



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

229/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Venier

CUSTODE:

Coveg S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/07/2025

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

geom. Luca Nassivera

CF: NSSLCU64P18L483H

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA ERMACORA 4

telefono: 0039043345143

email: info@studionassivera.it

PEC: luca.nassivera@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 229/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A fabbricato di civile abitazione a MERETO DI TOMBA via Armando Diaz 24, della superficie commerciale di **313,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un antico fabbricato di civile abitazione di tipo economico che presenta un lato in aderenza con altro fabbricato di proprietà di terzi (particella 673), un lato a confine con la viabilità pubblica, un lato a confine con un terreno coltivato a vigneto di proprietà di terzi (particella 256), un lato a confine con un terreno di proprietà dei debitori non oggetto della presente procedura (particella 1437) e l'ultimo lato a confine con una corte comune (particella 255).

L'edificio è ubicato lungo via Armando Diaz, al civico n° 24, laddove la via principale - percorrendola in direzione Nord - devia a destra verso Piazza Montello ("Place dal sfuei"), nel capoluogo di Mereto di Tomba in Provincia di Udine, accessibile direttamente dalla viabilità pubblica (ingresso principale) ma gli attuali proprietari vi accedono anche dal retro partendo dall'arteria principale di via Armando Diaz e transitando prima su un paio di terreni catastalmente intestati a di terzi e poi su terreno catastalmente a loro intestato (non oggetto della presente procedura) per raggiungere la corte comune dalla quale trae accesso secondario il fabbricato.

Ancorché contenga attualmente al suo interno una unica unità immobiliare a destinazione residenziale, il fabbricato è suddiviso in due corpi di fabbrica aventi altezze differenti; il corpo di fabbrica più alto contiene al suo interno l'abitazione ed alcuni suoi accessori, il corpo di fabbrica più basso contiene al suo interno solamente degli accessori.

In particolare detta unità immobiliare è così composta: ingresso – corridoio, pranzo, cucina, ripostiglio, cantina, salotto, vano scale, soggiorno, bagno (catastalmente lavanderia), c.t. e due depositi a piano terra; corridoio, due ripostigli, quattro camere, bagno, e due depositi in primo piano; due vani adibiti a soffitta in secondo piano – sottotetto.

Il collegamento verticale tra parte del piano terra e parte del primo piano (sostanzialmente l'abitazione) avviene per mezzo di scale interne; mentre il collegamento verticale tra il primo ed il secondo piano – sottotetto dell'abitazione avviene per mezzo di una botola e di una scala a pioli; sempre con botola e scala a pioli sono raggiungibili i due vani ad uso deposito in primo piano.

L'attuale particella n° 1372 che contraddistingue il fabbricato in parola deriva dalla particella 250 che a sua volta derivava dalla fusione delle originarie particelle 249, 250 e 253.

Il fabbricato particella n° 250 aveva diritto alla corte rappresentata dalla particella n° 255 di are 02.90 che è stata frazionata nel 2003 dando origine alla nuova particella n° 255 di are 01.25 ed alla particella n° 1438 di are 01.65.

Con il fabbricato, i debitori hanno anche acquistato i diritti sulle corti summenzionate, particelle n° 255 di are 01.25 e n° 1438 di are 01.65; diritti che ovviamente seguiranno la proprietà del fabbricato, venendo trasferiti con il trasferimento della proprietà del fabbricato

medesimo.

Di fatto il confine tra le due particelle è delimitato fisicamente da una rete in polietilene o polipropilene di colore verde dal ch  si desume chiaramente che l'utilizzo e possesso della corte contraddistinta con la particella n  255   in capo ai debitori, mentre l'utilizzo ed il possesso della corte contraddistinta con la particella n  1438   presumibilmente in capo ai proprietari del fabbricato contermina, particella n  673: trattasi ovviamente di una situazione determinata dal possesso e non suffragata da titoli.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1372 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 13 vani, rendita 535,77 Euro, indirizzo catastale: via Armando Diaz n  24, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 14/11/2003, n  323152 Pratica Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con via Armando Diaz e con gli immobili distinti con le particelle n  256, n  1437, n  255 e n  673; particelle del foglio 9 delle mappe del C.T. del Comune di Mereto di Tomba, salvo se altre.
Superficie catastale totale 319 mq - Totale escluse aree scoperte 319 mq. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 9 Particella 1372 - Ente Urbano di Are 01.90 Con diritto alle corti censite al N.C.T. del Comune di Mereto di Tomba a foglio 9 con le particelle n  255 di are 01.25 e n  1438 di are 01.65.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unit� principali:	313,81 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	�. 80.938,80
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	�. 60.700,00
Data di conclusione della relazione:	03/07/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In particolare il fabbricato   occupato dal comproprietario - debitore [REDACTED].

Da specifica richiesta inoltrata dal sottoscritto all'Agenzia delle Entrate di Udine e dalla conseguente risposta, non risultano esserci dei contratti registrati di locazione o comodato riferiti al fabbricato di cui trattasi.

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 sull'unità immobiliare in esecuzione.

fondo patrimoniale.

Non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sul bene 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**, stipulata il 02/08/2004 a firma di Notaio Cosimo Cavallo ai nn. 42889/7022 di repertorio, iscritta il 04/08/2004 a Udine ai nn. 24743/4450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 270.000,00.

Importo capitale: € 135.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

L'ipoteca, oltre al bene pignorato, colpisce anche due particelle contigue al medesimo , particelle non oggetto della presente procedura.

ipoteca **legale**, stipulata il 27/03/2017 a firma di Equitalia Servizi di Riscossione S.p.A. ai nn. 1647/11517 di repertorio, iscritta il 28/03/2017 a Udine ai nn. 7400/1154, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo esattoriale.

Importo ipoteca: € 43.213,60.

Importo capitale: € 21.606,80

ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/08/2004 a firma di Notaio Cosimo Cavallo ai nn. 42889/7022 di repertorio, iscritta il 31/07/2024 a Udine ai nn. 19431/2662, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 270.000,00.

Importo capitale: € 135.000,00.

Trattasi di ipoteca in rinnovazione di quella iscritta il 04/08/2004 ai nn° 24743/4450. L'ipoteca, oltre al bene pignorato, colpisce anche due particelle contigue al medesimo , particelle non oggetto della presente procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/10/2024 a firma di U.N.E.P. del Tribunale di Udine ai nn. 3457 di repertorio, 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: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si rammenta che:

- **oggetto della presente procedura è unicamente il fabbricato sito in Mereto di Tomba, via Armando Diaz n° 24, censito a foglio 9 con la particella 1372;**

- **detto fabbricato possiede i diritti sulle corti rappresentate dalle particelle 255 e 1438, così come si desume dal titolo di provenienza, diritti che verranno ovviamente trasferiti unitamente alla proprietà del fabbricato;**

- **in realtà la corte rappresentata dalla particella 255 è occupata ed utilizzata esclusivamente dai proprietari del fabbricato esecutato che peraltro non hanno accesso e quindi non esercitano di fatto alcun diritto sulla corte rappresentata dalla particella 1438; per converso, la corte particella 1438 è probabilmente occupata ed utilizzata esclusivamente dai proprietari del fabbricato particella 1438; trattasi di una situazione che andrà definita con la sottoscrizione di un atto pubblico (permuta) tra i proprietari dei due fabbricati;**

- **attualmente il fabbricato è accessibile, oltre che dall'ingresso principale su via Diaz, anche dal retro, partendo dalla viabilità pubblica ed attraversando prima un paio di terreni catastalmente intestati a terzi e poi un terreno catastalmente intestato ai debitori (particella 1437), pignorato ma non oggetto di istanza di vendita e quindi della presente procedura.**

Quanto ad altre informazioni di carattere generale per l'acquirente, si precisa infine che:

- è stata ispezionata di persona la proprietà da stimare;

- l'incarico è stato svolto nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;

- non si è agito in modo ingannevole e fraudolento ed in conflitto di interesse;

- in sopralluogo si è proceduto a delle rilevazioni a campione per la verifica delle dimensioni progettuali dell'immobile pignorato, non ad un suo completo rilievo plano – altimetrico (del che non si è verificata la conformità planivolumetrica delle opere realizzate rispetto a quelle assentite) e nemmeno alla verifica del loro esatto posizionamento rispetto ai confini della proprietà;

- le superfici commerciali (S.E.L.) del fabbricato sono state desunte dalle planimetrie catastali e/o dagli elaborati di progetto e non da rilievo strumentale in sito; i rapporti mercantili utilizzati per il calcolo delle superfici commerciali seguono quanto disposto dalla norma UNI-EN 15733 (già UNI 10750) ed in alcuni casi quelli ritenuti più idonei;

- le superfici come sopra determinate sono da considerarsi orientative, in quanto il trasferimento del bene avverrà a corpo e non a misura;

- non sono state effettuate verifiche relative al funzionamento ed alla conformità degli impianti tecnologici;

- non sono state effettuate verifiche di natura statica;

- non sono stati effettuati sondaggi nel sottosuolo dei terreni;

- non ha effettuato verifiche sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;

- non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente) negli immobili, se non quanto visibile esternamente ed eventualmente segnalato in perizia;
- non sono state effettuate ricerche su eventuali morosità riguardanti il pagamento delle forniture (acqua, gas, energia elettrica ecc.);
- relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui la ctu non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- 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;
- non sono state effettuate visure o ricerche presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Territorio relativamente a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima, oltre l'atto di provenienza del bene stimato;
- 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 la loro funzione ha come unico scopo quello 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 soggette alla discrezione del professionista che verrà incaricato 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 stimati avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Su tali costi infine non vengono considerati gli oneri fiscali quali iva/casse di previdenza ecc.;
- 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 eseguita e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che la c.t.u. non ha indicato in relazione e sono tenute ad avvisare l'esperto stimatore entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretta al meglio delle possibili conoscenze della stessa, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate;
- riguardo il paragrafo "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA, in particolare il punto "Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente" ed il punto "Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente", la ctu non si esprime rimandando alla cancelleria o all'ufficio competente tale indicazione, precisando pertanto che quanto riportato a riguardo se pur indicato quale valore zero o nessuno non sarà da considerare come esaustivo;
- la presente consulenza estimativa è stata redatta ai soli scopi e con i 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 Delegato;
- lo scrivente non è responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al punto precedente, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n° 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive, oppure intervenuti dopo il sopralluogo.

La situazione urbanistica è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2004), con atto stipulato il 02/08/2004 a firma di Notaio Cosimo Cavallo ai nn. 42888/7021 di repertorio, trascritto il 04/08/2004 a Udine ai nn. 24742/17289.

L'acquisto, oltre al bene pignorato, ha riguardato anche due particelle contigue al medesimo , particelle non oggetto della presente procedura. Il fabbricato acquistato ha diritto alle corti censite al N.C.T. del Comune di Mereto di Tomba a foglio 9 con le particelle n° 255 di are 01.25 e n° 1438 di are 01.65.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2004), con atto stipulato il 02/08/2004 a firma di Notaio Cosimo Cavallo ai nn. 42888/7021 di repertorio, trascritto il 04/08/2004 a Udine ai nn. 24742/17289.

L'acquisto, oltre al bene pignorato, ha riguardato anche due particelle contigue al medesimo , particelle non oggetto della presente procedura. Il fabbricato acquistato ha diritto alle corti censite al N.C.T. del Comune di Mereto di Tomba a foglio 9 con le particelle n° 255 di are 01.25 e n° 1438 di are 01.65.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Agli atti del Comune di mereto di Tomba non è presente alcuna pratica edilizia riferita al fabbricato pignorato.

In allegato certificato di commerciabilità rilasciato dal Titolare di Posizione Organizzativa e Responsabile dei Servizi Tecnici del Comune di Mereto di Tomba in data 15/04/2025, n° protgen/2025/0002749 Prot..

Da detto certificato si evince che la costruzione originaria dell'immobile in questione è antecedente al 01/09/1967 mentre dall'estratto di mappa catastale di impianto si rileva che il medesimo era presente alla data del 01/01/1939.

In considerazione di tale stato di cose e con riferimento a quanto statuito dall'art. 40 ter della L.r. 19/2009 ("1. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha

disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia. 2. La presente legge riconosce e valorizza le funzioni di certificazione e di attestazione di conformità svolte nell'interesse generale dai tecnici abilitati nello svolgimento degli incarichi di progettista, direttore dei lavori e collaudatore delle opere edilizie. Le attestazioni e asseverazioni di tecnici abilitati costituiscono, nei casi previsti dalla presente legge, accertamento dei fatti oggetto delle medesime, fatti salvi gli esiti delle verifiche svolte, anche con modalità a campione, da parte delle amministrazioni competenti", lo stato legittimo del fabbricato di cui trattasi è rappresentato dalla planimetria catastale di impianto, presentata in data 14/11/2003.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A0 - Di complesso urbanistico tipico storico. Norme tecniche di attuazione ed indici:
rif. art. 11 Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.C.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: con riferimento alla planimetria catastale si rileva che il vano lavanderia è stato trasformato in servizio igienico (in relata in planimetria non risultano rappresentate alcune forometrie esterne - segnatamente una finestra in corrispondenza del vano scale, una finestra nel deposito a piano terra ed una finestra nel deposito in primo piano -; a parere dello scrivente trattasi di errori materiali di rappresentazione grafica in quanto le finestre erano sicuramente presenti al momento della presentazione della pratica catastale, e non quindi di difformità da regolarizzare dal punto di vista edilizio - urbanistico). Si segnala altresì una difformità, ovvero un abuso, relativamente alla corte comune (utilizzata peraltro in maniera esclusiva) identificata con la particella 255: è stata edificata, probabilmente in tempi remoti, una tettoia, adossata al fabbricato oggetto di esecuzione e poggiante su due muri di cinta della corte. Il manufatto non risulta accatastato; risulta invece presente nella cartografia del Piano Regolatore Generale Comunale tra i fabbricati per i quali è prevista la demolizione senza ricostruzione. Si prevede la demolizione anche nel contesto della presente perizia, non solo per le previsioni dello strumento urbanistico, ma anche per il fatto che la copertura della tettoia è in fibro cemento, con possibilità di presenza di amianto, oltre che per gli aspetti strutturali, che richiederebbero delle procedure onerose per essere regolarizzate. (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 e s.m.i.; D.P.R. n. 380/2001; Legge n. 47/1985; Legge n. 724/1994 ovvero art. 32 D.L. n. 269/2003 convertito in Legge n. 326/2003)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: trattandosi di realizzazione di un nuovo servizio igienico sanitario, l'intervento è catalogabile di manutenzione straordinaria (art. 4, 2° comma, punto 3) lett. b) della L.r. 19/2009) e quindi soggetto alla presentazione di una comunicazione di inizio lavori attività libera asseverata ai sensi dell'art. 16 bis della citata L.r., con il pagamento della sanzione come stabilito dall'art. 51, comma 4 bis (c.d. "riduzione a conformità"). Per quanto riguarda la tettoia, come

già scritto, se ne prevede la demolizione.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per CILA: €.1.800,00
- sanzione pecuniaria CILA: €.258,00
- demolizione tettoia: €.4.000,00



Dettaglio del vano accatastato come lavanderia e trasformato in servizio igienico sanitario



Dettaglio tettoia abusiva realizzata sulla corte comune



Estratto tavola PRGC

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in planimetria catastale non sono rappresentate le difformità descritte nel giudizio di conformità edilizia (finestre e cambio di destinazione d'uso di un vano da lavanderia a bagno). (normativa di riferimento: art. 29, comma 1 bis, Legge 27 febbraio 1985 n° 52, come interpretato dalla circolare dell'Agenzia del Territorio del 9 luglio 2010, n° 2/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in considerazione di quanto disposto dalla circolare 2/2010 (ultimo capoverso pag. 10) e per quanto riguarda la realizzazione di un nuovo servizio igienico sanitario, si rende necessaria la presentazione di una dichiarazione di variazione catastale con procedura informatica Doc.Fa, nella cui planimetria verranno anche indicate le forometrie mancanti (le quali, da sole non formerebbero oggetto di una nuova pratica catastale non comportando mutamento di consistenza o di classamento).

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €.70,00
- spese tecniche: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: relativamente agli impianti di cui è dotato il fabbricato oggetto della presente relazione, si precisa che non è stato possibile verificare se e quali siano conformi alla vigente normativa in materia di sicurezza; conseguentemente gli eventuali futuri aggiudicatari dovranno provvedere, a propria 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.

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

Costi di regolarizzazione:

- non valutabili

BENI IN MERETO DI TOMBA VIA ARMANDO DIAZ 24

FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

fabbricato di civile abitazione a MERETO DI TOMBA via Armando Diaz 24, della superficie commerciale di **313,81** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un antico fabbricato di civile abitazione di tipo economico che presenta un lato in aderenza con altro fabbricato di proprietà di terzi (particella 673), un lato a confine con la viabilità pubblica, un lato a confine con un terreno coltivato a vigneto di proprietà di terzi (particella 256), un lato a confine con un terreno di proprietà dei debitori non oggetto della presente procedura (particella 1437) e l'ultimo lato a confine con una corte comune (particella 255).

L'edificio è ubicato lungo via Armando Diaz, al civico n° 24, laddove la via principale - percorrendola in direzione Nord - devia a destra verso Piazza Montello ("Place dal sfuei"), nel capoluogo di Mereto di Tomba in Provincia di Udine, accessibile direttamente dalla viabilità pubblica (ingresso principale) ma gli attuali proprietari vi accedono anche dal retro partendo dall'arteria principale di via Armando Diaz e transitando prima su un paio di terreni catastalmente intestati a di terzi e poi su terreno catastalmente a loro intestato (non oggetto della presente procedura) per raggiungere la corte comune dalla quale trae accesso secondario il fabbricato.

Ancorché contenga attualmente al suo interno una unica unità immobiliare a destinazione residenziale, il fabbricato è suddiviso in due corpi di fabbrica aventi altezze differenti; il corpo di fabbrica più alto contiene al suo interno l'abitazione ed alcuni suoi accessori, il corpo di fabbrica più basso contiene al suo interno solamente degli accessori.

In particolare detta unità immobiliare è così composta: ingresso – corridoio, pranzo, cucina, ripostiglio, cantina, salotto, vano scale, soggiorno, bagno (catastalmente lavanderia), c.t. e due depositi a piano terra; corridoio, due ripostigli, quattro camere, bagno, e due depositi in primo piano; due vani adibiti a soffitta in secondo piano – sottotetto.

Il collegamento verticale tra parte del piano terra e parte del primo piano (sostanzialmente l'abitazione) avviene per mezzo di scale interne; mentre il collegamento verticale tra il primo ed il secondo piano – sottotetto dell'abitazione avviene per mezzo di una botola e di una scala a pioli; sempre con botola e scala a pioli sono raggiungibili i due vani ad uso deposito in primo piano.

L'attuale particella n° 1372 che contraddistingue il fabbricato in parola deriva dalla particella 250 che a sua volta derivava dalla fusione delle originarie particelle 249, 250 e 253.

Il fabbricato particella n° 250 aveva diritto alla corte rappresentata dalla particella n° 255 di are 02.90 che è stata frazionata nel 2003 dando origine alla nuova particella n° 255 di are 01.25 ed alla particella n° 1438 di are 01.65.

Con il fabbricato, i debitori hanno anche acquistato i diritti sulle corti summenzionate, particelle n° 255 di are 01.25 e n° 1438 di are 01.65; diritti che ovviamente seguiranno la proprietà del fabbricato, venendo trasferiti con il trasferimento della proprietà del fabbricato medesimo.

Di fatto il confine tra le due particelle è delimitato fisicamente da una rete in polietilene o polipropilene di colore verde dal che si desume chiaramente che l'utilizzo e possesso della corte contraddistinta con la particella n° 255 è in capo ai debitori, mentre l'utilizzo ed il possesso della corte contraddistinta con la particella n° 1438 è presumibilmente in capo ai proprietari del fabbricato contermine, particella n° 673: trattasi ovviamente di una situazione determinata dal possesso e non suffragata da titoli.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1372 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 13 vani, rendita 535,77 Euro, indirizzo catastale: via Armando Diaz n° 24, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da costituzione del 14/11/2003, n° 323152 Pratica Coerenze: partendo da Nord ed in senso orario, con via Armando Diaz e con gli immobili distinti con le particelle n° 256, n° 1437, n° 255 e n° 673; particelle del foglio 9 delle mappe del C.T. del Comune di Mereto di Tomba, salvo se altre.
Superficie catastale totale 319 mq - Totale escluse aree scoperte 319 mq. Corrispondente in Catasto Terreni al Foglio 9 Particella 1372 - Ente Urbano di Are 01.90 Con diritto alle corti censite al N.C.T. del Comune di Mereto di Tomba a foglio 9 con le particelle n° 255 di are 01.25 e n° 1438 di are 01.65.



Vista del fabbricato dalla viabilità pubblica



Vista prospetto Nord



Vista prospetti Nord - Est



Vista prospetto est



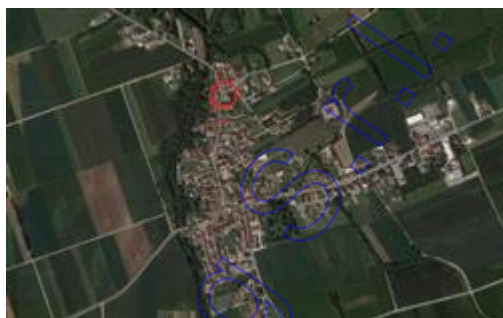
Vista prospetto Sud - Ovest



Vista fabbricato dalla corte comune

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 scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista satellitare del Comune di Mereto di Tomba con indicata l'ubicazione del fabbricato pignorato



Vista satellitare di dettaglio del Comune di Mereto di Tomba con indicato il fabbricato pignorato

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 55 km (Trieste Airport)
aeroporto distante 99 km (Marco Polo - Venezia)
ferrovia distante 16 km (stazione di Udine)
autostrada distante 16 km (casello Udine Sud - A23 Palmanova-Tarvisio)

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le caratteristiche strutturali del fabbricato sono le seguenti: strutture portanti verticali in muratura mista (pietra e mattoni), solai in latero cemento e struttura di copertura in legno.

Esternamente il fabbricato è in parte intonacato a civile e tinteggiato, in parte intonacato al grezzo, in parte intonacato a raso ed in parte con muratura a vista; il manto di copertura è in coppi, lattoneria in lamiera zincata preverniciata. Si segnala che in corrispondenza dello sporto del tetto della porzione contenente gli accessori, lato Est, vi sono delle tavelle sconnesse ed a rischio di caduta su terreno di proprietà di terzi.

Finiture, serramenti ed impianti delle unità pignorate sono le seguenti:

- pavimenti: in piastrelle di ceramica in cucina, salotto, soggiorno, deposito piccolo e bagno piano terra e bagno primo piano; tavole di legno nel vano adibito a sala da pranzo; in marmo nell'ingresso – corridoio, vano scale e scale; in cemento battuto nel ripostiglio, cantina, centrale termica e deposito grande piano terra, nei due depositi di primo piano e nelle soffitte; in quadrotti di legno nelle camere (il pavimento di una camera è rivestito con della moquette);
- rivestimenti: le pareti di cucina (dim. 15x15x165h cm.) del bagno di piano terra (dim. 20x20x260h cm.) e del bagno di primo piano (dim. 15x15x165h cm.) sono rivestite in piastrelle di ceramica; il salotto ha le pareti rivestite con carta da parati; sala da pranzo e soggiorno hanno le pareti rivestite in perline di legno;
- intonaci: laddove presenti sono di tipo civile tinteggiati di bianco (gli intonaci non sono presenti nei vani ad uso deposito e nelle soffitte, vani in cui la muratura è a vista);
- soffitti: quasi tutti intonacati con intonaco di tipo civile e tinteggiati di bianco; il soffitto del salotto presenta un danneggiamento con una porzione di intonaco che si è staccata, lasciando a vista i sottostanti listelli di legno; il soffitto della sala da pranzo è rivestito con dei pannelli di fibra minerale o legno pressato; il soffitto del deposito grande a piano terra è al grezzo; la struttura di copertura in legno è a vista;
- serramenti interni: in legno del tipo tamburato, ciechi (quelli di primo piano) e vetrati (quelli di piano terra);
- serramenti esterni: la maggior parte dei serramenti dell'abitazione è del tipo doppio, in legno ed alluminio, entrambi dotati di una sola lastra di vetro; la finestra della cucina è in legno con vetrocamera; le finestre del soggiorno sono in alluminio con vetrocamera; la finestra del bagno di primo piano è in legno; le finestre di c.t., deposito e bano (lavanderia) sono in cemento con una lastra di vetro; le finestre del deposito di maggiori dimensioni sono in legno;

- portoncini di ingresso: in alluminio, vetrati;
- portone deposito: in ferro di tipo scorrevole;
- sistemi oscuranti: tapparelle in plastica;
- impianto elettrico: sottotraccia, tensione 220 V, frutti e placche marca di tipo normale; condizioni normali; conformità da verificare;
- impianto termico: a gasolio con caldaia in centrale termica e cisterna interrata nella corte comune, radiatori in acciaio lamellare, tubazione sottotraccia; conformità da verificare;
- impianto idrico: sottotraccia; alimentazione diretta da rete comunale; rete di distribuzione da verificare; conformità da verificare;
- impianto sanitario: il bagno di piano terra è dotato di box doccia, lavabo, bidet, vaso a sedere, lavello e lavatrice; il bagno di primo piano è dotato di vasca, lavabo, bidet e caso a sedere;
- impianto fognario: rete separata per acque bianche e nere; fossa settica esterna; recapito in collettore o rete comunale; ispezionabilità da verificare; conformità da verificare;
- altri impianti: è presente un condizionatore/climatizzatore nel corridoio di primo piano; funzionamento e conformità da verificare.

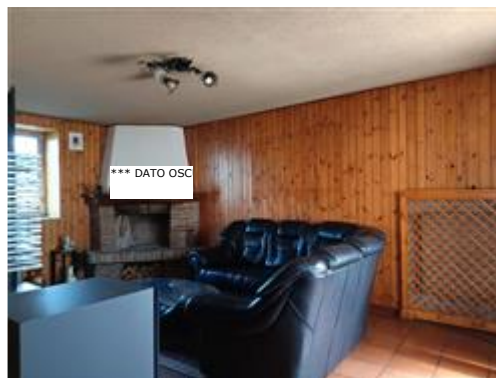
---oooOooo---

Trattasi in definitiva di un fabbricato di discrete dimensioni, ubicato nel centro del capoluogo del comune friulano, composto da una porzione abitativa ed una porzione destinata ad accessori, fabbricato al quale fanno capo i diritti su due corti, anche se vi è utilizzo in maniera esclusiva di una sola.

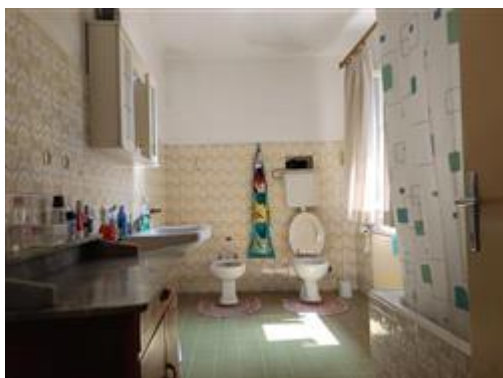
Le sue condizioni generali sono mediocri, anche in relazione alla datazione dell'immobile ed alla mancanza di interventi manutentivi.



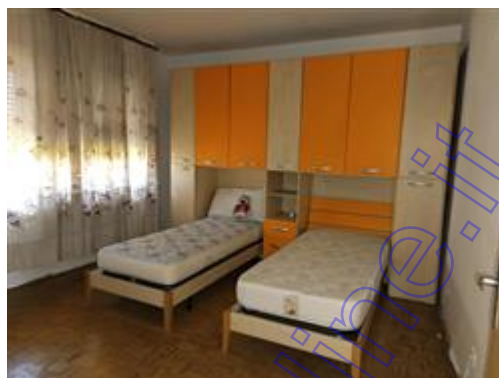
Dettaglio ingresso



Dettaglio soggiorno



Dettaglio bagno primo piano



Dettaglio camera



Dettaglio soffitta



Dettaglio deposito

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
Piano terra - vani principali	118,80	x	100 %	=	118,80
Piano terra - vani accessori	36,00	x	50 %	=	18,00
Piano terra - vani accessori	61,00	x	25 %	=	15,25
Primo piano - vani principali	118,80	x	100 %	=	118,80
Primo piano - vani accessori	96,00	x	20 %	=	19,20
Secondo piano - vani accessori	118,80	x	20 %	=	23,76
Totale:	549,40				313,81



Estratto dalla mappa catastale - foglio 9 all. A



Estratto dalla mappa catastale di impianto



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Sirio

Descrizione: Casa in linea in centro paese disposta su due livelli più soffitta con giardino recintato di

200 mq oltre a 2.585 mq di terreno; in modeste condizioni di abitabilità

Superfici principali e secondarie: 276

Superfici accessorie:

Prezzo: 65.000,00 pari a 235,51 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2024 - 2° Semestre - Comune di Mereto di Tomba, zona B1 centrale

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Abitazioni civili - stato conservativo normale

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2024 - 2° Semestre - Comune di Mereto di Tomba, zona B1 centrale

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 970,00

Note: Abitazioni di tipo economico - stato conservativo normale

Borsino FIAIP 2025 - Mereto di Tomba

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Ottime condizioni

Borsino FIAIP 2025 - Mereto di Tomba

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 800,00

Note: Buono stato - abitabile

Borsino FIAIP 2025 - Mereto di Tomba

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 400,00

Note: Da ristrutturare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le dimensioni del fabbricato per la determinazione delle superfici sono state ricavate dalla planimetria catastale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	313,81	x	280,00	=	87.866,80
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 87.866,80
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 87.866,80
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premessa

Il principio dello scopo stabilisce che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio fine o ragione pratica che la promuove, in relazione

al complesso dei rapporti che intercorrono fra i soggetti, i fatti e il bene oggetto di stima. Uno stesso bene inteso in senso lato in un certo momento e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, tanti quanti sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Definizione dei valori

Valore di mercato

Secondo gli "International Valuation Standards" il valore commerciale o valore di mercato da intendersi, come *"l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato esclude apertamente la determinazione di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Valore di vendita forzata

La stima di cui trattasi riguarda una procedura concorsuale che prevede una vendita forzata (forced value) e quindi deve portare come risultato ad un prezzo a base d'asta.

Nella ricerca del valore di vendita forzata (forced value) è necessario quindi dividerne la definizione al fine di poter applicare correttamente i procedimenti valutativi necessari alla soluzione del quesito.

La definizione contenuta al punto 2.12 del 4° capitolo nel Codice delle Valutazioni Immobiliari TecnoBorsa IV edizione – nonché secondo gli standard internazionali (IVS 2, 6.11) – è la seguente: *"Il termine 'Vendita forzata' è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione del valore di mercato. In queste circostanze il prezzo dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato. Il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore siano conosciute. La vendita forzata non è una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo il trasferimento"* (IVS 2, 6.11).

Valore di vendita giudiziaria

Una esplicitazione del concetto di valore di vendita forzata è quello stabilito dall'art. 568 cpc, così come modificato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83, convertito con modifiche nella L. 6 agosto 2015, n. 132.

In tal caso *"Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.*

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute".

Mercato immobiliare

Com'è noto l'Italia a partire dal 2008 ha vissuto una crisi economica che non ha precedenti recenti in termini di durata e che non pare essere ancora risolta; questo fatto ha inciso e sta incidendo in maniera rilevante anche sul mercato immobiliare che ha visto una drastica riduzione dei valori, intaccando a volte anche il capitale, cosa mai successa negli ultimi cento anni. Il tutto è aggravato dall'incertezza derivante dalle continue evoluzioni in materia fiscale e dalla restrizione del credito bancario sia in termini di importi erogati che di valutazione della clientela.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario considerare anche lo scenario generale, l'orizzonte temporale e le prospettive attese; da segnalare che dopo un decennio di crisi di settore, vi sono alcuni timidi segnali di ripresa, non tanto per quanto riguarda i valori bensì i volumi, come emerge da consolidate fonti di settore, tendenza che tra l'altro pare confermata nonostante il perdurare dell'attuale emergenza sanitaria.

Mereto di Tomba è un medio comune dell'alta pianura friulana centrale posto a sud della fascia collinare morenica, è costituito da cinque frazioni (Plasencis, Savalons, San Marco, Tomba, Pantianicco), una località (Castelliere) ed il capoluogo, Mereto. Il suo mercato immobiliare non è particolarmente vivace né regolare. Risultano più facilmente commerciabili gli immobili residenziali posti nel capoluogo piuttosto di quelli ubicati nelle frazioni.

Criteri generali di stima

In data 11/06/2025 è stato eseguito il sopralluogo per verificare lo stato di fatto del bene di cui trattasi, nonché per verificare – anche se in maniera sommaria – le superfici e la volumetria dello stesso. Per detta valutazione si è tenuto conto di tutto ciò che possa aumentare o diminuire il valore come posizione, esposizione, vetustà, ricerca di beni similari, eventuali servitù attive e passive, stato di conservazione ed ogni altra considerazione che possa concorrere alla formazione di un giusto valore degli immobili sopra descritti. La valutazione è effettuata alla data odierna.

Metodo di stima

Il metodo estimativo adottato è quello sintetico – comparativo attraverso la determinazione del più probabile valore di mercato per mezzo della comparazione e media dei valori unitari a metro quadro ed a metro cubo correnti in zona alla data odierna per avvenute compravendite di beni similari ed omogenei per caratteristiche intrinseche ed estrinseche.

Analisi delle fonti dirette

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto – in qualità di fonti dirette – delle informazioni e dei dati ricavati dai colloqui con operatori del settore (colleghi, agenzia immobiliari ecc.). E' stata effettuata una accurata ricerca di comparabili relativi a beni simili a quello oggetto di vendita compravenduti nel recente passato, ricerca che ha dato esito negativo. E' stata altresì operata anche una indagine relativa alle proposte attualmente presenti sul mercato reperendone una relativa ad un bene simile (comunque in peggiori condizioni di conservazione e più in generale del livello di finiture ed impianti).

Analisi delle fonti indirette

Nella formulazione del giudizio di stima, si è tenuto conto – in qualità di fonti indirette – delle seguenti informazioni e dati al riguardo della valutazione del fabbricato:

- Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Mereto di Tomba (secondo semestre 2024);
- Borsino 2025 della F.I.A.I.P (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali) per il Comune di Codroipo.

Analisi critica delle fonti

Le informazioni reperite presso le fonti dirette sono state sufficientemente omogenee tra di loro e confermano sostanzialmente che il mercato immobiliare delle frazioni di Codroipo è piuttosto modesto. Relativamente agli “asking prices” va considerato il divario medio tra prezzi richiesti e quelli effettivamente realizzati (secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Nomisma pari a circa il 14%). Quanto ai valori tabellati, questi si ritengono poco attendibili essendo riferiti al Comune nel suo complesso e non distinguendo i valori tra centro e periferia.

Conclusione

Per la valutazione che segue si ritiene di riferirsi ai valori reperiti presso le fonti dirette.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Mereto di Tomba, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Borsini immobiliari

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	fabbricato di civile abitazione	313,81	0,00	87.866,80	87.866,80
				87.866,80 €	87.866,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.928,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.938,80**

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: **€. 20.234,70**

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: **€. 4,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.700,00**

data 03/07/2025

il tecnico incaricato
geom. Luca Nassivera