



TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Soc. Coop.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Davide Alvigini

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Roberto Capra

CF:CPRRT61E28F704T

telefono: 3296903610

email: architetto-capra@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone artigianale a ISPRÀ Via Enrico Fermi 615, della superficie commerciale di **801,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Parte di struttura prefabbricata al piano primo adibito a sale danza e palestra.

La costruzione è stata edificata nell'anno 1990.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 425 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana IS, consistenza 0, rendita 5.502,10 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi n. 21, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord scala comune indi altra proprietà indi cortile comune, a est, sud e ovest area di pertinenza di cui alla particella 425

Rettifica catastale dal mapp. 422 sub. 31

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	801,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 598.326,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 507.467,44
Data della valutazione:	08/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 31/12/2016, con scadenza il 31/12/1922, registrato il 30/01/2017 a Agenzia delle Entrate ai nn. 000441 serie 3T, con l'importo dichiarato di 1.500 €/mensili.

Il contratto di affitto è successivo alla registrazione dei pignoramenti a favore Banca di Credito Cooperativo di Busto Garolfo e Buguggiate Soc. Coop.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. risulta completa.

E' stato acquisito l'atto di provenienza.

L'immobile è stato edificato in proprio dall'esecutato nell'anno 2009.

Non vi sono servitù od altri vincoli o iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento o altri diritti reali parziali; i diritti di comproprietà sono riportati. Gli altri vincoli giuridici sono sotto riportati.

Si è accertata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o derivanti da convenzioni urbanistiche o connessi con il carattere storico, artistico o idrogeologico.

Non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica in quanto non previsto in caso di passaggio di proprietà di edifici.

Non vi è certificato di definita valutazione.

Non risultano cause relative a domande trascritte o atti di assegnazione della casa coniugale.

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 **legale** attiva, stipulata il 05/10/2015 a firma di Equitalia Nord Spa ai nn. 1697/11715 di repertorio, iscritta il 06/10/2015 a Varese ai nn. 13931/2188, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo (art. 77 del D.p.r. n. 602/1973).

Importo ipoteca: 97.323,12.

Importo capitale: 48.661,56

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/06/2008 a firma di Cutino Ferdinando ai nn. 67064/13328 di repertorio, iscritta il 26/06/2008 a Varese ai nn. 14422/3099, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/06/2013 a firma di Candore Carmelo ai nn. 40768/33669 di repertorio, iscritta il 04/07/2013 a Varese ai nn. 9966/1528, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 140.000,00.

Importo capitale: 70.000,00.

Durata ipoteca: 23 anni sei mesi

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/12/2014 a firma di Tribunale di Bergamo ai nn. 6670/2014 di repertorio, iscritta il 19/12/2014 a Varese ai nn. 17249/2722, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 91.000,00.

Importo capitale: 80.653,71

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/12/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 5511 di repertorio, trascritta il 18/01/2017 a Varese ai nn. 783/511, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

pignoramento, stipulata il 29/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale ai nn. 4646 di repertorio, trascritta il 29/11/2016 a Varese ai nn. 19638/13400, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Convenzione matrimoniale di separazione dei beni, stipulata il 20/05/2004 a firma di Somma Enrico ai nn. 188557 di repertorio, trascritta il 10/06/2004 a Varese ai nn. 13691/8326, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi

Convenzione matrimoniale di separazione dei beni, stipulata il 06/06/2011 a firma di Luoni Sergio ai nn. 11597/5266 di repertorio, trascritta il 27/06/2011 a Varese ai nn. 11560/6997, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi

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
Millesimi condominiali:	non vi è condominio

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nessuno
Ulteriori avvertenze:
Nessuno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Edificazione in proprio, con atto stipulato il 06/12/1980 a firma di Notaio Geltrude Battistoni ai nn. 9461 di repertorio, registrato il 18/12/1980 a Gavirate, trascritto il 30/12/1980 a Varese ai nn. 13649/11151.

Il titolo è riferito solamente a Acquisto del terreno.

L'immobile è stato edificato in proprio dall'esecutato e dichiarato agibile dal 05/06/1991

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 12/89, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al progetto di insediamento commerciale ed artigianale , rilasciata il 06/06/1989 con il n. 12/89 di

protocollo

Concessione edilizia N. 73/90, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla P.E. n. 18/1990 - insediamento commerciale ed artigianale, rilasciata il 16/10/1990 con il n. 73/90 di protocollo, agibilità del 05/06/1991 con il n. PE 12/89 - 18/90 - 73/90 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 7 del 20.03.2014, l'immobile ricade in zona Tessuto discontinuo della produzione, dell'artigianato e del commercio. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nei tessuti della produzione dell'artigianato e del commercio è esclusa la destinazione d'uso residenziale, con la sola eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva e/o commerciale, nel rispetto dei seguenti limiti: - per ogni unità produttiva artigianale e/o commerciale è ammessa la realizzazione di una unità immobiliare residenziale per il titolare e una unità immobiliare residenziale per il custode, per una Slp complessiva massima di mq. 150,00; - la Slp con destinazione residenziale non potrà essere superiore al 50% della Slp dell'unità produttiva artigianale e/o commerciale; - le unità residenziali di cui sopra saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese del richiedente. Sono escluse le attività dichiarate insalubri dalle vigenti norme e leggi, che comunque comportino qualsiasi tipo di inquinamento ambientale, atmosferico e acustico attraverso l'emissione di liquidi, gas e rumori. Tutti gli insediamenti artigianali e produttivi devono comunque garantire l'adozione di idonei impianti tecnologici a norma di legge al fine di scongiurare qualsiasi forma di inquinamento e danno alla salute. La garanzia di quanto sopra è condizione preliminare per ottenere l'autorizzazione a realizzare qualsiasi intervento di ristrutturazione o nuova costruzione. In questi tessuti sono destinazioni compatibili, purché di pertinenza con l'attività produttiva di tipo artigianale le seguenti attività: - uffici amministrativi e commerciali; - uffici tecnici; - spazi per la ricerca e lo sviluppo e qualità; - spazi espositivi del prodotto e affini; - magazzini, depositi e spazi tecnologici. Sono altresì ammesse le attrezzature di natura sociale o ricreativa. Gli interventi di ampliamento in zone artigianali - commerciali già edificate devono tendere a salvaguardare gli allineamenti esistenti lungo la viabilità principale al fine di garantire gli spazi di manovra e di parcheggio esistenti tangenti alla strada evitando l'edificazione di manufatti e recinzioni tra il ciglio strada e le costruzioni esistenti. Sono consentite distanze inferiori all'indice Ds2 solo nel caso di: - edificazione a confine di costruzioni pertinenziali di edifici esistenti con altezza massima all'estradosso della copertura di m 2,90; - costruzione contestuale a confine su proprietà limitrofe; 2a/2b Comune di Ispra Disciplina delle Norme - P.d.R. Piano delle Regole 58 L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri: $U_f = 1,00$ mq/mq $Q_f = 50\%$ Sf $H_1 = m. 10,00$ $Ds_1 = m. 5,00$ $Ds_2 = m. 5,00$ $Ds_3 = m. 10,00$ $A_f = 20\%$ Sf Nel caso di edifici ed insediamenti esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per i quali l'indice U_f o il rapporto Q_f consentano ampliamenti inferiori al 10 % della Slp esistente, ovvero non li consentano affatto, sono ammissibili, "una tantum", incrementi massimi del 10 % esclusivamente quando gli interventi siano finalizzati a dotare le unità produttive attive di fondamentali servizi mancanti (mense, spogliatoi, infermerie e servizi igienici ...), o a garantire condizioni di sicurezza richieste da enti competenti. Inoltre per gli edifici e gli insediamenti esistenti sono ammessi esclusivamente interventi di cui alle lettere a), b) c) dell'art. 27 della L.r. n. 12/2005 e s.m.i.. Nell'eventualità di interventi di nuova costruzione, ampliamento, demolizione con ricostruzione, ristrutturazione edilizia ed urbanistica è facoltà dell'Amministrazione Comunale richiedere come titolo abilitativo il Permesso di Costruire Convenzionato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ai sensi dell'art. 40 della L. n. 47/1985 non vi sono opere abusive realizzate in totale difformità o in assenza dalla licenza edilizia o concessione.

E' stata realizzata una partizione interna nell'aula danza di maggior dimensioni in lato est ed una apertura dall'ultima aula al corridoio. Al di sopra dello spogliatoio in lato est è stato ricavato un deposito materiali accessibile da scaletta interna in legno.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza di permesso di costruire in sanatoria, pagamento oblazione, aggiornamento scheda catastale.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria, costi oblazione, variazione scheda catastale.: €3.053,60

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ISPRA VIA ENRICO FERMI 615

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a ISPRA Via Enrico Fermi 615, della superficie commerciale di **801,84** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Parte di struttura prefabbricata al piano primo adibito a sale danza e palestra.

La costruzione è stata edificata nell'anno 1990.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 425 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana IS, consistenza 0, rendita 5.502,10 Euro, indirizzo catastale: Via Enrico Fermi n. 21, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: A nord scala comune indi altra proprietà indi cortile comune, a est, sud e ovest area di pertinenza di cui alla particella 425

Rettifica catastale dal mapp. 422 sub. 31



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago Maggiore.



SERVIZI

asilo nido



biblioteca



centro commerciale



centro sportivo



farmacie



municipio



negozi al dettaglio



palestra



parco giochi



scuola elementare



scuola per l'infanzia



scuola media inferiore



scuola media superiore



verde attrezzato



COLLEGAMENTI

autobus distante 600 m



ferrovia distante 4 km



autostrada distante 15 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Parte del piano primo con accesso da scala interna comune ad altre attività, composto da disimpegno, spogliatoio, docce, corridoio, altro spogliatoio e altre docce, n.3 sale danze di diverse dimensioni, atrio, n. 1 sala palestra, n. 1 ufficio, balcone non fruibile.

Le condizioni di manutenzione possono considerarsi buone conservando i medesimi materiali dell'epoca costruttiva.

Non vi sono dotazioni condominiali.

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi, salvo la presenza di eternit in copertura.

Abbattimento barriere architettoniche: l'accesso al piano terra è in piano; la salita al piano primo è possibile con ascensore (ad uso anche del fabbricato attiguo) raggiungibile dal retro dell'edificio. I locali interni sono fruibili da parte di persone con ridotta capacità motoria, previo lievi adattamenti degli accessori del bagno e dei serramenti.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente o vasistas realizzati in alluminio anodizzato, vetro camera o policarbonato

nella media 

infissi interni: ante realizzati in legno tinto

nella media 

manto di copertura: realizzato in Ondulato in eternit con coibentazione in polistirene

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura in poroton al di sotto della media con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento e pittura. facciata in mattoncini cementizi a vista



pavimentazione esterna: realizzata in blocchi cementizi autobloccanti (laterali in asfalto). marciapiedi frontali in ceramica, marciapiedi laterali impasto cementizio liscio

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in ceramica, parquet in legno, linolium

nella media 

plafoni: realizzati in legno a vista (locali accessori impasto cementizio al civile)

nella media 

portone di ingresso: ad ante realizzato in alluminio anodizzato, gli accessori presenti sono: apertura elettrificata

nella media 

rivestimento interno: posto in servizi igienici, spogliatoi realizzato in ceramica

nella media 

scale: centrale con rivestimento in serizzo

nella media 

Degli Impianti:

antincendio: manichette di derivazione; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è struttura esterna non recintata conformità: a norma di legge

nella media 

citofonico: voce conformità: a norma di legge

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V conformità: a norma di legge

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in

depuratore consortile

nella media 

nella media 

conformità: a norma di legge

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a rete comunale conformità: a norma di legge

nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: a norma di legge

nella media

telefonico: sottotraccia; il centralino è derivazione interna conformità: a norma di legge

nella media

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in generatori d'aria a parete (radiatori in ghisa nei locali accessori) conformità: a norma di legge

nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in guaina bituminosa. non praticabili

nella media

copertura: a falde costruita in legno lamellare. capriate in ferro

al di sopra della media

fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato

nella media

scale esterne: a rampa unica interrotta costruite in ferro zincato con piattaforma in cemento armato, il servoscala è assente

nella media

scale interne: a rampa unica interrotta realizzate in cemento armato; il servoscala è assente

nella media

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

nella media

strutture verticali: costruite in pilastri in cemento armato prefabbricato

nella media

travi: costruite in misto acciaio-cemento armato

nella media

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
Sale danza e locali accessori	801,84	x	100 %	=	801,84
Totale:	801,84				801,84



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione dell'alloggio, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità edilizia ed urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Ispra, dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 801,84 x 750,00 = **601.380,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 601.380,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 601.380,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Ispra zona periferica unica, destinazione produttiva,

capannoni industriali con stato di conservazione normale €/mq. min. 400,00 ed €/mq. massimo 600,00. Laboratori con stato di conservazione normale €/mq. min. 380,00 ed €/mq. massimo 580,00.

Borsino immobiliare, Comune di Ispra, zona periferica unica magazzini in buono stato, fascia media €/mq. 191,00 laboratori in buono stato, fascia media €/mq. 242,00 capannoni industriali in buono stato, fascia media €/mq. 276,00.

Banca dati Agenzia delle Entrate, Comune di Ispra zona semicentrale, destinazione commerciale, negozi con stato di conservazione normale €/mq. min. 980,00 ed €/mq. massimo 1.400,00. Laboratori con stato di conservazione normale €/mq. min. 380,00 ed €/mq. massimo 580,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Ispra, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare Omi, Borsino immobiliare, Agenzie immobiliari di zona

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	capannone artigianale	801,84	0,00	601.380,00	601.380,00
				601.380,00 €	601.380,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene non è convenientemente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.053,60**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 598.326,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 89.748,96**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.110,00**

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

€. 507.467,44

data 08/11/2020

il tecnico incaricato
Arch. Roberto Capra