



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 313/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**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  
313/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CAIRATE Via De Amicis 19, frazione Bolladello, della superficie commerciale di **125,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo, composto da tre locali oltre servizi, con annesso ripostiglio al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di appartamento 325 cm - ripostiglio 217 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1861 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA DE AMICIS n. 19 CAIRATE, piano: 1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: dell'appartamento: strada, parti comuni, scala comune e proprietà di terzi. Del ripostiglio: corte comune, altra unità immobiliare, proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>125,60 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>€. 98.980,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 94.031,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 94.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/12/2023</b>

### 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 17/10/2023.

Constato che i luoghi erano chiusi e l'assenza dell'esecutato, l'accesso non ha potuto avere luogo. Successivamente in data 23/10/2023, 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 31/12/2014 a firma di Notaio Atzori Flaviano ai nn. 1610/1301 di repertorio, iscritta il 07/01/2015 a Milano 2 ai nn. 480/55, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 145800.

Importo capitale: 81000.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 05/08/2023 a firma di Unep Tribunale di busto Arsizio ai nn. 4233 di repertorio, trascritta il 28/09/2023 a Milano 2 ai nn. 128253/89597, 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:	<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>

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 30/12/2014), con atto stipulato il 30/12/2014 a firma di Notaio Atzori Flaviano ai nn. 1609/1300 di repertorio, trascritto il 07/01/2015 a Milano 2 ai nn. 479/325

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di donazione (dal 12/10/1993 fino al 30/12/2014), con atto stipulato il 12/10/1993 a firma di Notaio Favuzza Biagio ai nn. 597979 di repertorio, trascritto il 10/11/1993 a Milano 2 ai nn. 81909/55545

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non sono state rinvenute pratiche edilizie.

La costruzione degli immobili in oggetto è stata iniziata anteriormente al 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° 16 del 21.04.2022, pubblicato sul BURL n° 31 del 03.08.2022, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Residenziale Recente, TURR (art. 30 NTA). Vincoli strutturali: Centro edificato (da PRG previgente).

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si evidenzia che l'altezza interna rilevata nel locale cucina è pari a 291 cm. L'altezza interna autorizzata è pari a 325 cm. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia: €1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si evidenzia che l'altezza interna rilevata nel locale cucina è pari a 291 cm. L'altezza interna autorizzata è pari a 325 cm.

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di variazione catastale DOCFA.: €500,00

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

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

BENI IN CAIRATE VIA DE AMICIS 19, FRAZIONE BOLLADELLO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CAIRATE Via De Amicis 19, frazione Bolladello, della superficie commerciale di **125,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di civile abitazione posto al piano primo, composto da tre locali oltre servizi, con annesso ripostiglio al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di appartamento 325 cm - ripostiglio 217 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1861 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: VIA DE AMICIS n. 19 CAIRATE, piano: 1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento: strada, parti comuni, scala comune e proprietà di terzi. Del ripostiglio: corte comune, altra unità immobiliare, proprietà di terzi.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



Fronte



Retro

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano Magnago, Gallarate, Busto Arsizio). 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: Monastero di Cairate.

### SERVIZI

farmacie  
scuola elementare  
supermercato

eccellente   
eccellente   
buono 

municipio  
ospedale

nella media   
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'immobile avviene da cancello pedonale e da cancello ad anta scorrevole in metallo verniciato a disegno semplice. La recinzione è costituita da elementi di cemento prefabbricato.

La corte comune è pavimentata con mattonelle autobloccanti.

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate e tinteggiate.

La copertura è a falde con struttura in legno e tegole di laterizio.

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

I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo e l'oscuramento è assicurato da tapparelle avvolgibili o persiane in PVC.

I balconi presentano parapetto metallico a disegno semplice e pavimenti in grès.

L'appartamento (piano primo), al quale si accede attraverso scala interna con alzate e pedate in serizzo e corrimano metallico, presentano porte di ingresso in alluminio e vetro a piano terra e blindata a piano primo. La porta di collegamento dal vano scala al balcone è ad anta battente in metallo e vetro opacizzato.

Le porte interne sono in legno e vetro satinato. Le porte di collegamento dall'appartamento al balcone sono a doppia anta in legno.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico in tutti i locali. I rivestimenti dell'angolo cottura e del servizio igienico sono realizzati in piastrelle di grès ceramico. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Si rilevano scrostamenti e tracce di umidità in particolare nel vano scala.

Si rileva inoltre controsoffittatura nel locale cucina (altezza 290 cm).

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

Gli impianti sono apparentemente in mediocre 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.

Il ripostiglio a piano terra presenta porta di ingresso in legno in pessime condizioni.

Il pavimento si presenta in piastrelle di cemento e le pareti e il soffitto in intonaco (altezza 217 cm).

Si evidenziano numerosi distacchi e infiltrazioni oltre che macchie di umidità.

La finestra si presenta in ferro e vetro singolo.

Lo stato di manutenzione generale del ripostiglio è scarso.

Si rimanda all'allegata documentazione fotografica.



*Ingresso piano terra*



*Ingresso piano primo*



*Balcone piano primo*



*Ripostiglio piano terra*

CLASSE ENERGETICA:



[189,27 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

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	118,35	x	100 %	=	118,35
Balcone	20,00	x	25 %	=	5,00
Ripostiglio	11,25	x	20 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>149,60</b>				<b>125,60</b>

**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: 16/12/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 934/2014

Descrizione: Villetta a schiera centrale indipendente, con giardino recintato su due lati della casa, ingresso carraio e pedonale indipendente, all'interno di un complesso condominiale, composta al piano terra da garage doppio collegato con una taverna con cucina, bagno e ripostiglio e al piano principale da cucina abitabile, soggiorno, disimpegno, bagno, camera da letto matrimoniale e cameretta. Una scala interna porta al piano sottotetto non abitabile finito al rustico., 1



Indirizzo: Frazione Bolladello - Via Tesoreggi, 18 Cairate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 192.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 216.221,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 169.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 186.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/06/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 47/2012

Descrizione: Appartamento: al piano primo in contesto cortilizio composto da ingresso/disimpegno, cucina/pranzo, due camere da letto, ballatoio e bagno oltre ad autorimessa con portico soprastante., 1

Indirizzo: Via Cavour, 28/D - FRAZ. BOLLADELLO Cairate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 53.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 286.00 m

Numero Tentativi: 11

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/06/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 47/2012

Descrizione: monolocale: allo stato rustico., 2

Indirizzo: Via Cavour, 28/d - FRAZ. BOLLADELLO Cairate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 3.840,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 9.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 3.840,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 286.00 m

Numero Tentativi: 9

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/12/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 135/2012

Descrizione: Appartamento: a piano terra di edificio cortilizio, composto da quattro vani oltre disimpegno e servizio igienico, con annesso un vano ad uso ripostiglio con accesso dall'esterno., 1

Indirizzo: Via Boladello - Via Cavour, 22 Cairate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.000,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 33.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 286.00 m  
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 08/11/2017  
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 762/2012  
Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo, della superficie commerciale mq 81,00, posto al piano terreno composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e bagno, con annesso box singolo, della superficie commerciale mq 8,00, al piano interrato, 1  
Indirizzo: Frazione Bolladello Vicolo Magnoni, 13 Cairate, VA  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 25.810,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 84.240,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 34.410,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 290.00 m  
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 08/11/2017  
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 762/2012  
Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo, della superficie commerciale mq 73,20, al piano terreno composto da soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno ed area ad uso esclusivo con annesso box singolo, della superficie commerciale mq 8,00, al piano interrato, 2  
Indirizzo: Frazione Bolladello Vicolo Magnoni, 13 Cairate, VA  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 23.347,50 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 76.752,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 31.130,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 290.00 m  
Numero Tentativi: 7

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 la 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 Cairate si sono rilevati per l'anno 2023 (semestre 1) i seguenti dati:

Fascia/zona: Periferica comprendente la frazione di Bolladello

Codice zona: D4

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato: minimo 850,00 euro/mq - massimo 1.050,00 euro/mq

Come secondo riferimento si è assunto il dato dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia

di Varese" pubblicato dalla Camera del Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese.

Per il Comune di Cairate si sono rilevati per l'anno 2023 (approvato in data 16 novembre 2023) i seguenti dati:

Unità abitative: abitabili in buono stato

Valore di mercato: minimo 700,00 euro/mq - massimo 950,00 euro/mq

Analizzati i valori, si ritiene di adottare in questa sede il valore più oggettivo fra le suddette quotazioni, in quanto valore medio ritenuto più legato alle diverse realtà del mercato immobiliare locale riscontrabili attualmente sul territorio di Cairate:

Valore medio degli immobili **800,00 euro/mq**.

Nella valutazione sono state considerate le caratteristiche dell'immobile derivanti dallo stato di fatto, dalla tipologia edilizia, dalle connotazioni funzionali, dall'accessibilità e collocazione della zona.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 125,60 x 800,00 = **100.480,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 100.480,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 100.480,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Data la tipologia delle 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.

Il CTU ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione dell'immobile: 800,00 euro/mq.

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».

I valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione

pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

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 Cairate, agenzie: locali e on-line, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese e Borsino immobiliare

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	125,60	0,00	100.480,00	100.480,00
				<b>100.480,00 €</b>	<b>100.480,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 98.980,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.949,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.031,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 31,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 94.000,00**

data 21/12/2023

il tecnico incaricato  
Gabriele Sposato