



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 69/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.r.l.,

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Giorgio Pramma**

CF:PRMGRG70P20B300M

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Pisacane 16

telefono: 0331625964

fax: 02700545362

email: giorgio.pramma@virgilio.it

PEC: giorgio.pramma@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
69/2023

## LOTTO 1

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

**A** **ripostiglio** a PARABIAGO VIA SAN SEBASTIANO 28, frazione Villastanza, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )  
L'altezza interna del locale latrina/ripostiglio di m 1,90 inferiore al limite di regolamento (m 2,40) e la superficie calpestabile dell'unico locale a piano terra di 26,8 mq (inferiori al limite minimo di 28 mq) rendono l'unità **non abitabile**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 106 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SEBASTIANO n. 28, piano: T-S1, intestato a

Nella planimetria catastale l'immobile è identificato come : cucina e latrina/rip, h. int. 1.90 con sottostante cantina. Di fatto le superfici dell'unità sono inferiori ai minimi di regolamento per i monolocali e di fatto non lo rendono abitabile.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

**A.1** **cantina**.

**B** **cantina** a PARABIAGO VIA SAN SEBASTIANO 28, frazione Villastanza, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )  
Trattasi di cantina posta al piano interrato avente superficie calpestabile di 11 mq circa.

Nello stato di fatto le due cantine (sub. 702 e 703) non risultano divise tra loro da nessun muro (catastalmente risultano disitinte) e l'accesso comune dalla scala esterna è stato chiuso. Attualmente si accede dall'interno dell'unità (sub. 703) tramite scala in metallo/legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 106 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 01, consistenza 11 mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SEBASTIANO n. 24, piano: S1, intestato a

Si evidenzia che il civico risulta essere n. 28 a differenza di quello catastale che viene riportato n. 24

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**52,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.200,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 13.200,00
Data della valutazione:	05/03/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ senza alcun titolo.  
Si evidenzia che al momento del sopralluogo l'immobile risulta occupato da una persona senza contratto d'affitto registrato

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Con atto di vendita (relativo ad altro appartamento sub. 704) ricevuto dal Dott. QUAGLIATA Vittorio in data 26 febbraio 2001, rep. n. 76312/6.747, registrato a Monza il 16 marzo 2001, e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate-Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 con nota in data 1 marzo 2001 ai numeri 18987/13380, è stato costituito diritto di servitù in favore dell'unità immobiliare di cui alla part.106 sub. 704 ed a carico dell'unità immobiliare di cui alla part. 106 sub. 703, avente ad oggetto il passaggio di tubazioni per acqua, gas, scarico e canne fumarie sulla facciata esterna dell'edificio; analoga servitù è stata costituita in favore dell'unità immobiliare di cui alla part. 106 sub. 703 ed a carico dell'unità immobiliare di cui alla part. 106 sub. 704

#### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 13/02/2007 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 7005 di repertorio, iscritta il 20/02/2007 ai nn. 25737/5956, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_, derivante da \_\_\_\_\_

Importo ipoteca: 250.000,00.

Importo capitale: 232.302,27.

RIFERITO AGLI IMMOBILI DEL FOGLIO 25 PARTICELLA 106 SUB. 702 E SUB 703

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 21/01/2021 ai nn. 6755/1008, a favore di \_\_\_\_\_

, contro , derivante  
da IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A  
GARANZIA DI MUTUO DEL 10/04/2001 NUMERO DI REPERTORIO 76988 NOTAIO

Importo ipoteca: 103.291,38.

Importo capitale: 51.645,69.

RIFERITO AGLI IMMOBILI DEL FOGLIO 25 PARTICELLA 106 SUB. 702 E SUB 703

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

pignoramento, stipulata il 09/02/2023 a firma di

ai nn. 861 di repertorio, trascritta il 29/03/2023 a MILANO 2 ai nn. 41986/28886, a favore  
di , contro , derivante da ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE.

RIFERITO AGLI IMMOBILI DEL FOGLIO 25 PARTICELLA 106 SUB. 702 E SUB 703

#### 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A dette unità immobiliari spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi comuni per uso, legge e/o destinazione, ai sensi degli articoli 1117 e seguenti c.c.

E' compresa la proprietà esclusiva della scala di accesso al piano cantine e del passaggio cantine, come da atti del 6 marzo 2007 rep. n. 101175/15663 e del 10 aprile 2001 rep. n. 76987/6907.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENTIA (dal  
06/03/2007), con atto stipulato il 06/03/2007 a firma di NOTAIO ai nn.  
101175/15663 di repertorio, trascritto il 14/03/2007 a Milano 2 ai nn. 38547/20441.  
RIFERITO AGLI IMMOBILI DEL FOGLIO 25 PARTICELLA 106 SUB. 702 E SUB 703

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2001 fino al  
06/03/2007), con atto stipulato il 10/04/2001 a firma di notaio ai nn. 76987 di repertorio,  
trascritto il 19/04/2001 a Milano 2 ai nn. 37922/25206.

Il titolo è riferito solamente a fg. 25 mapp. 106 sub. 702

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2001 fino al  
06/03/2007), con atto stipulato il 10/04/2001 a firma di notaio ai nn. 76987 di repertorio,

trascritto il 19/04/2001 a Milano 2 ai nn. 37921/25205.  
Il titolo è riferito solamente a fg. 25 mapp. 106 sub. 703

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si è proceduto ad eseguire l'accesso agli atti amministrativi riferiti agli immobili oggetto di procedura ma l'unica pratica edilizia che l'ufficio Tecnico del Comune di Parabiago ha reperito, era riferito ad un immobile posto al piano primo.

Essendo l'immobile di remota costruzione (indicativamente primi anni del 1900) si valuta lo stato di fatto dalle planimetrie catastali del 2001.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Non sono state reperite pratiche edilizie.

Nella scheda catastale del sub 703 è indicato un locale cucina ed un locale latrina/ripostiglio. In corpo separato con ingresso attraverso una scala esterna è presente, a piano interrato, una cantina. Si evidenzia che la cantina non è separata da un muro dalla cantina sub 702. Nello stato di fatto è stato chiuso l'accesso dalla scala esterna e realizzato l'accesso interno dal locale cucina con una scala in legno.

Quindi nello stato di fatto è presente un locale adibito a cucina, un locale latrina/ripostiglio, una scala interna che collega la cantina (formata dal sub. 702 e 703 in quanto non risultano separate da un muro)

Si evidenzia che l'altezza interna della latrina (bagno) è di circa 185 cm, quindi considerato un ripostiglio senza la possibilità di adibirlo a bagno (altezza minima necessaria 240 cm)

Inoltre il locale indicato come cucina/letto, ha una superficie netta di 26, 8 mq, inferiore ai 28 mq necessari per ritenerlo abitabile (come mono locale), così come previsto nel regolamento d'igiene comunale (art.li 3.4.4 - 3.4.5 -3.4.6) e tabella n. 3 del manuale tecnico capitolo 4°.

**L'unità oggetto di stima non è quindi abitabile ed è da considerarsi ripostiglio.**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state reperite pratiche edilizie. Nella scheda catastale del sub 703 è presente un locale cucina ed un locale latrina/ripostiglio. In corpo separato con ingresso attraverso una scala esterna è presente, a piano interrato, una cantina. Si evidenzia che la cantina non è separata da un muro dalla cantina sub 702. Nello stato di fatto è stato chiuso l'accesso dalla scala esterna e realizzato l'accesso interno dal locale cucina con una scala in legno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- OBLAZIONE: €.1.000,00
- oneri professionali: €.1.500,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella scheda catastale del sub 703 è presente un locale cucina ed un locale latrina/ripostiglio. In corpo separato con ingresso attraverso una scala esterna è presente, a piano interrato, una cantina. Si evidenzia che la cantina non è separata da un muro dalla

cantina sub 702. Nello stato di fatto è stato chiuso l'accesso dalla scala esterna e realizzato l'accesso interno dal locale cucina con una scala in legno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento delle schede catastali

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento delle schede catastali: €.800,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN PARABIAGO VIA SAN SEBASTIANO 28, FRAZIONE VILLASTANZA

## RIPOSTIGLIO

DI CUI AL PUNTO A

**ripostiglio** a PARABIAGO VIA SAN SEBASTIANO 28, frazione Villastanza, della superficie commerciale di **41,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

L'altezza interna del locale latrina/ripostiglio di m 1,90 inferiore al limite di regolamento (m 2,40) e la superficie calpestabile dell'unico locale a piano terra di 26,8 mq (inferiori al limite minimo di 28 mq) rendono l'unità **non abitabile**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - S1. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 106 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SEBASTIANO n. 28, piano: T-S1, intestato a

Nella planimetria catastale l'immobile è identificato come : cucina e latrina/rip, h. int. 1.90 con sottostante cantina. Di fatto le superfici dell'unità sono inferiori ai minimi di regolamento per i monolocali e di fatto non lo rendono abitabile.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	mediocre	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile così composto:

- locale unico definito sulla planimetria catastale cucina/letto di 26,8 mq calpestabili
- latrina/ripostiglio di 4,9 mq con altezza interna di m 1,90

Abusivamente è stato chiuso l'accesso alla cantina attraverso scala esterna ed è stato realizzato un foro nel solaio e l'installazione di una scala interna in metallo/legno per accedere direttamente alla cantina dall'interno dell'unità.

Inoltre al piano interrato, le due cantine catastalmente distinte (sub. 702 e 703), risultano unite e non divise da alcun muro.

Si evidenzia che l'altezza interna della latrina (bagno) è di circa 185 cm, quindi considerato un ripostiglio senza la possibilità di adibirlo a bagno (altezza minima necessaria 240 cm)

Inoltre il locale cucina/letto, ha una superficie netta di 26,8 mq, inferiore ai 28 mq necessari per ritenere il locale abitabile come locale cucina/letto previsti nel regolamento d'igiene comunale (art.li 3.4.4 - 3.4.5 -3.4.6) e tabella n. 3 del manuale tecnico capitolo 4°.

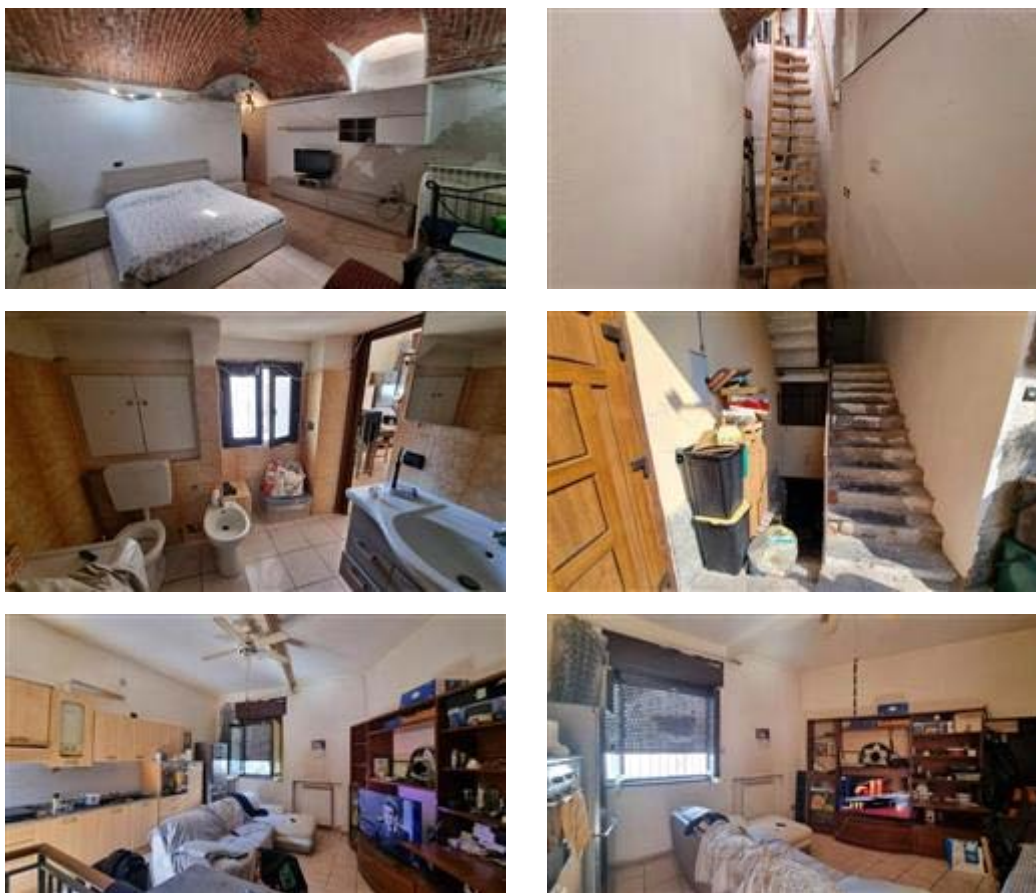
I serramenti sono in legno con vetro singolo, dotati di tapparella in pvc e cassettoni non isolati

I pavimenti sono in ceramica.

E' presente una caldaia che produce l'acqua calda sanitaria ed un termoconvettore elettrico per produzione aria calda/fredda.

Non è stata fornita nessuna certificazione impiantistica.

Le condizioni interne ed esterne del fabbricato sono scadenti con il deterioramento degli intonaci per diffusa umidità da risalita

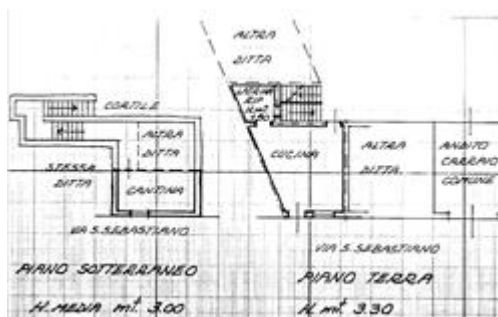


CONSISTENZA:

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
locale unico ripostiglio	41,00	x	100 %	=	41,00
<b>Totale:</b>	<b>41,00</b>				<b>41,00</b>



ACCESSORI:



**cantina.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda totale 37 mq detratta 11 mq della cantina sub 702	26,00	x	50 %	=	13,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>13,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	41,00	x	250,00	=	<b>10.250,00</b>
Valore superficie accessori:	13,00	x	250,00	=	<b>3.250,00</b>
					<b>13.500,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 13.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 13.500,00</b>

BENI IN PARABIAGO VIA SAN SEBASTIANO 28, FRAZIONE VILLASTANZA

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a PARABIAGO VIA SAN SEBASTIANO 28, frazione Villastanza, della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Trattasi di cantina posta al piano interrato avente superficie calpestabile di 11 mq circa.

Nello stato di fatto le due cantine (sub. 702 e 703) non risultano divise tra loro da nessun muro (catastalmente risultano disitinte) e l'accesso comune dalla scala esterna è stato chiuso. Attualmente si accede dall'interno dell'unità (sub. 703) tramite scala in metallo/legno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 106 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 01, consistenza 11

mq, rendita 14,20 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN SEBASTIANO n. 24, piano: S1,  
intestato a

Si evidenzia che il civico risulta essere n. 28 a differenza di quello catastale che viene  
riportato n. 24

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area  
mista residenziale/commerciale. 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:

mediocre

esposizione:

mediocre

luminosità:

mediocre

panoramicità:

mediocre

impianti tecnici:

mediocre

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

mediocre

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di cantina posta al piano interrato.

I pavimenti sono in piastrelle, pareti intonacate con diffuse efflorescenze dovute a fenomeni di  
umidità, soffitti a volta in mattoni.

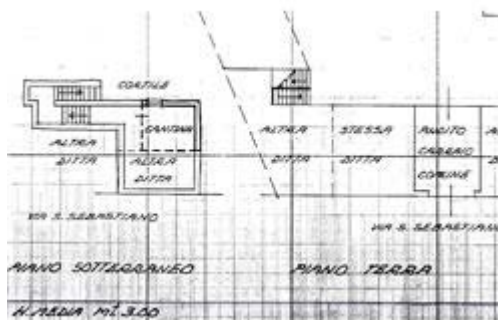


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	11,00	x	100 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>11,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per

cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **3.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Parabiago, agenzie: di zona e on-line, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: riviste specializzate

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	ripostiglio	41,00	13,00	13.500,00	13.500,00
B	cantina	11,00	0,00	3.000,00	3.000,00
				<b>16.500,00 €</b>	<b>16.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.200,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e **€. 13.200,00**

di diritto in cui si trova:

Ulteriore 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€. 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.200,00**

data 05/03/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Giorgio Pramma