIVE DI COMPLETAMENTO - B.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

ASSUNZIONI E LIMITI

Il sottoscritto per. ind. edile Elio Agostinis, valutatore immobiliare, dichiara:

- di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;
- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro e similari) nei fabbricati oggetto di stima;
- di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini, ecc;
- di aver effettuato solamente controlli di tipo visivo e non intrusivo sui beni oggetto di stima;
- di non aver effettuate visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di

Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio;

- di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori;
- la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame; la presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Si fa comunque notare che risulta demolita la parete (non portante) che divide il ripostiglio dal negozio grande (opere realizzabili in edilizia libera ai sensi della vigente legge regionale n.19/2009 e smei).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Si fa comunque notare che la planimetria catastale non risulta aggiornata a seguito della demolizione della parete riportata al precedente 8.1. La difformità appena citata non rileva fini della determinazione della rendita catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

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

Relativamente agli impianti (elettrico, termico, idro sanitario, canne fumarie ed impianti in genere) di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto di perizia si dichiara che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza, anche in funzione del fatto della vetustà e del grado di manutenzione dell'unità in oggetto. Conseguentemente eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a proprie cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.

BENI IN CERVIGNANO DEL FRIULI VIA LAZZARO ALFREDO 4 E 6

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a CERVIGNANO DEL FRIULI Via Lazzaro Alfredo 4 e 6, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di negozio ubicato al piano terra nel condominio "Azzurro" sito a Cervignano del Friuli (UD) via Lazzaro Alfredo n. 4 e 6.

Il negozio è composto da due vani collegati tra di loro con ingresso indipendente dal cortile condominiale, due ripostigli e due piccoli w.c..

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,78. Identificazione catastale:

- C.C. C556A particella edificiale 301/30 foglio 7 sub. 26 partita tavolare 2259, categoria C/1, classe 7, consistenza 72 mq, rendita 1.580,36 Euro, indirizzo catastale: Via Trieste, 94, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/07/2020 Pratica n. UD0050681 in atti dal 03/07/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 16870.1/2020).

Coerenze: il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia risulta identificato al Catasto Terreni con il foglio 7, particella numero 301/30, ente urbano, mq 1182, e confina partendo da nord in senso orario con via Trieste, via A. Lazzaro, via Milano e mappali n. 301/93 e 301/34 del foglio 7 della vigente mappa catastale. Il negozio confina partendo da nord in senso orario con il sub. 1 affaccio su corte comune, sub. 17, 16, 15 e vano scale comune. E' compresa la comproprietà condominiale del fabbricato e delle aree comuni, tali per legge, destinazione o titolo, ivi compresa l'inerente ed inscindibile quota delle parti e dei servizi comuni condominiali, pari a 165/1000, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1117 C.C..

L'unità immobiliare sopradescritta risulta censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Cervignano del Friuli (UD) come segue: Sezione Urbana A, foglio 7 particella n. 301/30 sub. 26, via Trieste senza n. 94, piano T, categoria C/1, classe 7, consistenza mq 72, superficie catastale totale mq 74 rendita catastale 1.580,36 euro.



Vista esterna (foto 1)



Vista esterna (foto 2)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista

residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di negozio ubicato al piano terra nel condominio “Azzurro” sito a Cervignano del Friuli (UD) via Lazzaro Alfredo n. 4 e 6.

Il condominio è posto sull’incrocio tra via Trieste a nord e via Lazzaro Alfredo ad est, mentre a sud si trova via Milano.

L’unità è derivata dalla fusione di due negozi autonomi mediante la realizzazione di una porta interna di collegamento.

Il negozio è composto da due vani con ingresso indipendente dal cortile condominiale, due ripostigli e due piccoli w.c..

Il condominio con al piano negozi e ai piani superiori appartamenti si sviluppa su cinque piani fuori terra. Costruito alla fine degli anni sessanta, per quanto è stato possibile verificare, ha le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture

- fondazioni del tipo continuo in ca;
- struttura portante verticale verosimilmente composta, da telai di pilastri e travi in ca con interposta muratura di tamponamento in mattoni intonacata;
- scale di collegamento tra i piani (comuni) sono in c.a.;
- solai di piano e di copertura in laterocemento.

Finiture parti comuni

- rivestimenti delle scale e parte dei disimpegni in marmo e piastrelle;
- pareti tinteggiate al civile;
- pavimentazioni delle aree esterne con elementi autobloccanti in cls.

Dal punto di vista estetico il condominio si presenta in buone condizioni.

Il negozio ha le vetrine affacciate su via Lazzaro Alfredo.

Le finiture interne sono: pavimenti in moquette nei due vani principali e in piastrelle nei servizi igienici, pareti intonacate e tinteggiate al civile, controsoffitto a quadrotte sospese di cartongesso, porte in legno tamburato, le due vetrate esterne dotate entrambe di porte sono in alluminio con vetro

termopan, impianto elettrico parte sottotraccia e parte a vista, l'impianto di riscaldamento / raffrescamento è garantito dalla presenza di quattro split, i servizi igienici sono dotati solo di acqua fredda. Sull'angolo sud est del soffitto del locale più piccolo sono presenti delle infiltrazioni di umidità che provengono molto probabilmente dalla terrazza dell'unità immobiliare del primo piano; di ciò ha verbalizzato il custode che provvederà a segnalare il fatto all'amministratore. Le condizioni delle finiture interne dell'unità immobiliare in oggetto sono sufficienti. NB relativamente agli impianti di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto di stima si dichiara che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza. Conseguentemente eventuali futuri acquirenti dovranno provvedere, a proprie cura e spese, a far accertare la conformità degli impianti stessi alla normativa vigente in materia di sicurezza e, allorché fosse necessario, a far eseguire gli interventi al fine di ottenere detta conformità.



Vista interna negozio (foto 1)



Vista interna negozio (foto 2)



Vista interna negozio (foto 3)



Vista interna negozio (foto 4)

CLASSE ENERGETICA:



[208.65 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 33813-2016-UD-APE-DEF registrata in data 09/11/2016

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
Nergozio	80,00	x	100 %	=	80,00

economici, di intermediazione immobiliare e professionisti che operano nel comune di Cervignano del Friuli (UD).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Ufficio Tavolare di Cervignano del Friuli (UD), conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Cervignano del Friuli (UD), agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	80,00	0,00	80.240,00	80.240,00
				80.240,00 €	80.240,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Trattandosi dell'intera quota in esecuzione, decade il giudizio di comoda divisibilità.

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: **€. 80.240,00**

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: **€. 20.060,00**

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: **€. 180,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.000,00**

data 05/11/2025

il tecnico incaricato
Elio Agostinis