



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

297/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. LUALDI

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Salvatore Simone Tomaccio

CF:TMCSVT76P21B300L

con studio in GALLARATE (VA) Via Arnaldo da Brescia, 1

telefono: 0331689190

email: studio@tomaccio.it

PEC: salvatore.tomaccio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
297/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ARSAGO SEPRIO via Garibaldi 28, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **52,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano terra ed un ripostiglio il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da un complesso di vecchi fabbricati rurali ristrutturati nel tempo in fasi diverse. Le unità immobiliari sono poste nella zona periferica centrale storica del Comune di Arsago Seprio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 5944-5945 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/02/2012 Pratica n. VA0032993 in atti dal 06/02/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12245.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Spazi comuni, altra proprietà, spazi comuni, altra proprietà.
Nella visura catastale è riportato il civico n.20 in luogo di n.28

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

A.1 **box singolo**, composto da Box singolo aperto, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 5944-5945 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 17,56 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/02/2012 Pratica n. VA0033010 in atti dal 06/02/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12259.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Spazi comuni, altra proprietà, spazi comuni, sub.2 (stessa proprietà).

Nella visura catastale è riportato il civico n.20 in luogo di n.28

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.000,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.500,00
Data della valutazione:	01/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero e non occupato. E' stato effettuato accesso forzoso alla presenza di GIVG Busto Arsizio. A seguito di verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate, non risultano contratti di affitto stipulati sull'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che in tutte le ispezioni ipotecarie, nell'atto di pignoramento, e nell'atto di acquisto i dati catastali riportano Foglio 21. Dal 2012 il Foglio 21 diventa Foglio 12 a seguito di Variazione del 06/02/2012 Pratica n. VA0032993 in atti dal 06/02/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.12245.1/2012).

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 15/03/2005 a firma di Notaio Cacciafesta ai nn. 19805-1089 di repertorio, iscritta il 24/03/2005 ai nn. 41779-9459, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/07/2013 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 2140 di repertorio, trascritta il 11/12/2013 a Milano 2 ai nn. 111151-76664, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il 27/07/2023 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 4952 di repertorio,

trascritta il 11/08/2023 a Milano 2 ai nn. 117283-82457, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale 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:	€. 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 risulta essere presente un amministratore condominiale e un regolamento di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che in tutte le ispezioni ipotecarie, nell'atto di pignoramento, e nell'atto di acquisto i dati catastali riportano Foglio 21. Dal 2012 il Foglio 21 diventa Foglio 12 a seguito di Variazione del 06/02/2012 Pratica n. VA0032993 in atti dal 06/02/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n.12245.1/2012).

Da atto di acquisto del 15/03/2005 rep.19804-1088:

"Spetta e compete a quanto oggetto di contratto la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi ed enti comuni del fabbricato di cui trattasi.

ARTICOLO 2 - PRECISAZIONI

La vendita in oggetto viene effettuata a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, come visti e graditi dalla parte acquirente 1 con tutte le parti comuni, con annessi e connessi, adiacenze e pertinenze, infissi, attinenze, servitù attive e passive 1 ap parenti e non apparenti, e con cessione di tutti i diritti quali attualmente esistono, così come risultano dalla Legge, dal titolo di provenienza al quale le parti fanno espresso riferimento."

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 15/03/2005), con atto stipulato il 15/03/2005 a firma di Notaio Cacciafesta ai nn. 19804-1088 di repertorio, trascritto il 24/03/2005 a Milano 2 ai nn. 41778-21542

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/11/2004 fino al 19/03/2003), con atto stipulato il 04/11/2004 a firma di Notaio Giaccari ai nn. 288745 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile costruito originariamente ante 01/09/1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **4460**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione/Ristrutturazione, rilasciata il 19/02/2003 con il n. 4460 di protocollo.

Nella documentazione reperita/fornita dall'ufficio tecnico comunale NON è stata reperita Agibilità

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.34 del 02/10/2018, l'immobile ricade in zona Art. 14 Area A – Nucleo di antica formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Con riferimento alla planimetria di progetto C.E. n.4660 del 19/02/2003: Nella camera è presente una sola finestra in luogo delle due finestre indicate nella C.E. La porta di ingresso non presenta un sopraluce come indicato nella C.E. Le misure interne del soggiorno/camera/disimpegno indicate nella C.E. presentano misure lievemente differenti rispetto a quanto rilevato in fase di sopralluogo. E' presente una parete non indicata nella C.E. che separa il box aperto dagli altri posti auto di altra proprietà.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA GARIBALDI 28, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARSAGO SEPRIO via Garibaldi 28, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **52,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano terra

ed un ripostiglio il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da un complesso di vecchi fabbricati rurali ristrutturati nel tempo in fasi diverse. Le unità immobiliari sono poste nella zona periferica centrale storica del Comune di Arsago Seprio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 5944-5945 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/02/2012 Pratica n. VA0032993 in atti dal 06/02/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12245.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Spazi comuni, altra proprietà, spazi comuni, altra proprietà.
Nella visura catastale è riportato il civico n.20 in luogo di n.28

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante ca. km.2,5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante ca. km.7,5	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante ca. km.10	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano terra ed un box aperto il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da un complesso di fabbricati rurali ristrutturati nel tempo in fasi diverse. Le unità immobiliari sono poste nella zona periferica centrale storica del Comune di Arsago Seprio.

Più precisamente:

- Appartamento ad uso civile abitazione al piano terra composto da ingresso/soggiorno/cucina (unico locale), disimpegno, un bagno, una camera. L'unità è dotata di piccola area ad uso esclusivo in corrispondenza dell'ingresso e del lato Ovest. L'ingresso all'unità avviene dagli spazi comuni esterni.

- Box aperto al piano terra con accesso dagli spazi comuni lato Nord. Si precisa che data la conformazione l'unità definita catastalmente come box non può ospitare un'auto a causa della sua conformazione che non rende possibile l'accesso.

L'intero fabbricato in cui sono inserite le unità è stato realizzato presumibilmente agli inizi del '900 e ristrutturato in fasi ed epoche diverse, presenta condizioni esterne discrete con un grado di manutenzione complessivo sufficiente. L'unità oggetto di valutazione presenta uno stato di manutenzione interno complessivamente scarso. L'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo. Non sono state fornite/reperate le certificazioni degli impianti i quali presentano condizioni manutentive molto scarse e pertanto necessiteranno di interventi di adeguamento/manutenzione e nuove certificazioni. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso il Catasto/Ufficio tecnico con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda, commerciale e netta.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: portoncino di ingresso realizzati in legno

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: finestre realizzati in legno/vetrocamera. Si segnala la presenza di vetro rotto nel serramento/finestra della camera da letto

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: porte realizzati in legno tamburato
manto di copertura: realizzato in condominiale in tegole. Non accessibile

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in intonacate/tinteggiate

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in pietra naturale / cemento / aiuole

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle in gres di ceramica

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: NON fornite / reperite. Da ispezione visiva l'impianto appare evidentemente NON conforme alle normative. Sono state asportate le scatole con prese/interruttori e sono presenti in diversi punti cavi scoperti.

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: autonomo con alimentazione a metano conformità: NON fornite / reperite

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: autonomo , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: NON fornite / reperite

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: NON fornite / reperite. Da ispezione visiva l'impianto appare NON conforme alle normative

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	45,60	x	100 %	=	45,60
Box	12,00	x	30 %	=	3,60
Area esterna	18,50	x	20 %	=	3,70
Totale:	76,10				52,90

ACCESSORI:

box singolo, composto da Box singolo aperto, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 5944-5945 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 10 mq, rendita 17,56 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi n.20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 06/02/2012 Pratica n. VA0033010 in atti dal 06/02/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 12259.1/2012)
Coerenze: Da Nord in senso orario: Spazi comuni, altra proprietà, spazi comuni, sub.2 (stessa proprietà).

Nella visura catastale è riportato il civico n.20 in luogo di n.28

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Arsago Seprio via Volta

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.102,94 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 71.250,00 pari a 1.047,79 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Arsago Seprio via Martignoni

Superfici principali e secondarie: 65
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.076,92 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 66.500,00 pari a 1.023,08 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Internet
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Arsago Seprio via Ariosto
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 74.000,00 pari a 1.057,14 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 70.300,00 pari a 1.004,29 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Indirizzo: Arsago Seprio via Garibaldi n.28
Superfici principali e secondarie: 75
Superfici accessorie:
Prezzo: 65.000,00 pari a 866,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Indirizzo: Arsago Seprio vicolo San Martino n.4
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 80.000,00 pari a 941,18 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Comparabilitalia
Indirizzo: Arsago Seprio via Mameli n.23
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 978,26 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CCIAA Varese

Valore minimo: 700,00
 Valore massimo: 950,00
 OMI Agenzia del Territorio
 Valore minimo: 900,00
 Valore massimo: 1.100,00
 Internet
 Valore minimo: 878,00
 Valore massimo: 1.098,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata effettuata una ricerca nelle immediate vicinanze per immobili appartenenti alla stessa fascia di mercato attraverso un sito di ricerca per compravendite immobiliari. Sono state reperite informazioni e schede in merito ad immobili oggetto di recente compravendita. E' stata effettuata una ulteriore ricerca riguardante offerte immobiliari nelle immediate vicinanze. Sulla base delle ricerche effettuate si attribuisce all'immobile un valore unitario di €/mq.1.000.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **53.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 53.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 53.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato a corpo sulla base di analisi del mercato locale, considerate le offerte immobiliari in zona e le banche dati disponibili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Arsago Seprio, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2022 - OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

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	52,90	0,00	53.000,00	53.000,00
				53.000,00 €	53.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.550,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.450,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.500,00**

data 01/02/2024

il tecnico incaricato
Arch. Salvatore Simone Tomaccio