



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 241/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/06/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGAL.NET

TECNICO INCARICATO:

**Valter Marcon**

CF:MRCVTR61B11L195M  
con studio in TOLMEZZO (UD) VIA DEL DIN 9  
telefono: 003904332179  
fax: 04332179  
email: valter.marcon@libero.it  
PEC: valter.marcon@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 241/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** ristorante-pizzeria e alloggio pertineziale a POZZUOLO DEL FRIULI Via Maria Antonini, 47, frazione Carpeneto, della superficie commerciale di **410,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 280 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Maria Antonini, 46, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione  
Coerenze: muri esterni su scoperto di pertinenza  
Trattasi dell' alloggio in primo piano pertinenziale alla sottostante attività commerciale.
- foglio 19 particella 280 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 222 mq, rendita 25.333,84 Euro, indirizzo catastale: Via maria Antonini, 47, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione  
Coerenze: muri esterni su scoperto di pertinenza
- foglio 19 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb. 3^, superficie 240, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mapp. 569; ad est mapp.539 a sud mapp. 280 tutti del F. 19  
Scoperto di pertinenza in lato nord.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>410,52 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>€. 220.280,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 220.280,80</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>16/06/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità immobiliari alla data del sopralluogo risultavano libere. Si è provveduto all'accesso forzoso con l'ausilio del Custode giudiziario.

#### **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 06/04/2016 a firma di not. Vinale Fabiana ai nn. 3168/2397 di repertorio, iscritta il 08/04/2016 a Udine ai nn. 8297/1278, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 375.000,00.

Importo capitale: 250.000,00.

Durata ipoteca: 20

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 04/12/2018 a firma di Giudice di pace di Padova ai nn. 7155 di repertorio, iscritta il 23/04/2019 a Udine ai nn. 11132/1524, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 5.828,99.

Importo capitale: 3.300,71.

Annotazione in data 28.09.2023 al n. 2444 di restrizione di beni.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/03/2019 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 321/2019 di repertorio, iscritta il 19/08/2019 a Udine ai nn. 22379/3329, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto imgiuntivo.

Importo ipoteca: 20.000,00.

Importo capitale: 15.618,60

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 13/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 4098 di repertorio, trascritta il 27/11/2024 a Udine ai nn. 29874/23118, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento

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:  
Non trattasi di unità condominiali.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio della continuità delle trascrizioni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1.  
Il titolo è riferito solamente a F. 19 mapp. 280 sub. 1.  
Provenienza: comprevendita 1 aprile 2003 rep. 63584 not. Panella Bruno, trascritto a Udine il 3 aprile 2003 ai numeri 10093/7201 da La Greppia sas di Fiorenza Armando & C. con sede a Pozzuolo.  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/04/2016), con atto stipulato il 06/04/2016 a firma di Notaio Vinale Fabiana ai nn. 3167/2396 di repertorio, trascritto il 08/04/2016 a Udine ai nn. 8295/6029.  
Il titolo è riferito solamente a F.19 mapp. 280 sub.8; F.19 mapp. 506

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 15/09/2011).  
Il titolo è riferito solamente a F.19 mapp. 280 sub.8; F. 19 mapp. 506.  
Provenienza: comprevendita not. Panella Bruno del 16.12.2003 rep.65060/23609, trascritto a Udine il 20.12.2003 ai nn.26519/38090.  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Verbale cambio di denominazione (dal 15/09/2011 fino al 06/04/2016), con atto stipulato il 15/09/2011 a firma di Notaio Grassi ai nn. 157387 di repertorio.  
Il titolo è riferito solamente a F.19 mapp. 280 sub. 8; F. 19 mapp. 506.  
Non rilevato trascrizione per il titolo di provenienza.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

#### N. XXXX

In data 7.4.2025 è stata presentata via pec all' Ufficio Tecnico del Comune di Pozzuolo del Friuli istanza relativa all' accertamento ai fini della conformità edilizia delle unità pignorate richiedendo copia di tutti i provvedimenti edili in capo alle citate unità. Dalla ricerca non si è reperito il provvedimento originario per la costruzione del fabbricato, comunque di vecchia costruzione, ante 1.9.1967.

Nulla osta per opere edilizie **N. 4876**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione piano terra e costruzione portico-loggetta, rilasciata il 05/10/1973, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia **N. 43/1978** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento edificio commerciale, presentata il 27/09/1978, rilasciata il 30/09/1978 con il n. 4697 di prot. di protocollo, agibilità del 02/06/1982 con il n. 17/1982 di protocollo.  
Variante del 4.10.1979 n.3002/prot.

Autorizzazione edilizia **N. 99-A/87**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata il 30/09/1987 con il n. 7270 di prot. di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 26**, per lavori di recinzione e sistemazione esterna, rilasciata il 04/04/1991 con il n. 91/029/A di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione edilizia **N. 37**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione pensilina a sbalzo ed altre opere esterne, rilasciata il 13/05/1991 con il n. 91/041/A di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 360**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere abusive, presentata il 30/04/1986 con il n. 3279 di protocollo, rilasciata il 05/06/2025, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il Comune in data 30.05.1997, con provvedimento Pratica 360 prot. 8324 ha dichiarato che la suddetta domanda "ha conseguito gli effetti previsti dal comma dodicesimo dell' art.35 della Legge 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni e pertanto deve intendersi accolta"

Denuncia Inizio Attività **N. 5147**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione, presentata il 26/03/2003, agibilità **non ancora rilasciata**

Autorizzazione Edilizia **N. 9/03** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione straordinaria, rilasciata il 24/04/2003, agibilità del 15/01/2004 con il n. 02/04 di protocollo.

Autorizzazione di variante n.31/03 dell' 11.12.2003.

Denuncia Inizio Attività **N. 173/03** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione accessorio e costruzione tratto recinzione, presentata il 05/11/2003 con il n. 19161 di protocollo, rilasciata il 02/12/2003

Autorizzazione Edilizia **N. 12/04**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione tettoia deposito, presentata il 22/04/2004 con il n. 6715 di protocollo, rilasciata il 03/05/2004, agibilità del 21/09/2005 con il n. 36/05 di protocollo.

Collaudo statico a firma dell'ing. Franco Burello di Buia d.d.22.05.2005 depositato ai Servizi Tecnici di Udine il 23.06.2005 al n. 1385/04 di Archivio Corrente.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna, andamento scala esterna ed altre opere minori (normativa di riferimento: L.R. 19/2009 art.51 comma 4 bis)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione istanza di riduzione a conformità (spese tecniche più sanzione e diritti segreteria): €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 gg.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza tramezzo di divisione soggiorno, alloggio primo piano

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetria ctastale con procedura Do.C.Fa.: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Questa situazione è riferita solamente a F. 19 mapp. 280/1.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità e non si può garantire la perfetta efficienza ed il regolare funzionamento degli impianti. Eventuali adeguamenti se necessari saranno a cura della parte acquirente.

BENI IN POZZUOLO DEL FRIULI VIA MARIA ANTONINI, 47, FRAZIONE  
CARPENETO

RISTORANTE-PIZZERIA E ALLOGGIO PERTINEZIALE  
DI CUI AL PUNTO A

**ristorante-pizzeria e alloggio pertineziale** a POZZUOLO DEL FRIULI Via Maria Antonini, 47, frazione Carpeneto, della superficie commerciale di **410,52** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,50.Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 280 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Maria Antonini,46, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione  
Coerenze: muri esterni su scoperto di pertinenza  
Trattasi dell' alloggio in primo piano pertinenziale alla sottostante attività commerciale.
- foglio 19 particella 280 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 222 mq, rendita 25.333,84 Euro, indirizzo catastale: Via maria Antonini, 47, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione  
Coerenze: muri esterni su scoperto di pertinenza
- foglio 19 particella 506 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arb. 3^, superficie 240, reddito agrario 0,99 €, reddito dominicale 1,61 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: a nord mapp. 569; ad est mapp.539 a sud mapp. 280 tutti del F. 19  
Scoperto di pertinenza in lato nord.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2004.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 40  
autostrada distante Km. 10  
tangenziale distante Km. 10  
ferrovia distante Km. 15  
porto distante Km. 60



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dal certificatore arch. Marco Olivo di Udine ed è relativo solo alla porzione commerciale al piano terra (sub.8).

Trattasi del compendio immobiliare costituito dal fabbricato principale e dalle pertinenze coperte e scoperte il tutto ubicato nella frazione di Carpeneto in via Maria Antonini, 47, in zona a vocazione prettamente residenziale il cui ambito di primo contorno è a vocazione agricola. L'impianto dell'edificio è di vecchia costruzione ante 1.9.1967 e nel tempo è stato ristrutturato, ampliato ed adattato

per le esigenze dell' attività commerciale (ristorante pizzeria) già insediata al piano scantinato ed al piano terra dell'edificio, ora dismessa da alcuni anni. Il primo piano è destinato all'abitazione pertineziale dell' attività commerciale, assimilabile più che altro alla residenza della gestione della cessata attività, con la quale condivide accessi dalla corte, impianti ecc.

L'edificio esternamente è rappresentato da un edificato sobrio, con un focus dedicato alla "pulizia delle linee", dal quale si evince che nella ristrutturazione attuata si aveva dato significato al recupero di tutte le finiture esterne con l'inserimento di nuovi elementi architettonici con la volontà di "muovere" il costruito originario. Il fabbricato presenta una struttura ed esterni che si possono così riassumere: muratura in mattoni e c.a.; solai di piano in latero-cemento; coperture a falde in legno; manto in coppi; scala esterna in c.a al grezzo; intonaci esterni al civile tinteggiati. Le finiture del piano terra oggetto di radicale intervento riatto nel tempo si possono così riassumere: pavimenti tutti in piastrelle di cotto escluso la cucina; intonaci interni al civile tinteggiati; controsoffitto con travetti di legno nella sola sala da pranzo; rivestimenti cucina e bagni in piastrelle di ceramica; serramenti di porte e finestre in legno con vetro-camera; impianto di climatizzazione invernale ed estiva (elettrica aria-aria), di produzione acqua sanitaria con caldaia a gas. Le finiture del primo piano, tutte di tipo economico si possono così riassumere: pavimenti tutti in piastrelle; intonaci al civile tinteggiati; controsoffitti in quadrotti di gesso; porte interne in legno tamburato; finestre dataate in legno con vetri semplici con oscuri in legno; riscaldamento con corpi radianti metallici; terrazzo rivestito con quadrotti di lavato. La cantina con accesso dall' esterno risulta completamente rifinita al civile così come la tettoia-deposito retrostante.

Consistenza: il lotto presenta una superficie di mq. 1162 (922+240) e risulta interamente recintato con maufatti fissi, il cui scoperto risulta pavimentato con mattonelle autobloccanti per la porzione antistante e fiancheggiante l'edificio e a fondo naturale per la porzione sul retro. Il piano terra (già attività commerciale) risulta costituito dalla sala bar, da due sale ristorante, da due locali adibiti a cucina e dal corpo servizi igienici suddivisi per uomo e donna. Completa la consistenza la cantina al piano scantinato e la tettoia deposito retrostante. Il primo piano (abitazione pertineziale della attività) risulta costituita da due locali giorno, due camere, corridoio e bagno e terrazzo senza alcun locale di sgombero.

Condizioni di conservazione: il compendio a fronte del suo stato di abbondono da alcuni anni, ha subito un graduale degrado soprattutto per quanto attiene la manutenzione ordinaria degli esterni e delle finiture interne. Gli elementi calamitosi del luglio-agosto 2023 che hanno interessato soprattutto la zona in parola, hanno completamente danneggiato il manto di copertura dell' edificio con la rottura della stragrande maggioranza dei coppi, mettendo in risalto delle infiltrazioni e micro-lesioni al supporto superficiale in alcune zone esterne del fianco.

#### CLASSE ENERGETICA:



[1199,64 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. TS1-REGAPE-2016-0008018 registrata in data  
04/04/2016

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
scantinato (cantina)	39,00	x	33 % = 12,87
piano terra (bar-ristorante)	237,00	x	100 % = 237,00
piano terra (tettoia-deposito)	40,00	x	50 % = 20,00

primo piano (alloggio del personale attività)	82,00	x	100 %	=	82,00
primo piano (terrazza)	53,00	x	25 %	=	13,25
cortile (fino a concorrenza superficie coperta)	277,00	x	10 %	=	27,70
cortile (extra concorrenza superficie coperta)	885,00	x	2 %	=	17,70
<b>Totale:</b>	<b>1.613,00</b>				<b>410,52</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare Agenzia Entrate - Anno 2024 - Semestre 2

Descrizione: Negozio ed abitazione di tipo economico

Indirizzo: Codice Zona C1. Semicentrale/zona esterna al capoluogo

Superficie accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La fonte presa in esame dell' O.M.I. per negozi in stato conservativo normale evidenzia un prezzo di SEL tra euro 800 e 1200 al mq. mentre per le abitazioni sempre in stato conservativo normale evidenzia un prezzo di SEL tra euro 750 e 1050 al. mq. Tenuto conto dello stato conservativo inferiore a quello "normale" espresso dal borsino di riferimento nonché del completo danneggiamento del manto di copertura dell' edificio in seguito alla citata alluvione, si ritiene di assumere come prezzo mediato di riferimento il valore minimo di euro 800 circa al mq. ulteriormente ridotto del 10% per le condizioni in essere, pari ad € 720,00m al mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	410,52	x	720,00	=	<b>295.574,40</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
riduzione del 25% per assenza garanzia vizi	-73.893,60

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 221.680,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 221.680,80**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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
	ristorante-				
A	pizzeria e alloggio	410,52	0,00	221.680,80	221.680,80
	pertinenziale				
				<b>221.680,80 €</b>	<b>221.680,80 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.280,80**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.280,80**

data 16/06/2025

il tecnico incaricato  
Valter Marcon