



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

61/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DATO OSCURATO

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Lorenzo Massarelli

CUSTODE:

Coveg spa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 [ASTAlegale.net](#)

TECNICO INCARICATO:

geom. Ugolina Toma

CF: TMOGLN68D61L195Z

con studio in TOLMEZZO (UD) VIA DELLA COOPERATIVA 11

telefono: 043341261

fax: 043341261

email: rossitoma1@alice.it

PEC: ugolina.toma@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 61/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **albergo** a REMANZACCO via Butrio 4, frazione Orzano, della superficie commerciale di **737,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Tattasi di un complesso strutturale adibito a ristorante e affittacamere. l'accesso alla struttura avviene tramite un portone principale che permette l'accesso pedonale e carraio sulla corte interna, dove si affacciano il ristorante con il porticato e che comprende anche un'osteria sempre a piano terra

Al primo piano si trovano locali come una sala da pranzo un locale disimpegno con montacarichi il vano scale ed un'altra stanza accatastata come sala da pranzo dove si affaccia un terrazzo in legno in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

Al secondo piano si trovano due stanzoni con un bagno/ lavanderia ed una soffitta non praticabile con terrazzo in legno in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Nella cortie si affaccia un complesso ad un unico piano composto da di cinque stanze con bagno il complesso nella parte finale presenta dei locali ad uso disimpegno e bagni al servizio della struttura del ristorante i suddetti locali sono collegati con un sottoportico che porta ad un ampio parcheggio carraio accessibile su via degli Alpini

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 159 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Butrio 4, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 25 particella 159 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 2.180,00 Euro, indirizzo catastale: via Butrio 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.

A.1 **altro terreno**, identificato con il numero 1069.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1069 (catasto terreni)

A.2 **altro terreno**, identificato con il numero 160.

Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 160 (catasto terreni)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **737,05 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **103,50 m²**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 754.995,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 566.000,00
Data della valutazione:	02/02/2023

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**, stipulata il 16/09/2016 a firma di notaio Bordon Matteo ai nn. 2583/2098 di repertorio, iscritta il 19/09/2016 a Udine ai nn. 22545/3734, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 700800.

Importo capitale: 438000.

Durata ipoteca: 14 anni e 6 mesi

ipoteca **legale**, stipulata il 23/05/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-riscossione ai nn. 2366/11519 di repertorio, iscritta il 23/05/2019 a Udine ai nn. 13913/1961, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo.

Importo ipoteca: concessione amministrativa/riscossione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/02/2022 a firma di Tribunale Udine ai nn. 575 di repertorio, trascritta il 06/04/2022 a Udine ai nn. 9205/6946, a favore di *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

preliminare di compravendita , stipulata il 08/11/2006 a firma di notaio Piccini Alberto ai nn. 2494 di repertorio, trascritta il 09/11/2006 a Udine ai nn. 36156/23596, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto privato registrato.

Inefficace dato che nel tempo dei tre anni non sono giunti a rogito definitivo



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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasferimento sede sociale (dal 23/02/2022), con atto stipulato il 23/02/2022 a firma di notaio Matteo Bordon ai nn. 13183 di repertorio, registrato il 25/02/2022 a Udine ai nn. 3618 vol.1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto compravendita (dal 22/11/1979 fino al 05/10/1992), con atto stipulato il 22/11/1979 a firma di Notaio Maria Rosaria Campnile ai nn. 26447 di repertorio, trascritto il 12/12/1979 a Udine ai nn. 24090/19060.

Il titolo è riferito solamente a 1069 ex 162

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/1992 fino al 07/10/2009), con atto stipulato il 05/10/1992, registrato il 01/04/1992 a Udine ai nn. 52/1293, trascritto il 20/01/1994 a Udine ai nn. 1648/1307.

Il titolo è riferito solamente a 1069 ex 162

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/1992 fino al 07/10/2009), con atto stipulato il 05/10/1992, registrato il 01/04/1992 a Udine ai nn. 52/1293, trascritto il 20/01/1994 a Udine ai nn. 1648/1307.

Il titolo è riferito solamente a 1069 ex 162

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 05/10/1992 fino al 07/10/2009), con atto stipulato il 05/10/1992, registrato il 01/04/1992 a Udine ai nn. 52/1293, trascritto il 20/01/1994 a Udine ai nn. 1648/1307.

Il titolo è riferito solamente a 1069 ex 162

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/05/1997 fino al 13/09/2002), con atto stipulato il 14/05/1997 a firma di notaio Frattasio Antonio ai nn. 94944 di repertorio, trascritto il 15/05/1997 a Udine ai nn. 7205/9519.

Il titolo è riferito solamente a mappali 160 e 159 sub 1-2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di rettifica intestazione (dal 13/09/2002 fino al 01/08/2016), con atto stipulato il 14/05/1997 a firma di notaio Frattasio Antonio ai nn. 94944 di repertorio, registrato il 13/09/2002 a Udine ai nn. 878.

Il titolo è riferito solamente a mappali 160 e 159 sub 1-2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2009 fino al 09/04/2014), con atto stipulato il 07/10/2009 a firma di notaio Elianan Morandi ai nn. 14285/7025 di repertorio, registrato il 15/10/2009 a Udine ai nn. 15771, trascritto il 21/10/2009 a Udine ai nn. 31336/20898.

Nuda proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/6, in forza di atto di compravendita (dal 07/10/2009 fino al 09/04/2014), con atto stipulato il 07/10/2009 a firma di notaio Elianan Morandi ai nn. 14285/7025 di repertorio, registrato il 15/10/2009 a Udine ai nn. 15771, trascritto il 21/10/2009 a Udine ai nn. 31336/20898.

Il titolo è riferito solamente a 1069 ex 162

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di riunione dell'usufrutto (dal 09/04/2014



fino al 26/07/2016).

Il titolo è riferito solamente a 1069 ex 162

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2016 fino al 23/02/2022), con atto stipulato il 26/07/2016 a firma di notaio Bordon ai nn. 2385/1925 di repertorio, trascritto il 05/08/2016 a Udine ai nn. 19886/14018.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 1069

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 01/08/2016 fino al 23/02/2022), con atto stipulato il 01/08/2016 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 257 di repertorio, trascritto il 11/08/2016 a Udine ai nn. 20375/14379.

Il titolo è riferito solamente a mapp. 160 e 159 sub 1 e 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C E 33/93** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di risanamento Conservativo, ristrutturazione ed ampliamento fabbricato uso ristorante, presentata il 12/05/1993 con il n. 63/93 di protocollo, rilasciata il 27/08/1993 con il n. 33 di protocollo, agibilità del 09/08/1994 con il n. 8318 di protocollo

Autorizzazione Edilizia **N. Aut. 73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CHisura porticato con serramenti in legno, presentata il 20/10/1995 con il n. 123/95 di protocollo, rilasciata il 10/01/1996 con il n. 10437 di protocollo

DIA **N. Dia 13039**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione parziale del muro di cinta , presentata il 03/09/2002 con il n. 13039 di protocollo

DIA **N. DIA 8** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione edilizia LR. 19/2009 Progetto per la realizzazione di 5 camere con bagno e cambio destinazione d'uso di alcuni locali dell'edificio esistente, presentata il 12/09/2016 con il n. prot 11967 n.8 di protocollo, agibilità del 28/10/2021 con il n. 8721/11240 di protocollo

SCIA **N. Scia di variante alla DIA 8**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia LR19/2009 varianti non sostanziali, presentata il 22/06/2017 con il n. prot 8699 n Dia 8 di protocollo, agibilità del 28/10/2021 con il n. 8721/11240 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 art. 10.3 e S1 13.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 10.3 - ZONA OMOGENEA B1. (Aree insediative storiche trasformate). 1. CARATTERISTICHE GENERALI. La zona B1comprende ambiti di centro storico a diverso grado di conservazione urbanistico-edilizia, con presenza anche di aree libere, caratterizzati da una struttura a matrice agricola, a destinazione prevalentemente residenziale, oltre che commerciale e direzionale nelle aree più centrali. ..3. DESTINAZIONE D'USO. La zona è destinata alle seguenti attività: ? residenziale ? servizi ? alberghiera ? direzionale ? commerciale al dettaglio con superficie di vendita fino a 400mq ? agricola, purché preesistente ? servizi ed attrezzature collettive. 7.2 Gli interventi ammessi devono fare riferimento alle tipologie insediative ed alle norme di cui al successivo Art. 22 - abaco degli elementi architettonici. ART. 13.1- ZONA OMOGENEA S1 - PER SERVIZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE PUBBLICHE. (Servizi ed attrezzature collettive). 1. CARATTERISTICHE GENERALI. Comprende aree di pertinenza di attrezzature pubbliche esistenti o di progetto per il raggiungimento degli standard urbanistici di cui al D.P.G.R. 20 aprile 1995 n. 0126/Pres. 3. DESTINAZIONE D'USO E INTERVENTI AMMESSI. Sulla cartografia, le destinazioni d'uso specifiche sono contrassegnate come di seguito riportato: 1. Viabilità e trasporti P/P* parcheggi di relazione pubblici/parcheggi di relazione privati di uso pubblico



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

la sottoscritta valutatore immobiliare dichiara:

- di non aver seguito sondaggi in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;
- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto) nei fabbricati oggetto di stima;
- di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche;
- di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del/i fabbricato/i, distanze dai confini ecc.;
- di non avere effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle entrate e territorio servizio di pubblicità immobiliare di servitù pesi o quant'altro gravi sugli immobili oggetto di stima OLTRE il ventennio;
- di non avere effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas acqua ed energia elettrica o altro da parte di enti fornitori

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di edilizia libera per cambio destinazione d'uso
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- duomanda presso il SUE: €500,00



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: cambio di destinazione d'uso da stenditoio a camera da



letto

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

Costi di regolarizzazione:

- nuovo accatastamento: €1.000,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza della continuità delle trascrizioni con mancanza di accettazione dell'eredità

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

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

BENI IN REMANZACCO VIA BUTRIO 4, FRAZIONE ORZANO

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a REMANZACCO via Butrio 4, frazione Orzano, della superficie commerciale di **737,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Tattasi di un complesso strutturale adibito a ristorante e affittacamere. l'accesso alla struttura avviene tramite un portone principale che permette l'accesso pedonale e carraio sulla corte interna, dove si affacciano il ristorante con il porticato e che comprende anche un'osteria sempre a piano terra

Al primo piano si trovano locali come una sala da pranzo un locale disimpegno con montacarichi il vano scale ed un'altra stanza accatastata come sala da pranzo dove si affaccia un terrazzo in legno in pessime condizioni di conservazione e manutenzione.

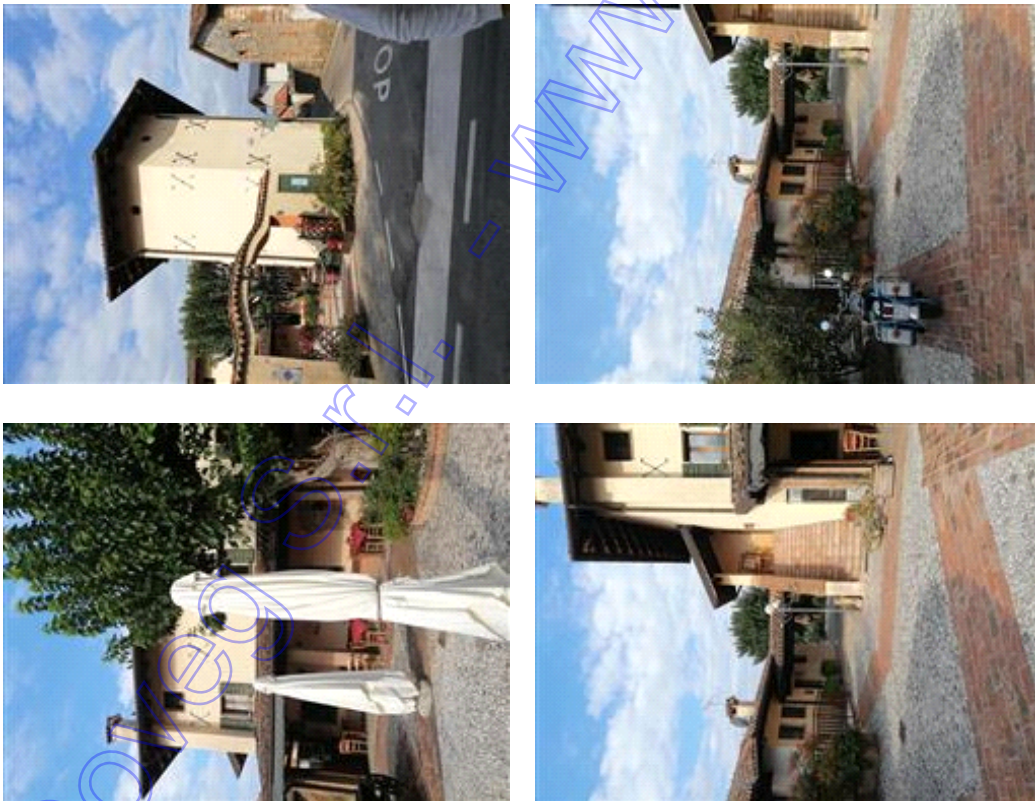
Al secondo piano si trovano due stanzoni con un bagno/ lavanderia ed una soffitta non praticabile con terrazzo in legno in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Nella cortie si affaccia un complesso ad un unico piano composto da di cinque stanze con bagno il complesso nella parte finale presenta dei locali ad uso disimpegno e bagni al servizio della struttura del ristorante i suddetti locali sono collegati con un sottoportico che porta ad un ampio parcheggio carraio accessibile su via degli Alpini

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 159 sub. 1 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via Butrio 4, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 25 particella 159 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/2, rendita 2.180,00 Euro, indirizzo catastale: via Butrio 4, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2017.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Udine capoluogo). Il traffico nella



zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio



musei



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non è presente il certificato di classificazione energetica si ritiene si possa attribuire all'immobile la classe più sfavorevole (G)

Delle Componenti Edilizie:

scale: interna con rivestimento in piastrelle



manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in assente



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle monocottura



pavimentazione esterna: realizzata in concretelle



infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio



Degli Impianti:



condizionamento: pompa di calore con alimentazione a elettrico con diffusori in split

montacarichi: porta vivande

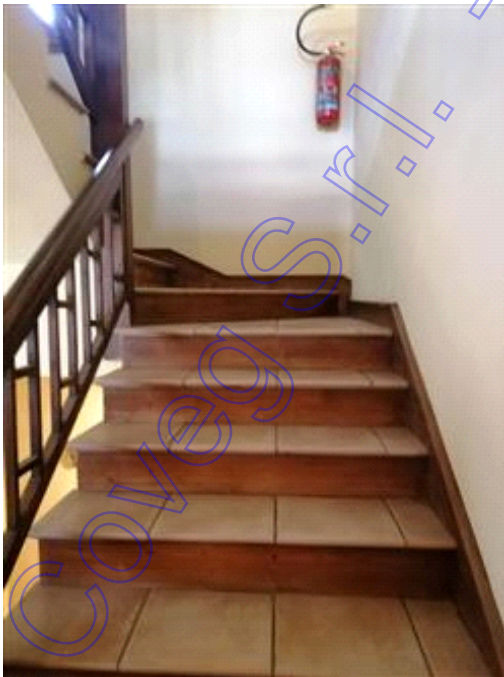
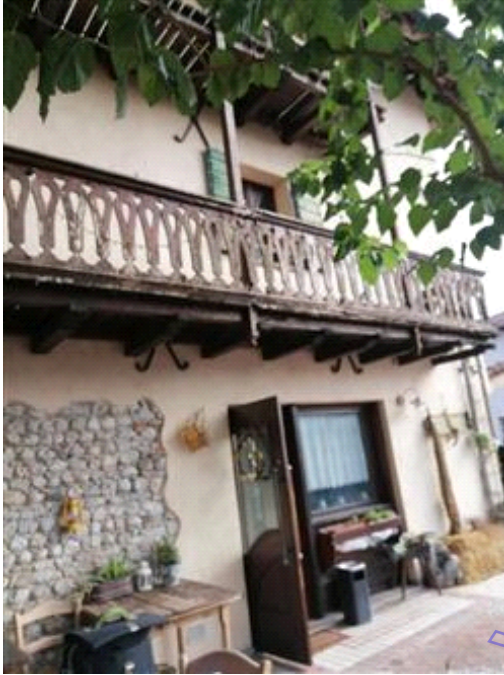
Delle Strutture:

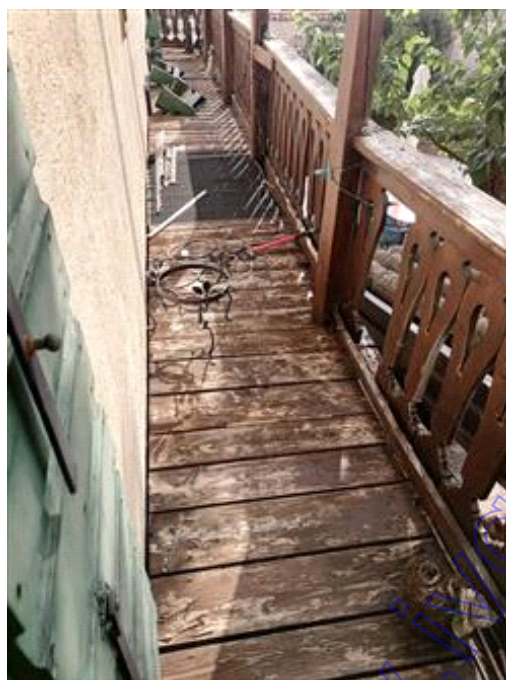
balconi: costruiti in legno. non praticabili nel fabbricato principale

al di sopra della media 

nella media 

scarso 





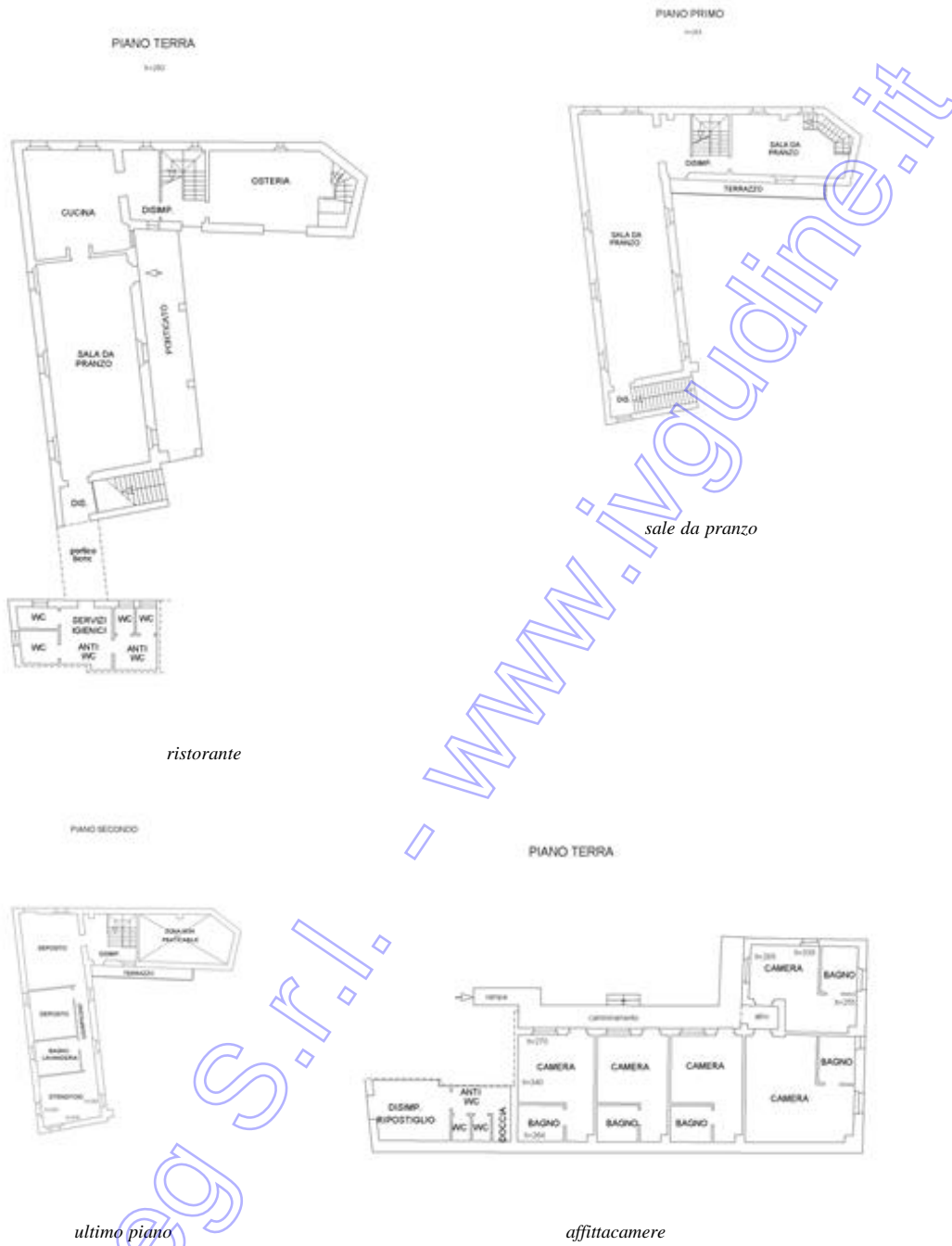
CONSISTENZA:

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 - ristorante ed accessori	201,00	x	100 %	=	201,00
Piano terra - servizi igienici ristorante e deposito	57,00	x	50 %	=	28,50
piano terra - camere	120,00	x	100 %	=	120,00
pianoterra cortili e camminamenti	600,00	x	15 %	=	90,00
Primo piano - sala da pranzo e accessori	130,00	x	100 %	=	130,00
Primo piano - saletta sopra osteria e accessori	50,00	x	75 %	=	37,50
Secondo piano - camera bagno e accessori	137,00	x	90 %	=	123,30
Secondo piano - soffitta	45,00	x	15 %	=	6,75
Totale:	1.340,00				737,05





ACCESSORI:

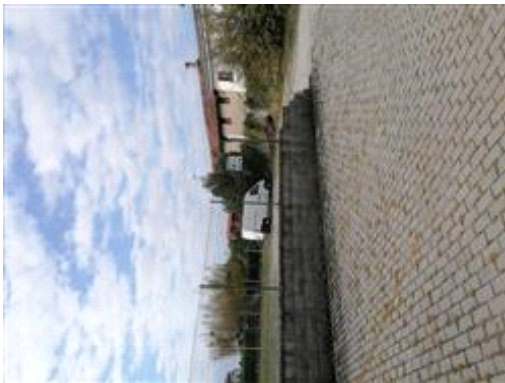
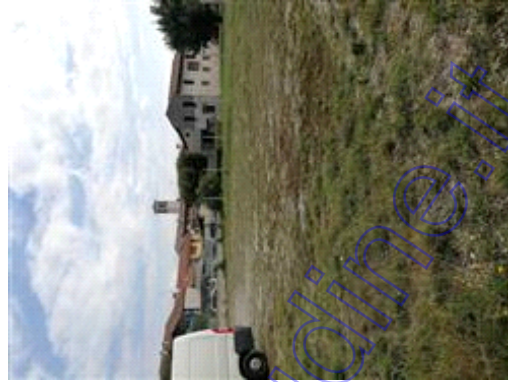
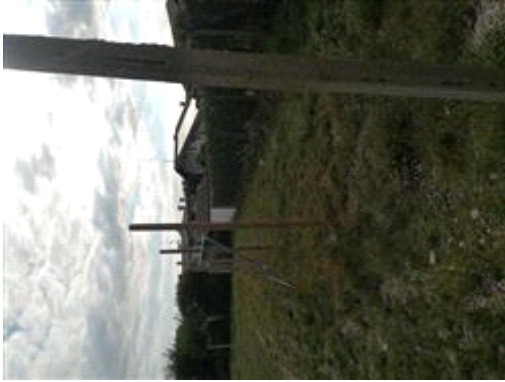
altro terreno, identificato con il numero 1069.
 Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 1069 (catasto terreni)

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
parcheggio	900,00	x	5 %	=	45,00



Totale:	900,00	45,00
----------------	---------------	--------------



altro terreno, identificato con il numero 160.
Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 160 (catasto terreni)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
parcheggio lastricato	390,00	x	15 %	=	58,50
Totale:	390,00				58,50



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore al metro quadro dell' immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su immobili simili,

Gli elementi che concorrono alla determinazione del valore degli immobili sono estrinseci come ubicazione nel territorio, caratteristiche della zona urbanistica, destinazione dei fabbricati limitrofi, collegamenti, (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa e dal Codice ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, andamento del mercato immobiliare, etc.), ed intrinseci: stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto di stima, consistenza catastale, distribuzione interna, dotazione e funzionalità impiantistica, tipo e grado di finiture, grado di trasformazione, etc.).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	737,05	x	900,00	=	663.345,00
Valore superficie accessori:	103,50	x	900,00	=	93.150,00
					756.495,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 756.495,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 756.495,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore al metro quadro dell' immobile viene determinato sulla base del valore dei prezzi applicati in quella zona su immobili simili,

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Remanzacco, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare loco, ed inoltre: Bollettino Aste Giudiziarie di Udine

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	albergo	737,05	103,50	756.495,00	756.495,00
				756.495,00 €	756.495,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 754.995,00**

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: **€ 188.748,75**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€ 246,25**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 566.000,00**

data 02/02/2023

il tecnico incaricato
geom. Ugolina Toma

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

