



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**174/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**BANCO BPM SPA**

DEBITORE:



**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 24/01/2025

creata con Tribù Office 6



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Guido Riccardo Grassi**

CF:GRSGRC59D14H240M

con studio in ANGERA (VA) viale Libertà 48

telefono: 393480013766

email: info@studiograssilandini.it

PEC: guidoriccardo.grassi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
174/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Luigi Settembrini 5, frazione Sacconago, della superficie commerciale di **146,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
L'edificio è inserito al piano terra di un cortile con caratteristiche di corte lombarda.

Si trova al piano terreno, la proprietà è delimitata da un marciapiede esterno piastrellato si accede in un soggiorno sul quale si affaccia la cucina, una camera da letto con a servizio un bagno e un disimpegno che collega un corridoio a servizio di uno studio e di un ampio bagno.

Completano la proprietà un sottotetto e il rustico identificato dal subalterno 7

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 100 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria SA, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Settembrini 5, piano: T, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Nord strada sud corte condominiale, est e ovest altra proprietà
- foglio 3 particella 100 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Settembrini 6, piano: terra, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED], derivante da del 06/09/2019 Pratica n. VA0097584 in atti dal 06/09/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 35399.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                                 |                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                                           | <b>146,60 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>€. 63.467,50</b>         |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 63.467,50</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si                         | <b>€. 63.467,50</b>         |



trova:

Data della valutazione:

24/01/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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**, stipulata il 28/09/2006 a firma di GERNIA MARIAGRAZIA ai nn. Numero di repertorio 139481/4098 di repertorio, iscritta il 23/10/2006 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio ai nn. RG139481/ RP 39845, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA SPA, contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 305200.

Importo capitale: 152600.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE , stipulata il 13/05/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3903 di repertorio, trascritta il 30/05/2024 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. RG 71097 RP 51010, a favore di BP MORTGAGES SRL, contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

### 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 |

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di ACQUISTO (dal 29/09/2006), con atto stipulato il 29/09/2006 a firma di Notaio Gernia Maria Grazia ai nn. 139480/4097 di repertorio

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 50%, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/12/1985 fino al 28/09/2006), con atto stipulato il 27/12/1985 a firma di Notaio Martino Lupinacci ai nn. 12036/9841 di repertorio, trascritto il 23/10/2006 a Ufficio Provinciale di MILANO - ai nn. 161358/84182

██████████ per la quota di 50%, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/12/1985 fino al 28/09/2006), con atto stipulato il 27/12/1985 a firma di Notaio Martino Lupinacci ai nn. 12036/9841 di repertorio, trascritto il 23/10/2006 a Ufficio Provinciale di MILANO - ai nn. 161358/84182

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività N. 209/2006, intestata a ██████████, per lavori di Parziale modifica di tavolati interni con demolizione e ricostruzione, trasformazione di ripostiglio in secondo bagno, presentata il 13/07/2006 con il n. 039930 di protocollo, agibilità del 18/08/2006 con il n. 05108 di protocollo.  
E' stata notificata la fine lavori in data 18/08/2006, con dichiarazione di conformità del ██████████

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio , in forza di delibera del 15 gennaio 2019, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: All'interno della classe T1, ai fini dell'individuazione di coerenti e corrette modalità di intervento, sono state individuate le seguenti tipologie di edifici: - Edifici religiosi: edifici con tipologia particolare derivante principalmente dall'utilizzo legato ad una funzione unica, con annessi edifici secondari e spazi aperti di pertinenza. Si tratta di edifici fortemente rappresentativi all'interno del tessuto urbano, con il fronte principale che prospetta generalmente su spazi pubblici e si distingue per uso di materiali e decorazioni. - Ville e palazzi storici con giardino: edifici con tipologia a villa o palazzina, singoli o aggregati, con annessi edifici secondari, ove presenti (palazzina, portineria, serra, ...) e ampi spazi aperti di pertinenza a parco e/o giardino di valore storico e ambientale di pregio. - Edifici di civile abitazione: sono rappresentati da edifici singoli o aggregati, costituiti da edifici in linea, a corte chiusa e/o semiaperta, con fronte continuo lungo la strada ed altezze variabili e spazi di pertinenza interni. - Edifici o parti di edifici di archeologia industriale: sono rappresentati da edifici singoli o



complessi industriali, anche dismessi o utilizzati per destinazioni differenti da quelli originarie, con particolare valore dal punto di vista storico-artistico, nonché dal punto di vista tipologico e architettonico. - Edifici pubblici o di uso pubblico: sono rappresentati da edifici singoli o aggregati, che presentano elementi di valore storico ed architettonico in relazione alla loro rappresentatività e alla loro localizzazione; oltre a costituire manufatti di forte connotazione, in particolare rispetto alle relazioni con gli spazi pubblici e con l'intorno urbano. - Cascine e nuclei rurali: corrispondono a nuclei ed edifici di matrice storica, con origine legata all'attività agricola, ed oggi, in parte o totalmente, non più destinati per questo utilizzo. L'elaborato C.11 – Repertorio dei beni vincolati e di interesse storico ed architettonico, contiene una scheda per ciascuno dei beni classificati in classe T1. Tale elaborato costituisce parte integrante delle presenti norme.

**MODALITA' DI INTERVENTO** Si tratta di interventi e opere orientate all'utilizzo e alla valorizzazione con l'obiettivo della conservazione, del recupero e della trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio. Gli interventi sugli edifici dovranno rigorosamente rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico, architettonico e tutte le partiture decorative, assicurando nel contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva. Oltre alle prescrizioni generali dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni: - salvaguardia (o ripristino) dei prospetti originali riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e ai rapporti proporzionali delle aperture ai vari piani; mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte stradale; - rispetto (o ripristino) della veste architettonica esterna e dei paramenti, sia verso strada che verso gli spazi interni; dei particolari architettonici e decorativi originali, che dovranno essere mantenuti, se esistenti o recuperati, ove riconoscibili o documentabili, anche nei materiali ed assetti cromatici originali e/o tradizionali del centro storico; - ripristino di infissi, serramenti, ed eventuale rinnovo, con i materiali, le fogge, colori originali e/o compatibili con quelli tipici del centro storico; - rifacimento degli intonaci e dei rivestimenti esterni con materiali, tecniche e colori originali e/o compatibili con quelli tipici del centro storico; - mantenimento dei caratteri delle strutture portanti verticali ed orizzontali (se originali o ad esse omogenee) o ripristino di tali caratteri nel caso di intervento su edifici già manomessi. I solai potranno essere sostituiti previa documentazione delle necessità statiche, con altri aventi le medesime caratteristiche, solo se privi di valore artistico oggettuale; in tale caso dovranno invece essere conservati. Eventuali variazioni di quote potranno essere consentite solo se risulti oggettivamente dimostrabile la coerenza delle trasformazioni con l'organismo architettonico; - mantenimento dei caratteri tradizionali delle strutture di copertura e dei materiali di copertura stessi, di gronde e pluviali o, nel caso di interventi su organismi architettonici già manomessi, ripristino di tali elementi con le fogge ed i materiali tradizionali del centro storico; - conservazione di tutti gli elementi tipologici individuanti il carattere della costruzione oggetto d'intervento e, contestualmente, dei relativi elementi architettonici. . Il titolo è riferito solamente al - Corrispondono ai nuclei di antica formazione di matrice insediativa storica contraddistinti dalla presenza di un numero ridotto di edifici di rilievo storico-architettonico, mentre la restante parte è costituita da edifici di impianto storico, con tipologia prevalente a corte chiusa e/o in linea lungo strada. - All'interno di questi nuclei sono presenti diversi edifici di recente edificazione che hanno completamente sostituito i tessuti originari, ponendosi, nella maggior parte dei casi, come episodi isolati privi di coerenza tipologica e morfologica con il tessuto preesistente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta .

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state prodotte le necessarie certificazioni di conformità o di corrispondenza

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante esecuzione di progetto e relative opere di adeguamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Certificazione e esecuzione di opere necessarie: €.3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificazione di conformità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Stesura di un progetto e esecuzione di pere

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

Costi di regolarizzazione:

- Progetto e relative opere: €.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a All'impianto di climatizzazione invernale e produzione di ACS

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA LUIGI SETTEMBRINI 5, FRAZIONE SACCONAGO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via Luigi Settembrini 5, frazione Sacconago, della superficie commerciale di **146,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'edificio è inserito al piano terra di un cortile con caratteristiche di corte lombarda.

Si trova al piano terreno, la proprietà è delimitata da un marciapiede esterno piastrellato si accede in



un soggiorno sul quale si affaccia la cucina, una camera da letto con a servizio un bagno e un disimpegno che collega un corridoio a servizio di uno studio e di un ampio bagno.

Completano la proprietà un sottotetto e il rustico identificato dal subalterno 7

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 100 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria SA, categoria A/4, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 340,86 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Settembrini 5, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Nord strada sud corte condominiale, est e ovest altra proprietà

- foglio 3 particella 100 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 mq, rendita 99,16 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Settembrini 6, piano: terra, intestato a [REDACTED], derivante da del 06/09/2019 Pratica n. VA0097584 in atti dal 06/09/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 35399.1/2019)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2006.







#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO, SARONNO, GALLARATE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno in particolare, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Laghi prealpini.







SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- campo da calcio
- cinema
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palazzetto dello sport
- piscina
- scuola elementare
- scuola media superiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante circa km 15 Aeroporto Malpensa
- autobus distante circa km 1
- ferrovia distante circa km 2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si compone di un soggiorno, una cucina, una camera da letto con a servizio un bagno, un corridoio che collega uno studio e un ampio bagno, e una porzione di sottotetto.  
Compongono la proprietà un rustico posto in un corpo esterno all'edificio.  
Pavimenti sono in tutti i locali in ceramica  
Rivestimenti delle pareti in tutti i locali in intoca, nei bagni sono completati da un rivestimento in



ceramica.

Serramenti esterni in alluminio a taglio termico, interni in legno

I due bagni sono entrambi dotati di lavabo, wc, bidet in un caso la doccia e nel secondo caso vasca oltre a doccia.

Il riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio e caldaia

Delle Componenti Edilizie:

*infissi interni:* ad ante battenti realizzati in alluminio e vetro

★★★★★★★★★★★★

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in non presente, il rivestimento è realizzato in intonaco

★★★★★★★★★★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

★★★★★★★★★★★★

*plafoni:* realizzati in piani intonacati

★★★★★★★★★★★★

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in alluminio

★★★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

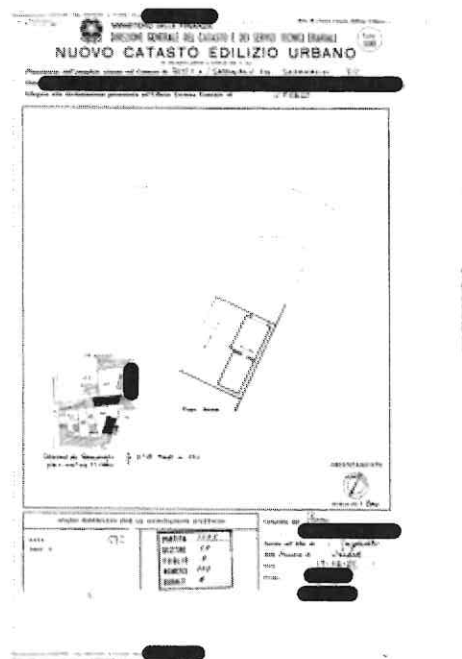
★★★★★★★★★★★★

*idrico:* acqua calda e fredda, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevabile

★★★★★★★★★★★★

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile

★★★★★★★★★★★★



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   |
|-----------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Appartamento          | 107,00        | x | 100 %  | = | 107,00        |
| Rustico a piano terra | 40,00         | x | 33 %   | = | 13,20         |
| Sottotetto coperto    | 80,00         | x | 33 %   | = | 26,40         |
| <b>Totale:</b>        | <b>227,00</b> |   |        |   | <b>146,60</b> |

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE.

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 19/10/2024

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Busto Arsizio - Sacconago - Via Settembrini

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.670,00 pari a 610,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 14/10/2024

Fonte di informazione: CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE

Descrizione: Unità abitative da ristrutturare

Indirizzo: Busto Arsizio Sacconago Via Settembrini

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.500,00 pari a 500,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/10/2024

Fonte di informazione: OSSERVATORIO IMMOBILIARE

Descrizione: Abitazioni in stabili di 2° fascia

Indirizzo: Busto Arsizio Sacconago Via Settembrini



Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.979,00 pari a 857,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,60 x 650,00 = 95.290,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                                                           | importo    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| Diminuzione dovuta alle condizioni generali dell'isolato in cui è inserito l'immobile | -23.822,50 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 71.467,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 71.467,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato dell'Immobile è stato stabilito applicando alla superficie il prezzo unitario determinato dalla media delle indicazioni rilevate dai seguenti osservatori limitatamente al comune di BUSTO ARSIZIO:

- 1) CAMERA DI COMMERCIO di VARESE
- 2) AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 3) BORSINO IMMOBILIARE.

Preciso che nel eseguire le rilevazioni tra i tre Osservatori ho constatato dati differenti tra di loro, giustificati dalla particolarità del mercato nella città di BUSTO ARSIZIO

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di BUSTO ARSIZIO

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 CORPE

| ID | descrizione  | consistenza | cons. accessori | valore intero      | valore diritto     |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A  | appartamento | 146,60      | 0,00            | 71.467,50          | 71.467,50          |
|    |              |             |                 | <b>71.467,50 €</b> | <b>71.467,50 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.467,50**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 63.467,50**

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: **€. 63.467,50**

data 24/01/2025

il tecnico incaricato  
Guido Riccardo Grassi



