



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 245/2022

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

dott.sa Raffaella Maria Gigantesco

CUSTODE:

COVEG SRL

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTA**legale.net

TECNICO INCARICATO:

**DANIELE LOLLO**

CF: LLLDNL50S13L483R

con studio in UDINE (UD) VIA GORGHI 11

telefono: 0039043221435

email: danielelollo@fastwebnet.it

PEC: daniele.lollo@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 245/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a MARTIGNACCO Vicolo Cole ( già via 25 aprile 1945 n. 53) 53, della superficie commerciale di **257,00** mq per la quota di:

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

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicato nella immediata zona periferica del Comune di Martignacco in vicolo Cole ed è confinante ed est ed ovest con altri corpi di fabbricati. **Detto fabbricato è caratterizzato da due differenti situazioni abitative** : il corpo fabbrica con fronte nord ed accesso da vicolo Cola, composto da quattro piani è stato oggetto di ristrutturazione ed adibito ad uso residenziale; il corpo fabbrica con fronte sud, composto da tre piani è costituito da vecchia edificazione in pietra e laterizio, non oggetto di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di variabile tra cm. 270 e cm. 255. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 191 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 235,50 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Cole, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 186, Vicolo Cola, mapp. 192, mapp. 187.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1985.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>257,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 82.875,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/03/2023</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

**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 18/05/2009 a firma di not. Mareschi ai nn. rep. n. 99290 di repertorio, iscritta il 04/06/2009 a Udine ai nn. RP n. 2530, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/06/2015 a firma di Equitalia Nord SpA ai nn. rep. n. 1004 di repertorio, iscritta il 15/06/2015 a Udine ai nn. RP n. 2128, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a ruolo.

Importo ipoteca: € 68.452,42.

Importo capitale: € 34.226,21

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 27/05/2016 a firma di Equitalia Nord SpA ai nn. rep. n. 1395 di repertorio, iscritta il 30/05/2016 a Udine ai nn. RP n. 2067, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da iscrizione a ruolo.

Importo ipoteca: € 77.708,44.

Importo capitale: € 38.854,22

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 19/06/2015 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. n. 21435 di repertorio, iscritta il 10/01/2017 a Udine ai nn. RP n. 64, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 8.000,00.

Importo capitale: € 5.140,85

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 03/10/2022 a firma di Unep Udine ai nn. rep. n. 2956 di repertorio, trascritta il 04/11/2022 a Udine ai nn. RP n. 22747, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale 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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 piena proprietà (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 18/05/2009 a firma di not. Mareschi ai nn. rep. 99289 di repertorio, trascritto il 04/06/2009 a Udine ai nn. RP n. 11120

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 04/06/2009), con atto stipulato il 18/05/2009 a firma di not. Mareschi ai nn. rep. 99289 di repertorio, trascritto il 04/06/2009 a Udine ai nn. RP n. 11120

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di testamento olografo (dal 05/07/1987 fino al 08/01/1992), registrato il 16/12/1987 a Udine ai nn. A.P. n. 9173, trascritto il 17/09/1992 a Udine ai nn. RP 16291.

Il titolo è riferito solamente a usufrutto.

Nota di precisazione indicata nella trascrizione: "Si fa presente che nel certificato catastale è intestata la ditta [redacted]; il fabbricato però è stato sempre tenuto in uso dal defunto e dalla sua famiglia fin dal 04/02/1959 data dell'acquisto di una proprietà comprendente anche altri mappali con atto Squatrito 2759 Rep. reg.to a San Daniele 18/02/1959 n. 610; in tale atto è stato omissso per errore il suddetto mappale". Da informazioni presso la Conservatoria dei R..II. di Udine, si relaziona che il possesso ininterrotto ultraventennale dichiarato in atto, consolida la proprietà in titolo agli eredi sopraindicati.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di testamento olografo (dal 05/07/1987 fino al 08/01/1992), registrato il 16/12/1987 a Udine ai nn. A.P. n. 9173, trascritto il 17/09/1992 a Udine ai nn. RP 16291.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà.

Nota di precisazione indicata nella trascrizione: "Si fa presente che nel certificato catastale è intestata la ditta [redacted]; il fabbricato però è stato sempre tenuto in uso dal defunto e dalla sua famiglia fin dal 04/02/1959 data dell'acquisto di una proprietà comprendente anche altri mappali con atto Squatrito 2759 Rep. reg.to a San Daniele 18/02/1959 n. 610; in tale atto è stato omissso per errore il suddetto mappale". Da informazioni presso la Conservatoria dei R..II. di Udine, si relaziona che il possesso ininterrotto ultraventennale dichiarato in atto, consolida la proprietà in titolo agli eredi sopraindicati

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 2/9, in forza di testamento olografo (dal 05/07/1987 fino al 08/01/1992), registrato il 16/12/1987 a Udine ai nn. A.P. n. 9173, trascritto il 17/09/1992 a Udine ai nn. RP 16291.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà.

Nota di precisazione indicata nella trascrizione: "Si fa presente che nel certificato catastale è intestata la ditta [redacted]; il fabbricato però è stato sempre tenuto in uso dal defunto e dalla sua famiglia fin dal 04/02/1959 data dell'acquisto di una proprietà comprendente anche altri mappali con atto Squatrito 2759 Rep. reg.to a San Daniele 18/02/1959 n. 610; in tale atto è stato omissso per errore il suddetto mappale". Da informazioni presso la Conservatoria dei R..II. di Udine, si relaziona che il possesso ininterrotto ultraventennale dichiarato in atto, consolida la proprietà in titolo agli eredi sopraindicati.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 5/9, in forza di testamento olografo (dal 05/07/1987 fino al 08/01/1992), registrato il 16/12/1987 a Udine ai nn. A.P. n. 9173, trascritto il 17/09/1992 a Udine ai nn. RP 16291.

Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà.

Nota di precisazione indicata nella trascrizione: "Si fa presente che nel certificato catastale è intestata la ditta [redacted]; il fabbricato però è stato sempre tenuto in uso dal defunto e dalla sua famiglia fin dal 04/02/1959 data dell'acquisto di una proprietà comprendente anche altri mappali con atto Squatrito 2759 Rep. reg.to a San Daniele 18/02/1959 n.

610; in tale atto è stato omesso per errore il suddetto mappale". Da informazioni presso la Conservatoria dei R. II. di Udine, si relaziona che il possesso ininterrotto ultraventennale dichiarato in atto, consolida la proprietà in titolo agli eredi sopraindicati.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/01/1992 fino al 04/06/2009), con atto stipulato il 20/12/1991 a firma di not. Dimita ai nn. rep. 58713 di repertorio, trascritto il 08/01/1992 a Udine ai nn. RP n. 639.

In riferimento al fabbricato censito al Fg. 7 n. 191, nella nota di trascrizione è specificato sinteticamente quanto segue: i venditori dichiarano e garantiscono che il fabbricato, benché catastalmente intestato a terzi, era già stato acquistato per usucapione a seguito di pacifico, continuo, pubblico ed indisturbato possesso fin dall'anno 1959, possesso continuato dagli eredi fino alla data odierna.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. 113/71, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Trasformazione rustico in abitazione, presentata il 30/11/1971, rilasciata il 09/12/1971, agibilità del 19/12/1990 con il n. 113/71 di protocollo.

Si ritiene opportuno rilevare che dalla documentazione acquisita in occasione dell'accesso atti presso il Comune di Martignacco ed in particolare dalla copia dell "Esito di sopralluogo di accertamento" del 02/06/1988 e riferita ai lavori di cui al Nulla Osta n. 113/71 è indicato quanto segue: *" I lavori realizzati rispecchiano totalmente il progetto approvato alla domanda di variante presentato in data 25.3.1972 e mai autorizzata. Constatato che la variante è stata regolarmente richiesta dall'interessato ed è stata regolarmente portata in Commissione Edilizia in data 11.4.1972. Si considera la variante come rilasciata e pertanto i lavori come regolarmente autorizzati. Da quanto sopra esposto si ritiene di nulla ostare dal punto di vista tecnico al rilascio del certificato di abitabilità e agibilità."*

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - Conservazione tipologica

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

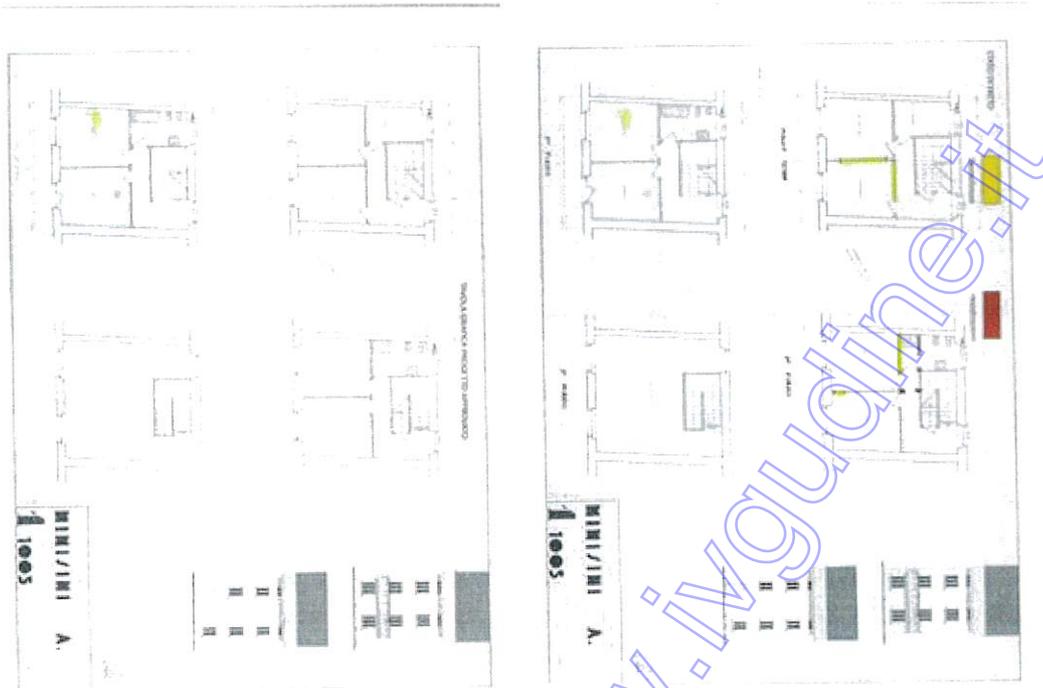
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazione tramezzature interne al piano terra ed al 2° piano. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Importo indicativo e non esaustivo per la redazione di pratica CILA di riduzione a conformità.: € 1.000,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

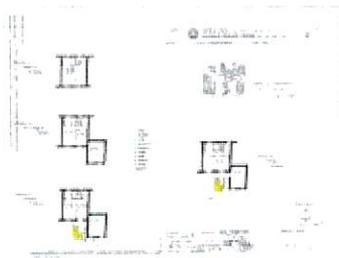
Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di parte della scala esterna. Delimitazione area pertinenziale in mappa NCT non corrispondente al perimetro dell'area pertinenziale indicata nella planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Importo indicativo e non esaustivo per la redazione di aggiornamento della planimetria catastale e regolarizzazione mappa NCT: €.1.000,00

A seguito verifiche effettuate in occasione del sopralluogo si è rilevata l'assenza di parte della rampa di scala esterna del piano terra - lato ovest. Inoltre si precisa che l'area di pertinenza del mappale n. 191 così come graficamente indicata nella planimetria catastale non è materialmente delimitata in loco. La stessa area pertinenziale indicata nella mappa NCT è errata in quanto comprende anche parte del terreno di pertinenza dell'adiacente mappale n. 192. L'accesso atti presso l'Agenzia del Territorio ha evidenziato che la storia grafica della mappa NCT relativa alla particella n. 191 è corrispondente all'attuale e che l'area di pertinenza indicata nella planimetria catastale dell'adiacente unità immobiliare insistente sul mappale n. 192 non corrisponde alla mappa NCT.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

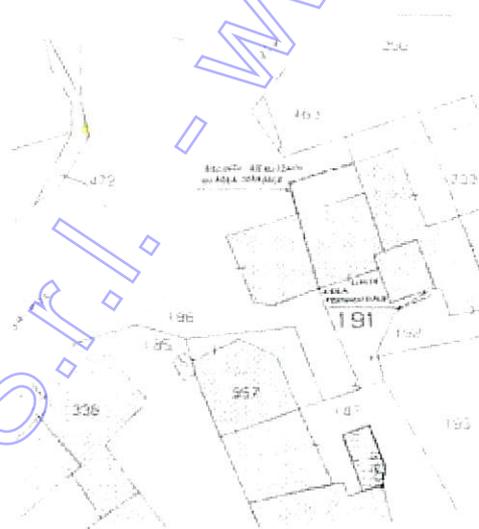
**CRITICITÀ: ALTA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione della recinzione.  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Importo indicativo e non esaustivo per la rimozione della recinzione: €.500,00

La recinzione dell'area fronte ingresso appare realizzata su sede stradale. Il confine ovest della recinzione è costituito da una muratura realizzata sul prolungamento del mappale n. 186 di proprietà di terzi.



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

BENI IN MARTIGNACCO VICOLO COLE ( GIÀ VIA 25 APRILE 1945 N. 53) 53

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MARTIGNACCO Vicolo Cole ( già via 25 aprile 1945 n. 53) 53, della superficie commerciale di **257,00** mq per la quota di:

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

Il fabbricato nel quale insiste l'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicato nella immediata zona periferica del Comune di Martignacco in vicolo Cole ed è confinante ed est ed ovest con altri corpi di fabbricati. **Detto fabbricato è caratterizzato da due differenti situazioni abitative** : il corpo fabbrica con fronte nord ed accesso da vicolo Cola, composto da quattro piani è stato oggetto di ristrutturazione ed adibito ad uso residenziale; il corpo fabbrica con fronte sud, composto da tre piani è costituito da vecchia edificazione in pietra e laterizio, non oggetto di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-3, ha un'altezza interna di variabile tra cm. 270 e cm. 255. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 191 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 235,50 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Cole, piano: T-1-2-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mapp. 186, Vicolo Cola, mapp. 192, mapp. 187.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, Immobile ristrutturato nel 1985.



prospetto fronte strada



prospetto sud



parte dell'immobile non ristrutturato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Porzione di fabbricato oggetto di ristrutturazione.**

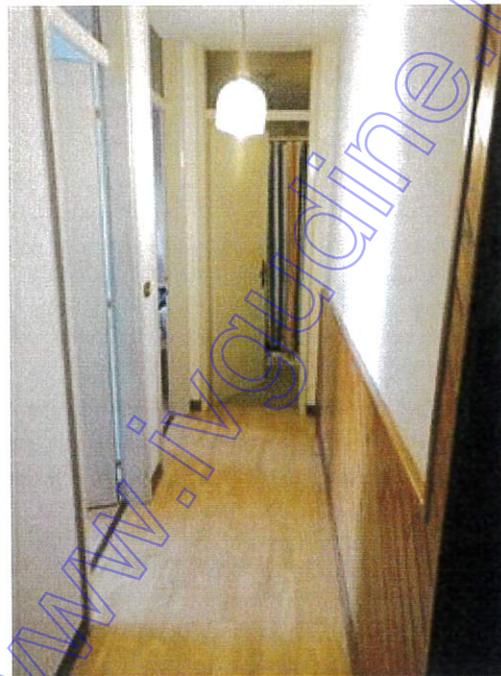
Piano terra comprendente pranzo/soggiorno, cucina ed un vano sottoscala; piano primo :due camere e servizio; piano secondo : due camere e servizio; piano terzo : soffitta. Le finiture interne sono costituite da pavimentazioni in ceramica al piano terra e servizi igienici, laminato prefinito nelle camere, corridoi e soffitta, serramenti esterni in legno , assenza di impianto di riscaldamento, impianto di smaltimento acque collegato a pozzo perdente. Si evidenzia la presenza di umidità nelle zone di muratura con esposizione a nord. Si relaziona che la zona antistante l'ingresso dell'unità immobiliare e facente parte di area di strada pubblica è stata recintata ed **appare erroneamente come attinente al mappale su cui insiste il fabbricato in oggetto**. Detta recinzione non appare inoltre confermata nè dalla grafica della planimetria catastale nè dalla perimetrazione in mappa NCT dell'area pertinenziale del mappale n.191.

**Porzione di fabbricato NON oggetto di ristrutturazione.**

In occasione del sopralluogo si è constatato quanto segue: assenza di parte della rampa di scala del piano terra e solaio del primo piano in stato collabente e non agibile. Detta situazione di pericolosità non ha permesso l'accesso interno realizzando altresì la situazione di apparente attuale inutilizzazione ad uso abitativo.



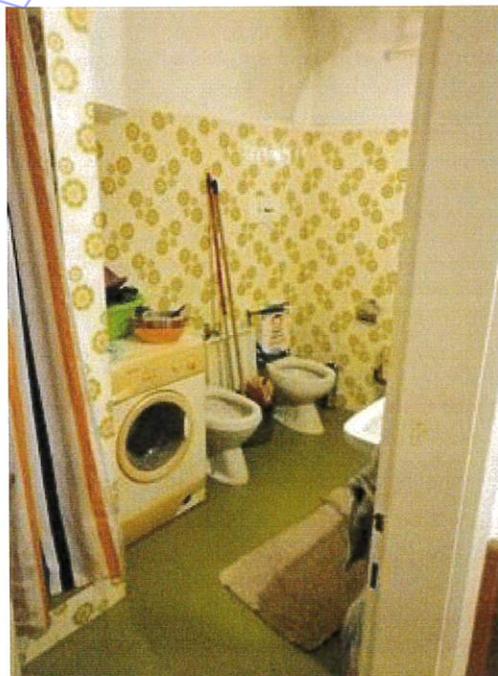
*piano terra*



*piano primo*



*piano secondo*



*servizio*



piano terzo



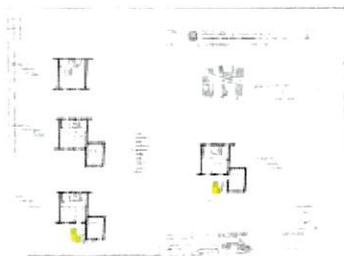
solaio piano terra porzione fabbricato non ristrutturato

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
porzione di fabbricato ristrutturato : piano terra, primo, secondo	154,00	x	100 %	=	154,00
porzione di fabbricato ristrutturato : piano terzo	49,00	x	50 %	=	24,50
porzione di fabbricato non ristrutturato : piano terra e primo piano	63,00	x	100 %	=	63,00
porzione di fabbricato non ristrutturato: piano secondo	31,00	x	50 %	=	15,50
<b>Totale:</b>	<b>297,00</b>				<b>257,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La ricerca di atti di c/v per unità immobiliari con caratteristiche, finiture, ubicazione e consistenza similari a quella in oggetto non ha reperito elementi utili di comparazione.

Per quanto sopra si è ritenuto opportuno il riferimento alle recenti quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Camera di Commercio di Udine - F.I.M.A.A. che per immobili ubicati in Comune di Marignacco - zona periferica - propone i seguenti indicativi importi :

- **Usato max 25 anni** : valori compresi tra 580,00/870,0 € mq.;
- **da ristrutturare** : valori compresi tra 500,00/700,0 € mq.;

In considerazione dello stato di fatto dell'immobile, della situazione delle finiture ed in particolare della carenza dell'impianto di riscaldamento si valuta complessivamente come segue:

**porzione di fabbricato ristrutturato** : piano terra, primo, secondo, terzo : mq. 178,50 \* € 500,00  
= € 89.250,00

**porzione di fabbricato non ristrutturato** : piano terra , primo e secondo piano : mq. 78,50 \* € 300,00  
= € 23.550,00

€ 112.800,00

- **valore complessivo arrotondato a . € 113.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **113.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 113.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 113.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare FIAP 2021 ; Osservatorio Immobiliare FIMAA/Confcommercio 2021;

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della

professione;

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	257,00	0,00	113.000,00	113.000,00
				<b>113.000,00 €</b>	<b>113.000,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	<b>0,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.500,00**

#### 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: **€. 27.625,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 82.875,00**

data 28/03/2023

il tecnico incaricato  
DANIELE LOLLO