



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

211/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. MILTON D'AMBRA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch. GABRIELE SPOSATO

CF:SPSGRL75S22L319P

con studio in CAIRATE (VA) VICOLO G. DELEDDA, 2

telefono: 00393477852691

email: gabrielesposato@libero.it

PEC: gabriele.sposato@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
211/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTANO PRIMO via Sant'Ambrogio 6, della superficie commerciale di **77,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da tre locali e servizi al piano primo; con annessa una cantina al piano cantinato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Appartamento al primo - Cantina al seminterrato, ha un'altezza interna di 283 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 324 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1002092, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Ambrogio - interno 47, piano: 1 - 1S, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini dell'appartamento: area comune; altro appartamento di terzi; scala condominiale comune; area comune. Confini della cantina: area comune; altra cantina di terzi; corridoio comune; altra cantina di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.720,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.634,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.500,00
Data della valutazione:	27/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Lo scrivente si è presentato al primo sopralluogo congiunto col Custode G.I.V.G. in data 07/11/2023.

Constatato che i luoghi erano chiusi e l'assenza dell'esecutato, l'accesso non ha potuto avere luogo.

Successivamente in data 05/12/2023, sempre alla presenza del Custode G.I.V.G., si è preceduto

all'accesso dell'unità immobiliare ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto.

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 28/06/2005 a firma di Notaio Zinni Germano ai nn. 80861/10820 di repertorio, iscritta il 12/07/2005 a Milano 2 ai nn. 104687/26920, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 107772.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/10/2019 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 14754/6819 di repertorio, iscritta il 10/10/2019 a Milano 2 ai nn. 126224/24036, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 185447,24.

Importo capitale: 92723,62

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/07/2023 a firma di UNEP presso il TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3599 di repertorio, trascritta il 12/09/2023 a Milano 2 ai nn. 120742/84668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di 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:

€. 1.093,65

Millesimi condominiali:	128,47
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 8.045,68

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente ha ricevuto dall'Amministratore del Condominio copia del Regolamento di Condominio; Tabella millesimale; ultimi 3 verbali di assemblea condominiale; Consuntivo 2022 e preventivo esercizio in corso 2023; Tabella di riepilogo spese ordinarie es. 2021, 2022 e 2023; Prospetto spese condominiali scadute non pagate es. 2022 e 2023.

Non sono state deliberate spese straordinarie.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 28/06/2005), con atto stipulato il 28/06/2005 a firma di Notaio Zinni Germano ai nn. 80860 - 10819 di repertorio, registrato il 11/07/2005 a Agenzia delle Entrate di Magenta - Registrazione Telematica ai nn. Serie 1T - Numero 1627, trascritto il 12/07/2005 a Milano 2 ai nn. 104686/53541.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/06/2000 fino al 28/06/2005), con atto stipulato il 08/06/2000 a firma di Notaio Zinni Germano ai nn. 62926 di repertorio, trascritto il 22/06/2000 a Milano 2 ai nn. 59417/40390.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La ricerca nei registri delle pratiche edilizie per i nominativi e per indirizzo non ha prodotto alcun risultato.

Nell'atto di compravendita del 28/06/2005 si dichiarava che "le opere di costruzione di quanto in contratto sono state iniziate anteriormente all'1 settembre 1967".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n° 15 del 27.04.2020, pubblicato sul BURL n° 18 del 05.05.2021., l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano di Recente Formazione, residenziale complessi edilizi, TUC - b2 (art. 34 NA).. Vincoli: limite di rispetto antenne.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTANO PRIMO VIA SANT'AMBROGIO 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTANO PRIMO via Sant'Ambrogio 6, della superficie commerciale di **77,15** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento composto da tre locali e servizi al piano primo; con annessa una cantina al piano cantinato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Appartamento al primo - Cantina al seminterrato, ha un'altezza interna di 283 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 324 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 1002092, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Ambrogio - interno 47, piano: 1 - 1S, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini dell'appartamento: area comune; altro appartamento di terzi; scala condominiale comune; area comune. Confini della cantina: area comune; altra cantina di terzi; corridoio comune; altra cantina di terzi.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Prospetto nord



Vista su ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Legnano, Milano, Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: è apprezzabile la prossimità con il Parco del Ticino e le sue attrazioni.

SERVIZI

scuola elementare
centro commerciale
municipio



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 km
ferrovia distante 2 km
superstrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta facciate esterne ad intonaco a civile tinteggiato e rivestimento in mattoni di cotto. Zoccolatura in graniglia di cemento.

La copertura è a falde in tegole.

La struttura portante dell'edificio è in c.a. con tamponamento in muratura.

Recinzione e cancelli in ferro verniciato a disegno semplice.

Il portone di ingresso si presenta in alluminio e vetro singolo.

I serramenti esterni sono in alluminio o legno con vetro singolo.

L'oscuramento degli appartamenti è assicurato da tapparelle in PVC.

I balconi presentano parapetti metallici a disegno semplice e pavimento in piastrelle di grès.

Scala di ingresso con rivestimento in pietra, parapetti in ferro e corrimano in legno.

Rivestimento in intonaco a civile tinteggiato. Si evidenziano rappezzi.

L'**appartamento** (piano primo) presenta porta di ingresso blindata.

I pavimenti si presentano in piastrelle di cotto in tutti i locali. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Rivestimenti di piastrelle di ceramica in cucina e nel servizio igienico. Si evidenzia la mancanza di tre porte. Sono presenti solamente due porte interne ad anta battente in legno tamburato (servizio igienico e camera).

Infissi esterni principalmente a doppia anta a battente realizzati in finestre di legno e vetro singolo.

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma, è garantito da termosifoni in alluminio.

Gli impianti sono apparentemente in sufficiente stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è sufficiente.

La **cantina** (piano seminterrato) presenta porta di ingresso in legno.

Il pavimento si presenta in battuto di cemento e le pareti e il soffitto in intonaco rustico.
La finestra ad anta basculante si presenta in ferro e vetro singolo.



Soggiorno



Camera



Bagno



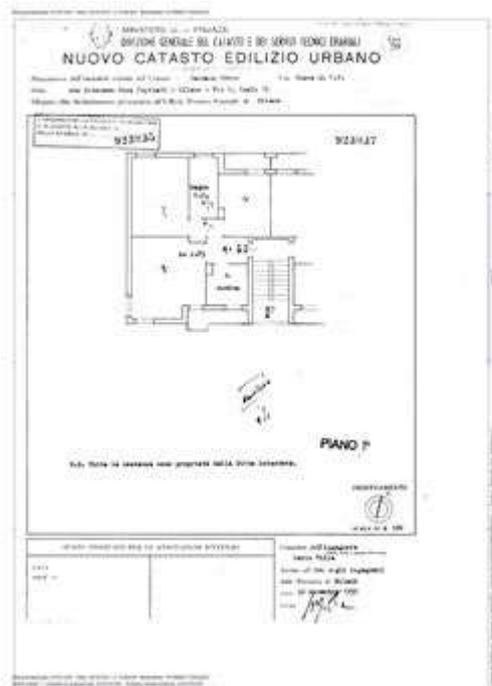
Cantina

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (Piano Primo)	74,70	x	100 %	=	74,70
Balconi (Piano Primo)	6,20	x	25 %	=	1,55
Cantina (Piano Seminterrato)	4,50	x	20 %	=	0,90
Totale:	85,40				77,15



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/11/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 388/2021

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione di mq 109,66 superficie commerciale, posto al piano terra, palazzina B, scala B, composto da 4 locali (soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto), 1

Indirizzo: Castano Primo (MI) Via San Fedele 4 - Lombardia Castano Primo, Milano

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 65.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 61.750,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 117.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/03/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 128/2019

Descrizione: per la quota di 1/1 di piena proprietà, il bene risulta essere un appartamento a piano primo nel fabbricato condominiale di Via Piemonte n. 5 a Castano Primo, avente accesso dalla medesima pubblica via mediante cancello carraio e pedonale. L'unità immobiliare è composta da: un locale unico quale soggiorno-camera-pranzo, dingresso e bagno oltre disimpegno e balcone. Dal vano scala comune si accede al piano interrato ove insite il locale cantina, il quale risulta allo stato rustico. , 1

Indirizzo: Via Piemonte, 5 Castano Primo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 35.850,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.246,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 275.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/06/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 128/2019

Descrizione: per la quota di 1/1 di piena proprietà, il bene risulta essere un appartamento a piano secondo nel fabbricato condominiale di Via Piemonte n. 5 a Castano Primo, avente accesso dalla medesima pubblica via mediante cancello carraio e pedonale. L'unità immobiliare è composta da: un locale soggiorno, due camere da letto ed una zona cucina, oltre a locale bagno, disimpegno, terrazzo e balcone. Il CTU ha rilevato che trattasi di un appartamento, nonostante l'indicazione differente sulla scheda catastale; in normali condizioni di manutenzione e con alcune opere di manutenzione necessarie, privo di riscaldamento ma con stufa a pellet, oltre a boiler per acqua calda posizionato sul balcone. , 2

Indirizzo: Via Piemonte , 5 Castano Primo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.832,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 54.445,90 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.109,18 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 275.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 128/2019

Descrizione: per la quota di 1/1 di piena proprietà, il bene risulta essere un'autorimessa a piano

interrato nel fabbricato condominiale di Via Piemonte n. 5 a Castano Primo, avente accesso dalla medesima pubblica via mediante cancello carraio e pedonale. L'unità immobiliare è composta da un locale box doppio, allo stato rustico, con pavimentazione in battuto di cls e basculante in metallo per l'accesso., 3

Indirizzo: Via Piemonte, 5 Castano Primo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.030,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 24.085,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 9.371,95 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 275.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/11/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 128/2019

Descrizione: per la quota di 1/1 di piena proprietà, il bene risulta essere un appartamento a piano secondo nel fabbricato condominiale di Via Piemonte n. 5 a Castano Primo, avente accesso dalla medesima pubblica via mediante cancello carraio e pedonale. L'unità immobiliare è composta da: un locale soggiorno, due camere da letto ed una zona cucina, oltre a locale bagno, disimpegno, terrazzo e balcone. Il CTU ha rilevato che trattasi di un appartamento, nonostante l'indicazione differente sulla scheda catastale; in normali condizioni di manutenzione e con alcune opere di manutenzione necessarie. , 8

Indirizzo: Via Piemonte, 5 Castano Primo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 38.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 56.955,90 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.703,34 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 275.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/09/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 35/2021

Descrizione: piena proprietà per 1/1 di un appartamento, della superficie commerciale di 111,30 mq, ad uso residenziale al terzo piano (quarto fuori terra) composto da ingresso, cucina, soggiorno, ripostiglio, due camere da letto, disimpegno e bagno, cantina al piano interrato e box esterno a piano terreno., 1

Indirizzo: Via Conciliazione , 9 Castano Primo, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 121.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 77.632,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di poter individuare i valori di mercato di riferimento per gli immobili simili a quelli in oggetto, si è proceduto attraverso una ricognizione delle banche dati di fonti accreditate inerenti al mercato immobiliare.

Si è assunto come primo riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente.

È di fatto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.

Per il Comune di Castano Primo si sono rilevati per l'anno 2023 (primo semestre) i seguenti dati:

Fascia/zona: Periferica

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazionivicili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato: minimo 800,00 euro/mq - massimo 1.000,00 euro/mq

Data la tipologia dell'unità immobiliare, il metodo ritenuto più adatto è quello del valore di mercato per la cui determinazione il sottoscritto ha eseguito una indagine comparativa presso alcuni operatori immobiliari locali al fine di raccogliere un ventaglio di valori comunemente applicati per transazioni concernenti immobili aventi caratteristiche e ubicazioni simili a quelli in oggetto.

Alla luce dei valori di mercato noti ed in seguito al sopralluogo effettuato si ritiene di attribuire il congruo valore di 800,00 euro/mq.

Tale valore è stato opportunamente adeguato in funzione dell'età del fabbricato e dello stato di manutenzione dell'appartamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,15	x	800,00	=	61.720,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 61.720,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 61.720,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi e i criteri utilizzati per determinare il valore di mercato dell'appartamento sono i seguenti:

- 1) natura e consistenza del bene;
- 2) stato di manutenzione dello stesso;
- 3) posizione rispetto alla città, ai mezzi pubblici ed ai servizi;
- 4) individuazione della zona di appartenenza all'interno del PGT;
- 5) valore corrente di mercato di immobili assimilabili a quelli in oggetto.

Si ricorda che il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di

mercato come: «L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: locali e on-line, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate (Anno 2022 - Semestre 2)

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	77,15	0,00	61.720,00	61.720,00
				61.720,00 €	61.720,00 €

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: **€. 61.720,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.086,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.634,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 8.045,68**

Riduzione per arrotondamento: **€. 88,32**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 50.500,00**

data 27/12/2023

il tecnico incaricato
arch. GABRIELE SPOSATO