



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. LORENZO MASSARELLI

CUSTODE:

IVG-COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Geom.Michele Olivo

CF:LVOMHL70E20L483K

con studio in UDINE (UD) VIALE LEONARDO DA VINCI 129

telefono: 0432541759

email: geom.olivo@gmail.com

PEC: michele.olivo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a CORNO DI ROSAZZO Via Pio Paschini - Via Don Minzoni, frazione Visinale del Judrio, della superficie commerciale di **2.114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

Il terreno edificabile, costituito da un lotto unico è collocato ad Ovest della località Visinale del Judrio e l'accesso avviene da Nord e da Ovest in quanto confinante con le strade Via Pio Paschini e Via Don Minzoni.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 681 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 2114, reddito agrario 16,92 €, reddito dominicale 25,11 €, intestato a ** DATO OSCURATO **
Coerenze: in senso orario: strada pubblica, mapp.64, 750 ; salvo se altri.
deriva dal frazionamento avvenuto nel 1995 del più ampio mapp.522.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.114,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.000,00
Data di conclusione della relazione:	11/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

abitazione.

Non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione.

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima.

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 08/10/2013 a firma di notaio **A. Cevaro** ai nn. 50161/19200 di repertorio, iscritta il 30/10/2013 a Udine ai nn. 23190/3205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 15.

La formalità è riferita solamente a bene in esecuzione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/01/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI UDINE ai nn. rep.200 di repertorio, trascritta il 11/02/2025 a Udine ai nn. 3607/2785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a bene in esecuzione

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: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Competenze consortili del Consorzio di Bonifica Pianura Friulana: per il bene pignorato non risultano iscritti a ruolo tributi consortili.

Vertenze sul bene pignorato: non risultano iscrizioni presso la Cancelleria Civile del Tribunale di

Udine.

Attenzione : ricordo, come meglio enunciato in seguito nel paragrafo che descrive la destinazione urbanistica, che l'aggiudicatario in sede di stipula della convenzione con il Comune, come previsto dall'art.14 comma 8 delle N. di A., dovrà realizzare o assumersi le spese di realizzazione di marciapiedi dalla zona B4 al cimitero vecchio, sul lato stradale Sud.

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica altresì che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; si precisa che per gli immobili oggetto della presente relazione non sono stati eseguiti indagini e analisi del sottosuolo, che per gli immobili in questione non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamenti degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es.amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche, inoltre si precisa di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione.

Gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, in quanto gli stessi vengono utilizzati solo con lo scopo di rappresentare l'immobile per una migliore comprensione di chi legge, per quanto riguarda le detrazioni effettuate queste vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti motivazioni: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezione del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario il quale è tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse professionale, ecc. Si precisa che tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, per tanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopraccitate.

Si avvisa infine: che riguardo il paragrafo ove trattasi "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA - oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione e precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 20/02/2001 a firma di notaio dott. A. Cevaro ai nn. 33948 di repertorio, trascritto il 07/03/2001 a

Udine ai nn. 7168/5337.

Il titolo è riferito solamente a bene in esecuzione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B4 di completamento edilizio in area soggetta a convenzione n°(4);. Norme tecniche di attuazione ed indici:

1.La zona B4 è costituita dalle aree libere urbanizzate racchiuse fra l'edificato esistente. 2.Nella zona B4 il PRGC si attua con intervento diretto. 3.Nella zona omogenea B4 si applicano i sottoelencati indici urbanistici ed edilizi: IF - indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,0; Q - rapporto di copertura mq/mq 1/3 (0,33); H - altezza ml 7,50; DS - distanze dalle strade, a) in genere: m 5, o pari all'esistente se inferiore; b) *regionale 356 : 1*) in genere: m 5, o pari all'esistente se inferiore; 2) fuori dal centro abitato: 2.1) se è previsto ma non è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 40; 2.2) se l'attuazione è diretta o è già esecutivo alla data del 4 1 2012 il piano attuativo: m 20. Eventuali distanze dalla strada regionale inferiori purché nel rispetto del codice della strada sono motivatamente ammesse previo consenso dell'ente gestore.- *distanza tra parete finestrate e parete di edificio antistante ml 10,00.* **In Area di concessione convenzionata l'indice vale come territoriale.** Resta salva l'applicazione delle norme di cui all'articolo 17, comma 4 ter. 4. Il distacco dai confini di proprietà dovrà essere almeno di ml. 5,00 salvo i casi in cui si proceda alla costruzione a confine (nel caso di edifici accostati, binati, in linea o a schiera). 5. Sarà consentita, nel rispetto dei parametri indicati, la costruzione di manufatti isolati, di servizio, a confine della proprietà, purché: a) il manufatto non abbia alcun fronte realizzato a confine superiore a m 7,5; b) il manufatto non abbia altezza media superiore a ml. 3,50; c) l'altezza a confine di proprietà non sia superiore a ml. 3,00; d) la copertura, che non potrà essere praticabile, venga realizzata in tegole laterizie, o materiali per forma e colore similari; e) il manufatto disti almeno 6,00 ml dagli edifici principali esistenti o sia posto in aderenza agli stessi, anche mediante portico. art.6 e 7 omissis.

8. In Area di convenzione la realizzazione di opere è subordinata a stipula con il Comune di convenzione prevedente realizzazione e cessione eventuale gratuita al Comune del servizio o attrezzatura collettiva, delle reti tecnologiche necessarie o della viabilità ivi compresa. I servizi o attrezzature collettive o la viabilità sono le seguenti: **nell'area indicata con (4): realizzazione o assunzione delle spese di realizzazione di marciapiedi dalla zona B4 al cimitero vecchio, sul lato stradale sud.** In assenza di iniziativa privata il Comune può comunque acquisire e realizzare le opere per servizi ed attrezzature collettive e viabilità mediante la procedura prevista per le opere pubbliche. La realizzazione e cessione eventuale gratuita al Comune del servizio o attrezzatura collettiva, delle reti tecnologiche necessarie o della viabilità è onere straordinario ulteriore rispetto al contributo di costruzione. 9. La realizzazione di edifici è comunque e in ogni caso subordinata alla esistenza di un adeguato accesso e delle opere di urbanizzazione primaria o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione dell'accesso e delle opere di urbanizzazione primaria contemporaneamente agli edifici. Le opere di urbanizzazione primaria cui è subordinata la realizzazione di edifici sono fognatura e acquedotto, e le reti tecnologiche altre cui il lotto sia allacciabile. Nelle località o parti di località in cui la fognatura non esiste sono ammessi sistemi di smaltimento degli scarichi autonomi, conformi alla legge.

. Il titolo è riferito solamente al bene in esecuzione.

In base allo studio di Microzonazione sismica ai sensi dell'O.P.C.M. n. 3907 del 13.11.2010 e dell'O.P.C.M. n. 4007 del 29.02.2012 approvato dalla Commissione Tecnica insediata presso il Dipartimento della Protezione Civile della Presidenza del Consiglio dei Ministri nella seduta del 20.07.2015, recepito con la variante n.27 al P.R.G.C., la particella ricade in Zone Stabili suscettibili di amplificazioni locali - Zona 2 (2002).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il terreno è censito con la qualità di vigneto ma in realtà trattasi di prato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: istanza al Catasto di modifica della qualità con modello Docte o dichiarazione cartacea.

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

Costi di regolarizzazione:

- modifica coltura al catasto terreni, importo completo dei diritti catastali, esclusa l'Iva e la cassa di previdenza professionale; l'onorario è variabile in quanto non sono più presenti le tariffe professionali.: €200,00

Questa situazione è riferita solamente a bene in esecuzione

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a bene in esecuzione

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a bene in esecuzione

BENI IN CORNO DI ROSAZZO VIA PIO PASCHINI - VIA DON MINZONI, FRAZIONE
VISINALE DEL JUDRIO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CORNO DI ROSAZZO Via Pio Paschini - Via Don Minzoni, frazione Visinale del Judrio, della superficie commerciale di **2.114,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

(*** DATO OSCURATO ***)

Il terreno edificabile, costituito da un lotto unico è collocato ad Ovest della località Visinale del Judrio e l'accesso avviene da Nord e da Ovest in quanto confinante con le strade Via Pio Paschini e Via Don Minzoni.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 681 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 2, superficie 2114, reddito agrario 16,92 €, reddito dominicale 25,11 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: in senso orario: strada pubblica, mapp.64, 750 ; salvo se altri.
deriva dal frazionamento avvenuto nel 1995 del più ampio mapp.522.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente prato, i seguenti sistemi irrigui: assenti, le seguenti sistemazioni agrarie: assenti, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: assenti ,arboree: assenti ,di selvicoltura: assenti



vista da Sud, Via Don Minzoni



vista da Nord, Via Pio Paschini



vista dall'incrocio con le due Vie

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Corno di Rosazzo, San Giovanni al Natisone, Cormons). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: abbazia di Rosazzo, bosco Plessiva.



corografia dei luoghi - fonte ForMaps



vista del terreno dalla strada pubblica



zonizzazione del vigente PRGC

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- farmacie
- supermercato
- scuola elementare



COLLEGAMENTI

- autostrada distante km 20 Udine Sud a Nord, km 20 Ronchi dei L. a Est
- ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il lotto si presenta pianeggiante, dalla forma regolare lasciato a prato. Recintato con muretto e rete metallica verso Sud a confine con un complesso condominiale, sui restanti fronti non è presente alcuna recintazione. Sul fronte stradale si è potuto osservare la presenza di pali dell'illuminazione pubblica e della segnaletica stradale, pozzetti per la raccolta dell'acque e per le utenze pubbliche. Si ritiene assai probabile che la proprietà pubblica sul fronte delle strade Minzoni e Paschini si limiti grossomodo alla fascia che è stata sfalciata non essendo delimitata da alcun termine di confine o recinzione. Sarà onere dell'aggiudicatario chiedere al Comune l'allineamento del limite su cui si estende la proprietà pubblica rispetto a quella privata.



vista Sud a confine con altra proprietà



vista Est a confine con altra proprietà



vista Nord a confine con pubbliche vie

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp.681 (superficie catastale nominale, non rilevata)	2.114,00	x	100 %	=	2.114,00
Totale:	2.114,00				2.114,00



stralcio della vigente mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ricavo realizzabile

Dal PRG si deducono i seguenti dati:

- indice di edificabilità territoriale (IT) mc/mq 1,00; H altezza ml 7,50; Q rapporto di copertura mq/mq 1/3 (0,33).

Si è a conoscenza che l'altezza dei locali è mediamente ml. 2,80 (2,50+0,30), attraverso i dati statistici del borsino immobiliare della Provincia di Udine degli agenti immobiliare - FIAIP - che il prodotto edilizio finito (nuovo-ristrutturato) è venduto nella Comune di Corno di Rosazzo da un minimo di €/mq 1.800,00 ad un max di €/mq 2.000,00 per cui per la zona oggetto di stima si considera valido il valore minimo che si attesta ad €/mq 1.800,00 riferito alla superficie lorda vendibile (Slv).

Si prosegue con il calcolo:

La superficie lorda di potenzialità urbanistica (Slp) è data da:

$$\text{mq } 2.114 \times \text{mc/mq } 1,00 = \text{mc } 2.114,00$$

$$\text{mc } 2.114 / \text{ml } 2,80 \text{ (h)} = \text{mq } 755,00$$

si prende in considerazione $Q = \text{mq } 2.114 \times 1/3 = \text{mq } 704,00$ (Slp)

Quindi la Slv si ricava con la Slp urbanistica incrementata del 10% di superficie accessoria per solai, balconi, terrazzi, ecc.

$$\text{Slv} = 704,00 \times 1,10 = \text{mq } 774,00$$

Ricavo lordo

$$\text{mq } 774,00 \times \text{€/mq } 1.800,00 = \text{€ } 1.393.200,00$$

L'incidenza dell'area sul prodotto edilizio finito, in corrispondenza del prezzo unitario di €/mq 1.800,00 è pari al 10%.

Quindi il valore dell'area pronta per l'edificazione risulta:

$$\text{€ } 1.393.200,00 \times 0,10 = \text{€ } 139.320,00$$

Supposto che il mercato non sia in grado di assorbire immediatamente il prodotto edilizio per cui si debba attendere almeno tre anni per procedere all'edificazione, si deve anticipare il risultato per tale periodo al saggio, almeno, del 6% per tenere conto dei rischi di mercato, di mutamento di indirizzo urbanistico e dell'aumento dei materiali edili.

Quindi si avrà:

$$\text{€ } 139.320,00 \times 1,06 \text{ elevato alla } -3 = \text{€ } 116.975,00 \text{ che si arrotondano ad € } 116.000,00 \text{ pari a}$$

ca.€/mq 54,00

Nota: il Comune di Corno di Rosazzo ha valutato ai fini ILIA 2025 la presente zona territoriale residenziale B4 di completamento edilizio soggetta a concessione convenzionata, art.14 comma 8 della N. di .A., ad un valore venale di € 51,10 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **116.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di trasformazione: è ormai opinione comunemente consolidata che un'area edificatoria vale in funzione di ciò che si potrà sulla stessa costruire sia come consistenza sia anche come destinazione d'uso prevista del prodotto edilizio edificabile. Quanto detto coincide con l'applicazione del concetto del Valore di Trasformazione secondo il quale il valore di un bene è pari al valore dello stesso trasformato con deduzione dei costi e oneri necessari per l'operazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Corno di Rosazzo (UD), ed inoltre: Valori venali ai fini ILIA anno 2025 - Comune di Corno di Rosazzo

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	terreno residenziale	2.114,00	0,00	116.000,00	116.000,00
				116.000,00 €	116.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La proprietà è stata pignorata per l'intero; inoltre, risulta vincolata da

convenzione e pertanto non è assolutamente consigliabile il frazionamento.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 115.800,00

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: €. 28.950,00

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: €. 850,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 86.000,00

data 11/09/2025

il tecnico incaricato
Geom.Michele Olivo

Coveg S.r.l. - www.inquadrine.it