TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

204/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giovanna MULLIG

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

geom. Elisa Chiesa

CF:CHSLSE74M48L483S
con studio in MERETO DI TOMBA (UD) Via A. Diaz 23
telefono: 0432865271
email: chiesaelisa@yahoo.it
PEC: elisa.chiesa@geopec.it

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

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 204/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **villetta a schiera laterale** a PREMARIACCO VIA SANT'ULDERICO 17, frazione ORSARIA, della superficie commerciale di **357,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il compendio immobiliare è costituito da un terreno agricolo di modeste dimensioni, oltre al fabbricato residenziale posto nelle immediate vicinanze, del tipo in linea, il fabbricato accessorio uso deposito frontistante l'abitazione e area di corte esclusiva soggetta a servitù di transito. L'accesso carraio e pedonale avvengono su aree di corti intestate ad altre ditte soggette a servitù di passaggio, rientranti nel PRPC denominato "Orsaria 2002".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2.Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 562 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Ulderico 17, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015
  Coerenze: a nord pc.345, ad est pc.432, a sud pc.563, ad ovest pc.452-582
- foglio 22 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.3, superficie 320, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord pc.346, ad est pc.922, a sud pc.565, ad ovest pc.903

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**357,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 123.850,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 92.800,00**
Data di conclusione della relazione:	**30/04/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano tutti di proprietà della parte esecutata, tuttavia attualmente disabitati in quanto il proprietario dimora presso altro recapito.

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

Dalle verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Udine - non sono presenti contratti di locazione registrati sugli immobili oggetto di valutazione.

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:

dititto di abitazione.
Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza del diritto di abitazione.

fondo patrimoniale.
Dalla Certificazione Notarile Sostitutiva in atti, non è emersa l'esistenza di alcun fondo patrimoniale.

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 18/03/2010 a firma di notaio Francesco PETRONI ai nn. 29090/5811 di repertorio, iscritta il 19/03/2010 a Udine ai nn. 7391/1384, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: 210.000,00.
Importo capitale: 120.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/09/2025 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 3221 di repertorio, trascritta il 09/10/2025 a Udine ai nn. 27124/20454, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

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

Informazioni generali per il partecipante all'incanto: tutte le superfici sono state ricavate dagli elaborati grafici catastali o depositati presso l'ufficio tecnico comunale e non da rilievo strumentale, si specifica che tali superfici sono da considerarsi orientative in quanto la vendita avviene a corpo e non a misura; per gli immobili oggetto della presente relazione non sono state eseguite indagini ed analisi del sottosuolo, non sono state altresì eseguite verifiche statiche, verifiche sul funzionamento degli impianti né sulla conformità degli stessi, non sono state eseguite ricerche per la presenza di sostanze nocive (es. amianto e qualsiasi altro materiale considerato nocivo dalla legislazione vigente), relativamente alle opere abusive, se riscontrate, non sono state eseguite verifiche statiche per cui non si è responsabili qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenze statiche. Si rammenta di non aver effettuato visure o ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – territorio servizio di pubblicità immobiliare in merito a servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre l'atto di provenienza dei beni, tutti i beni mobili fissi o non, attrezzature in genere ed ogni altro bene o materiale non specificato in perizia non sono oggetto della presente valutazione. Gli allegati, figure di mappa, planimetrie, fotografie e tutti i grafici dimostrativi per la redazione della presente relazione di stima non sono da considerare in scala di riduzione grafica esatta, gli stessi vengono utilizzati con lo scopo di mera rappresentazione e per una maggior comprensione del lettore. Relativamente alle detrazioni effettuate, vengono eseguite su base presuntiva e non consuntiva in quanto trovano origine nelle seguenti: le spese relative ad oneri professionali saranno suscettibili alla discrezionalità del professionista che verrà scelto dall'aggiudicatario dell'immobile, inoltre le spese relative ad oneri dovuti in seguito al riscontro di abusi edilizi, il costo del conseguimento del titolo in sanatoria e gli oneri per eventuali opere di ricostruzione o demolizione saranno subordinate oltre alla normativa vigente al momento di assegnazione dell'immobile, anche alle scelte del futuro acquirente, pertanto le detrazioni effettuate saranno soggette ad accertamento da parte dell'aggiudicatario che sarà tenuto a verificare gli importi previsti avvalendosi, se necessario, di un proprio tecnico di fiducia. Oltre ai costi previsti sono da aggiungere gli oneri fiscali quali iva/casse professionali, ecc. Tutte le limitazioni indicate nell'elaborato peritale ed integrazioni, sono da ritenersi importanti e fondamentali ai fini del trasferimento dell'immobile, pertanto il futuro acquirente, la parte esecutata e la parte procedente non potranno non tenerne conto nel caso in cui venissero a conoscenza di fatti che l'Esperto non ha indicato in relazione sono tenute ad avvisare l'Esperto entro 15 giorni dal ricevimento del presente elaborato, in quanto la versione dei fatti presentata dal sottoscritto è corretto al meglio delle possibili conoscenze dello stesso, basata oltre che su ricerche proprie anche su informazioni e indicazioni delle parti sopracitate. Per quanto attiene il "VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA – oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente nonché - spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente" l'Esperto non si esprime e rimanda alla cancelleria/ufficio competente tale indicazione, sottolineando che quanto riportato e se pur indicato quale valore zero o nessuno, non sarà da tenere in considerazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla disamina della Certificazione Notarile Sostitutiva effettuata in data 13/10/2025, si conferma il rispetto del principio di continuità storica delle trascrizioni nel ventennio.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 18/03/2010), con atto stipulato il 18/03/2010 a firma di notaio Francesco PETRONI ai nn. 29089/5810 di repertorio, trascritto il 19/03/2010 a Udine ai nn. 7390/4849.
Acquisto quota di 1/2 da *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1 di nuda proprietà a *** DATO OSCURATO *** e 1/1 usufrutto a *** DATO

Covego S.r.l. - www.covego.it

OSCURATO *** , in forza di successione testamentaria (dal 16/03/1998 fino al 13/03/2005), registrato il 23/03/2000 a Udine ai nn. 47 vol.1478, trascritto il 02/05/2000 a Udine ai nn. 11539/8421.
Acquisito per successione testamentaria del defunto Sig. *** DATO OSCURATO *** deceduto il 16/03/1998, testamento olografo pubblicato dal notaio Antonio CEVARO il 05/05/1998 rep. 27632/7641, registrato a Udine il 21/05/1998 al n.3332 serie 1. Si rileva atto di accettazione tacita eredità notaio Francesco PETRONI del 08/06/2006 Rep.26146/4310, trascritto a Udine il 09/06/2006 ai nn. 18468/11879.

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di ricongiungimento usufrutto (dal 13/03/2005 fino al 08/06/2006).
A seguito decesso della Sig.ra *** DATO OSCURATO *** , deceduta il 13/03/2005

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/2006 fino al 18/03/2010), con atto stipulato il 08/06/2006 a firma di notaio Francesco PETRONI ai nn. 26146/4310 di repertorio, trascritto il 09/06/2006 a Udine ai nn. 18469/11880.
Acquisto da *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono presenti fine lavori, regolare esecuzione, agibilità, relativamente agli interventi di cui alle pratiche edilizie richiamate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività **N. 959** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 12/09/2006 con il n. 13135 di protocollo.
Deposito strutturale presso uff. regione FVG - Lavori Pubblici Ud - opere di limitata importanza statica n.2909 del 29/11/2006

Denuncia di inizio attività **N. 959/a**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria - variante alla D.I.A. n.959 del 12/09/2006, presentata il 11/09/2009 con il n. 11914 di protocollo

Denuncia inizio attività **N. prot.13629**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria - completamento dei lavori previsti con D.I.A. n.959 del 12/09/2006 e variante D.I.A. n.959/a del 11/09/2009, presentata il 15/10/2009 con il n. 13629 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona V/E - verde agricolo di protezione.
Il titolo è riferito solamente al F.22 pc.564

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Rispetto a quanto previsto nelle pratiche edilizie, non è stata realizzata la pensilina a sbalzo, il fabbricato accessorio è stato tamponato sul fronte principale con pannelli in lamiera e per la regolarizzazione di questo, si prevede il semplice smantellamento degli elementi provvisori.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PREMARIACCO VIA SANT'ULDERICO 17, FRAZIONE ORSARIA

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a PREMARIACCO VIA SANT'ULDERICO 17, frazione ORSARIA, della superficie commerciale di **357,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il compendio immobiliare è costituito da un terreno agricolo di modeste dimensioni, oltre al fabbricato residenziale posto nelle immediate vicinanze, del tipo in linea, il fabbricato accessorio uso deposito frontistante l'abitazione e area di corte esclusiva soggetta a servitù di transito. L'accesso carraio e pedonale avvengono su aree di corti intestate ad altre ditte soggette a servitù di passaggio, rientranti nel PRPC denominato "Orsaria 2002".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2.Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 562 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 266,49 Euro, indirizzo catastale: via Sant'Ulderico 17, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015
  Coerenze: a nord pc.345, ad est pc.432, a sud pc.563, ad ovest pc.452-582
- foglio 22 particella 564 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl.3, superficie 320, reddito agrario 1,32 €, reddito dominicale 2,07 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord pc.346, ad est pc.922, a sud pc.565, ad ovest pc.903

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



vista fronte principale



vista retro

Copyright © www.ivgudine.it



fabbricato accessorio



terreno pc.564

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



contesto generale



geolocalizzazione

Coveg S.r.l. - Valutazioni Immobiliari



viabilità/contesto urbano



viabilità/contesto urbano



accesso carraio e pedonale

SERVIZI

teatro — nella media

negozi al dettaglio — nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato residenziale ed i suoi accessori pertinenziali esterni sono stati edificati in epoca

Covegs.it

antecedente al 1967, presentano caratteristiche costruttive tipiche di tale epoca, privi di recinzione.

FABBRICATO RESIDENZIALE PRINCIPALE: Tale corpo è del tipo in linea costituito da murature portanti di tipo misto, la sua prima ristrutturazione è avvenuta nel 2006 mediante il rifacimento della copertura a due falde in legno massiccio, sottomanto costituito da tavolato completo di guaina, sulle falde esterne sono presenti tavelline in laterizio nella parte alta, forati di laterizio nella parte bassa, manto di copertura in coppi. Dopo qualche anno sono stati eseguiti gli interventi per la sistemazione dei fori esterni oltre alle pavimentazioni interne, la realizzazione dei nuovi vani interni, bagni compresi. I solai di piano sono in legno a vista. I piani interni comunicano per il tramite di una scala in legno con pendenza e rapporto tra alzata/pedata fuori norma, non sono presenti i parapetti di protezione. L'immobile al piano terra è composto da cucina, soggiorno-pranzo, disimpegno, bagno, dispensa e vano scale, al piano primo camera, bagno finestrato, disimpegno, ripostiglio e vano scale, al piano secondo corpo vano scale e soffitta. Pavimentazioni in listoni di legno prefinito in tutti i locali ad eccezione dei locali cucina e bagni in piastrelle di ceramica, scale in legno prive di paramento, serramenti esterni in legno con vetro-camera provvisti di oscuri ad ante in legno di vecchia data. Sono presenti l'impianto idrico ed elettrico, assenti l'impianto fotovoltaico e di riscaldamento, i locali sono riscaldati con una stufa in maiolica presente nel locale soggiorno-pranzo con tubazioni murate le cui bocchette riscaldano anche il piano primo. Le condizioni di manutenzione dell'unità immobiliare risultano medie, al piano terra è presente qualche macchia di umidità per risalita da terra. Non sono state esibite dichiarazioni di conformità degli impianti tantomeno l'attestazione di prestazione energetica.

FABBRICATO ACCESSORIO: L'accessorio pertinenziale, adibito a deposito, si sviluppa su unico piano fuori terra. La struttura portante risulta realizzata, su di una porzione con pilastrini di vecchia data in legno, copertura a due falde in lastre di lamiera; la porzione in aderenza si presenta invece con struttura principale in profili tubolari in ferro, copertura a falda unica inclinata, anch'essa in lastre di lamiera. Il fronte principale è chiuso mediante tamponamento in pannelli di lamiera, di tipo amovibile. Le pavimentazioni risultano realizzate in calcestruzzo. L'intero manufatto versa in precarie condizioni di manutenzione e criticità sotto il profilo statico.

TERRENO: Nelle immediate adiacenze è presente un terreno agricolo della superficie di circa 320,00 mq, privo di recinzione, mantenuto a verde e caratterizzato da giacitura pianeggiante. Dal punto di vista urbanistico ricade in zona V/E - verde agricolo di protezione.



cucina



soggiorno/pranzo

Covesi www.astegiudiziarie.it



vano scale



camera



bagno



soffitta

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 abitazione	63,00	x	100 %	=	63,00
piano primo abitazione	60,00	x	100 %	=	60,00
piano secondo soffitta abitazione	40,00	x	65 %	=	26,00
piano terra accessorio	55,00	x	30 %	=	16,50
area di corte soggetta a servitù di transito	192,00	x	100 %	=	192,00
Totale:	**410,00**				**357,50**

Covega S.r.l. - www.covega.it



planimetria fabbricati



mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - banca dati delle quotazioni immobiliari - Anno 2025 semestre 2

Valore minimo: 580,00

Valore massimo: 810,00

Note: quotazioni riferite ad abitazioni civili stato conservativo normale

Borsino Immobiliare.it

Valore minimo: 526,00

Valore massimo: 796,00

Note: quotazioni riferite ad abitazioni in stabili di fascia media

SVILUPPO VALUTAZIONE:

** Valutazione F.22 pc.562 corpo fabbricati residenziali:

abitazione+deposito mq. 165.50 x €/mq. 700,00 = € 115.850,00

area di corte a corpo € 5.500,00

** Valutazione F.22 pc.564 terreno agricolo:

mq.320,00 a corpo € 2.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**123.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 123.850,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 123.850,00**

Covegg S.r.l. - www.ivgu.it

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Eseguite le dovute ricerche ed accertamenti, valutati i metodi di stima espressi dagli standard di valutazioni internazionali IVS (metodo dei costi, metodo del confronto o comparazione, metodo finanziario) si sviluppa la valutazione degli immobili in oggetto utilizzando la stima per comparazione o confronto con beni immobili esistenti, al fine di determinare il più probabile valore di mercato. Gli elementi da tener conto per la determinazione di tale valore sono sia quelli estrinsechi (ubicazione, destinazione, caratteristiche della zona, contesto urbano, viabilità, collegamenti) sia quelli intrinsechi (tipologia costruttiva, grado di finiture, stato di conservazione e manutenzione, distribuzione dei vani, dotazione e funzionalità impianti). Questi elementi sono sempre influenti nelle considerazioni finali per la corretta determinazione del valore. La valutazione tiene conto anche dell'analisi della situazione del mercato immobiliare attuale della zona.

Il valore di stima per gli immobili viene espresso sulla base di un valore unitario e della superficie commerciale, che deriva da una superficie lorda (SEL) comprensiva delle murature interne e di quelle esterne perimetrali, determinate con misurazioni tratte in scala dalle planimetrie catastali, il tutto opportunamente ridimensionato tramite l'applicazione di coefficienti adeguati.

Si precisa che non si è provveduto al conteggio delle spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni, mentre per quanto riguarda gli oneri notarili, di provvigioni e mediazione, si rimanda a quanto stabilito dal D.M. 15/10/2015, n.227, art.2.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Premariacco, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare - Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare.it, ed inoltre: siti internet di compravendite 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	villetta a schiera laterale	357,50	0,00	123.850,00	123.850,00
				123.850,00 €	**123.850,00 €**

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

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 0,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 123.850,00**
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:	**€. 30.962,50**
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:	**€. 87,50**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 92.800,00**

data 30/04/2026

il tecnico incaricato
geom. Elisa Chiesa

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