

PDF Eraser Free



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**191/2023**


PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 08/06/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Luigi Giovanni Caprioli**

CF: CPRLGV70M06B300E

con studio in SOLBIATE OLONA (VA) PIAZZA MARCONI 6

telefono: 0331376779

fax: 0331643952

email: studiocaprioli@libero.it

PEC: luigi.giovanni.caprioli@geopec.it



# PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
191/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BESNATE Via Guglielmo Marconi 7, della superficie commerciale di **183,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Trattasi di porzione di bifamigliare di recente costruzione con prospetto sulla strada principale, a due piani fuori terra oltre a piano interrato. L'accesso si ha da cancello carraio (per l'autorimessa) e cancello pedonale con scala in proprietà per l'unità abitativa.

Le facciate sono in intonaco colorato, tetto in legno con copertura in tegole di cotto; i serramenti sono in legno con doppio vetro ed oscuranti persiane in legno. Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale esterna (in apposito vano) con elementi radianti a pavimento.

L'unità è così composta: a piano terreno zona giorno con soggiorno e cucina non separati, antibagno e servizio igienico; piano primo due camere da letto, disimpegno e servizio igienico; piano interrato con cantina, adiacente autorimessa. Il tutto è collegato mediante scala interna rivestita in granito sardo.

Per il piano terreno, impianto elettrico sottotraccia di recente fattura, a norma con le vigenti disposizioni di legge. I pavimenti sono in monocottura di ceramica.

Per quanto riguarda il piano primo, i locali hanno tetto in legno a falde a vista, pavimenti in monocottura di ceramica ed impianto elettrico sotto traccia.

Per quanto riguarda la cantina a piano interrato, le pareti sono al rustico (non intonacate), il pavimento in battuto di cemento privo di piastrellatura, l'impianto elettrico è conforme ma da ultimare (illuminazione con fili elettrici "volanti").

L'autorimessa, accessibile sia dall'esterno sia dal vano scala interno, ha pavimentazione in monocottura di ceramica e porta basculante in metallo.

A piano terreno, a copertura dell'autorimessa trova collocazione terrazzo pavimentato in monocottura per esterno, in proprietà. E' provvisto di parapetto in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 8457 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI snc, piano: S1-T - 1, intestato a  
Coerenze: dell'appartamento da nord in senso orario: Piano Terra sub 3 per due lati, sub 5, enti comuni di cui al sub 1 e sub 2. Piano Primo affaccio su area di proprietà per due lati, sub. 5 ed ancora affaccio su area di proprietà. Piano Interrato terrapieno su due lati, sub 5, sub 7.
- foglio 8 particella 8457 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 32 mq, rendita 71,06 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI snc, piano: S1, intestato a  
Coerenze: dell'autorimessa: da nord in senso orario: ente comune di cui al sub 2, terrapieno e



# PDF Eraser Free

sub 4, sub 8, ente comune e sub 1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>183,35 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 224.737,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 213.500,63</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 213.500,63</b>
Data della valutazione:	<b>08/06/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da .....  
Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare era occupata dal sig. .... ) in forza di diritto di abitazione costituito con ATTO ISTITUTIVO DI TRUST E CONFERIMENTO DI IMMOBILI del 22.01.2015 rep. 50646/7608 Notaio Claudia Cacciafesta; tale diritto non è opponibile alla procedura ed ai terzi aggiudicatari.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da visura ipotecaria aggiornata alla del 02/02/2024.

### 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune BESNATE identificata al mappale 8457 , stipulato il 23/07/2009 a firma di Notaio Cornelio Achille ai nn. 69957/33313 di repertorio, trascritto il 04/08/2009 a Milano II ai nn. 101140/61052, a favore di Comune di Besnate, contro proprietari mappale 8457, derivante da Atto di impegnativa per asservimento volumetrico e di superficie

atto di asservimento dell'area sita nel comune BESNATE identificata al Fg. 8 mapp. 8457 subb. 4 e 7 , stipulato il 23/07/2009 a firma di Notaio Cornelio Achille ai nn. 69958/33314 di repertorio,



## PDF Eraser Free

trascritto il 04/08/2009 a Milano II ai nn. 101141/61053, a favore di Fg. 8 mapp. 8457 sub. 4, contro Fg. 8 mapp. 8457 sub. 7, derivante da Atto di vincolo pertinenziale delle autorimesse alle unità abitative.

L'autorimessa di cui al sub. 7 è stato asservita quale pertinenza dell'unità abitativa di cui al sub. 4.

*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 05/07/2007 a firma di Notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 2319/1655 di repertorio, iscritta il 09/07/2007 a Milano II ai nn. 107088/28903, a favore di Credito ..., contro ..., derivante da Concessione a Garanzia di Apertura di Credito.

Alla data 05/07/2007 gli immobili erano identificati con fg. 8 mapp. 1152 subb. 1,2,3,4,5,6, fabbricato poi demolito e sull'area di risulta è stato edificato fabbricato (ora sul mappale 8457), del quale fanno parte le due unità oggetto di esecuzione. Successivamente risultano trascritte annotazioni per restrizioni di beni, riduzione di somma e precisamente trascritte: - Il 10/08/2009 nn. 104913/18887 restrizione beni per mapp. 8457 subb. 15 e 20 - Il 10/08/2009 nn. 104914/18888 restrizione beni per mapp. 8457 subb. 13 e 21 - Il 29/07/2010 nn. 97964/16944 restrizione beni per mapp. 8457 subb. 6 e 9 - Il 07/07/2011 nn. 77079/15013 restrizione beni per mapp. 8457 subb. 10 e 18 - Il 28/10/2011 nn. 124007/21811 restrizione beni per mapp. 8457 subb. 11 e 19 - Annotazione Il 23/02/2012 nn. 3334 proroga durata - Annotazione Il 23/02/2012 nn. 3335 riduzione di somma - Il 23/04/2013 nn. 38064/5482 restrizione beni per mapp. 8457 subb. 12 e 17 - Il 24/06/2013 nn. 58566/8124 restrizione beni per mapp. 8457 subb. 14 e 16 Non risulta trascritta annotazione di restrizione di beni per i subalterni 4 e 7, oggetto della procedura.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/08/2009 a firma di Notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 5222/3576 di repertorio, iscritta il 10/08/2009 a Milano II ai nn. 104931/22747, a favore di ... di ..., contro ..., derivante da Mutuo Ipotecario.

Importo ipoteca: 240000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 02/11/2022 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 6704 di repertorio, trascritta il 05/12/2022 a Milano II ai nn. 172443/116813, a favore di ..., contro ..., derivante da Decreto Ingiuntivo

pignoramento, stipulata il 31/05/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 3258 di repertorio, trascritta il 11/07/2023 a Milano II ai nn. 96933/68034, a favore di ..., contro ..., derivante da Decreto Ingiuntivo

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**



## PDF Eraser Free

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Come comunicato dall'occupante dell'alloggio oggetto di esecuzione, non esistono spese per parti comuni, essendo l'unità porzione di casa bifamigliare.

### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto Istitutivo di Trust e Conferimento Immobili (dal 22/01/2015), con atto stipulato il 22/01/2015 a firma di Notaio Cacciafesta Claudia ai nn. 50646/7608 di repertorio, trascritto il 17/02/2015 a Milano II ai nn. 13917/9321.

In atto si precisa che al disponente è riservato il diritto di abitazione vita natural durante. Si precisa che tale vincolo è successivo all'Ipoteca Volontaria a favore del (vds. gravami) iscritta il 10/08/2009, e pertanto non è opponibile alla procedura ed ai terzi aggiudicatari.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Successione Testamentaria ( fino al 01/11/1996), registrato il 22/09/1971 a Gallarate ai nn. 3/604, trascritto il 08/11/1971 a Milano III ai nn. 71288/55994.

Pubblicazione di testamento olografo in morte di , trascritto il 31/07/1971 ai numm. 52045/41644. A tale data gli immobili erano identificati con Fig. 8 mapp. 1152 subb. 1-2-3-4-5-6.

, ] e ] per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione di ( fino al 05/07/2007), registrato il 17/05/2007 a Gallarate ai nn. 77/896, trascritto il 24/11/2008 a Milano II ai nn. 181006/117875.

Risulta trascritta il 09/07/2007 ai numm. 107087/56188 accettazione tacita di eredità. A tale data gli immobili erano identificati con Fig. 8 mapp. 1152 subb. 1-2-3-4-5-6

per la quota di 1/1, in forza di Atto di permuta (dal 05/07/2007 fino al 06/08/2009), con atto stipulato il 05/07/2007 a firma di Notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 2317/1654 di repertorio, trascritto il 09/07/2007 a Milano II ai nn. 107086/56187.

, e cedevano immobili identificati dal fg. 8 mapp. 1152 subb. 1,2,3,4,5,6 e a titolo di permuta ricevevano unità facenti parte di immobile in costruzione che verranno poi identificate con fg. 8 mapp. 8457 subb. 4 e 7 (oggetto della presente procedura). Tale atto di permuta è stato poi oggetto di atto di identificazione catastale trascritto il il 07/08/2009 nn. 104485/63109.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di identificazione catastale (dal 06/08/2009 fino al 06/08/2009), con atto stipulato il 06/08/2009 a firma di Notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 5219/3573 di repertorio, trascritto il 07/08/2009 a Milano II ai nn. 104485/63109.

In rettifica dell'atto di permuta trascritto il 09/07/2007 nn. 107086/56187.

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 06/08/2009 fino al 22/01/2015), con atto stipulato il 06/08/2009 a firma di Notaio Sironi Enrico Maria ai nn. 5220/3574



# PDF Eraser Free

di repertorio, trascritto il 10/08/2009 a Milano II ai nn. 104929/63325

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **12/2007**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Costruzione edifici residenziali, rilasciata il 14/02/2007 con il n. 1536 di protocollo, agibilità del 25/01/2011 con il n. 1094 di protocollo.

Il PdC n. 12/2007 è stato rubricato come pratica edilizia n. 129/06

Variante al PdC 12/2007 N. **62/2008**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Modifiche interne, lievi modifiche ai prospetti, realizzazione vano alloggiamento contatori e rifacimento recinzione, rilasciata il 25/09/2008 con il n. 10505 di protocollo, agibilità del 25/01/2011 con il n. 1094 di protocollo.

Il PdC n. 62/2008 è stato rubricato come pratica edilizia n. 98/08

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni a piano interrato (cantina) ed a piano terreno. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri Tecnici per pratica edilizia in sanatoria: €1.700,00
- Oblazione/sanzione per pratica edilizia in sanatoria: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.



## PDF Eraser Free

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni (piano interrato e terreno)

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti Catastali: €50,00
- Oneri Tecnici per pratica variazione catastale: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ultimazione impianto elettrico a piano interrato-cantina

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

Costi di regolarizzazione:

- Ultimazione impianto elettrico: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Impianto elettrico non ultimato e realizzato su pareti al rustico con "fili volanti"

BENI IN BESNATE VIA GUGLIELMO MARCONI 7

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BESNATE Via Guglielmo Marconi 7, della superficie commerciale di **183,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Trattasi di porzione di bifamigliare di recente costruzione con prospetto sulla strada principale, a due piani fuori terra oltre a piano interrato. L'accesso si ha da cancello carraio (per l'autorimessa) e cancello pedonale con scala in proprietà per l'unità abitativa.

Le facciate sono in intonaco colorato, tetto in legno con copertura in tegole di cotto; i serramenti sono in legno con doppio vetro ed oscuranti persiane in legno. Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale esterna (in apposito vano) con elementi radianti a pavimento.

L'unità è così composta: a piano terreno zona giorno con soggiorno e cucina non separati, antibagno e servizio igienico; piano primo due camere da letto, disimpegno e servizio igienico; piano interrato con cantina, adiacente autorimessa. Il tutto è collegato mediante scala interna rivestita in granito sardo.

Per il piano terreno, impianto elettrico sottotraccia di recente fattura, a norma con le vigenti disposizioni di legge. I pavimenti sono in monocottura di ceramica.

Per quanto riguarda il piano primo, i locali hanno tetto in legno a falde a vista, pavimenti in



## PDF Eraser Free

monocottura di ceramica ed impianto elettrico sotto traccia.

Per quanto riguarda la cantina a piano interrato, le pareti sono al rustico (non intonacate), il pavimento in battuto di cemento privo di piastrellatura, l'impianto elettrico è conforme ma da ultimare (illuminazione con fili elettrici "volanti").

L'autorimessa, accessibile sia dall'esterno sia dal vano scala interno, ha pavimentazione in monocottura di ceramica e porta basculante in metallo.

A piano terreno, a copertura dell'autorimessa trova collocazione terrazzo pavimentato in monocottura per esterno, in proprietà. E' provvisto di parapetto in metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 8457 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI snc, piano: S1-T - 1, intestato a  
Coerenze: dell'appartamento da nord in senso orario: Piano Terra sub 3 per due lati, sub 5, enti comuni di cui al sub 1 e sub 2. Piano Primo affaccio su area di proprietà per due lati, sub. 5 ed ancora affaccio su area di proprietà. Piano Interrato terrapieno su due lati, sub 5, sub 7.
- foglio 8 particella 8457 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 32 mq, rendita 71,06 Euro, indirizzo catastale: VIA GUGLIELMO MARCONI snc, piano: S1, intestato a ]  
Coerenze: dell'autorimessa: da nord in senso orario: ente comune si cui al sub 2, terrapieno e sub 4, sub 8, ente comune e sub 1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). 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:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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*





# PDF Eraser Free

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento PT	51,81	x	100 %	=	51,81
Porticato PT	6,50	x	50 %	=	3,25
Area Scoperta di Proprietà	87,06	x	25 %	=	21,77
Abitazione P1	51,81	x	100 %	=	51,81
Cantina PS1	49,54	x	60 %	=	29,72
Autorimessa	35,70	x	70 %	=	24,99
<b>Totale:</b>	<b>282,42</b>				<b>183,35</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 183,35 x 1.250,00 = **229.187,50**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 229.187,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 229.187,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Besnate, agenzie: Gallarate, osservatori del mercato immobiliare Varese provincia

### 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:



## PDF Eraser Free

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	183,35	0,00	229.187,50	229.187,50
				<b>229.187,50 €</b>	<b>229.187,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.450,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 224.737,50**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 11.236,88**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 213.500,63**

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: **€. 213.500,63**

data 08/06/2024

il tecnico incaricato  
Luigi Giovanni Caprioli

