



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 34/2024

DEBITORE:

FCM PLAST S.R.L.

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CURATORE:

Dott. Roberto Antonelli

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Silvia Celestina De Risi**

CF:DRSSVC72A52D869P

con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C

telefono: 00390331780468

fax: 0331734869

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 34/2024

## LOTTO 3

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

**A** **appartamento** a GORLA MINORE via Vittorio Veneto 56-58, frazione Prospiano, della superficie commerciale di **99,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FCM PLAST S.R.L.)  
Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di appartamento al piano primo di tipico edificio condominiale degli anni '70, con annessa cantina al piano seminterrato ed autorimessa al piano terra.

L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via Vittorio Veneto al civico n. 56. Il condominio si sviluppa su quattro piano fuori terra ed un piano seminterrato, è composto da n. 14 unità abitative con annesse cantine. In due corpi staccati, all'interno dell'area di pertinenza condominiale, sono presenti due fabbricati accessori suddivisi in n. 14 autorimesse. L'area pertinenziale condominiale è in parte sistemata a verde con piante ad alto fusto e cespugli ed in parte con camminamenti e spazi di manovra per le autorimesse.

L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno. Completano l'alloggio due balconi. L'ingresso all'appartamento avviene da vano scala condominiale dotato di ascensore.

La cantina è composta da un unico locale dotato di finestra. Alla cantina si accede da disimpegno comune raggiungibile dall'atrio d'ingresso condominiale e da vano scala ed ascensore condominiali.

L'autorimessa è composta da un unico locale al piano terra a parte di fabbricato in corpo staccato dall'edificio residenziale. L'autorimessa è raggiungibile da corsello di manovra condominiale con accesso carraio sulla via Vittorio Veneto all'altezza del civico n. 58.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 883 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 56-58, piano: S1 - 1, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Coerenze: dell'appartamento, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 883 sub. 6), vano scala e ascensore condominiali, altra unità immobiliare (map. 883 sub. 4), vista su area comune; della cantina, da nord in senso orario: altra unità immobiliare, disimpegno condominiale, altra unità immobiliare, terrapieno

**A.1** **box singolo**, composto da un unico locale con una superficie lorda di circa 12,75 mq a cui è stato applicato coefficiente di ragguaglio pari al 70%, sviluppa una superficie commerciale di 8,925 mq.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1414 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 26,70 Euro, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 56-58, piano: T, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta'

per 1/1

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare, corsello di manovra condominiale, altra unità immobiliare, altra proprietà (map. 410)

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,65 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,93 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.403,73
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.403,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.403,73
Data della valutazione:	08/07/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ ex coniuge  
\_\_\_\_\_ famiglia. senza alcun titolo.

Sopralluogo effettuato in data 26/06/24. La proprietà si è dimostrata collaborativa.

Nella risposta dell'Agenzia delle Entrate del 07/05/24 si legge: "...omissis...si comunica che, da interrogazioni presso il sistema informativo dell'Anagrafe Tributaria, non esiste alcun contratto di locazione, né di comodato, in essere, stipulato da FCM PLAST S.R.L., riconducibile agli immobili indicati in oggetto...omissis...".

Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 06/11/2020 per Notaio I Rep. 34339/2621 si legge: "...omissis... l'appartamento e box venduti da \_\_\_\_\_ sono attualmente occupati dall'ex coniuge, signora \_\_\_\_\_ che si è obbligata nelle condizioni della sentenza di cui infra, a trasferire altrove la sua residenza ed a rilasciare l'abitazione ex coniugale, senza fissazione di un termine; il tutto come riportato nella sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio concordatario emessa il 20 settembre 2019, RG n. 4025/2011, dal Tribunale di Busto Arsizio...omissis...". Tuttavia nella sentenza citata dal notaio di cui è stata fornita copia al Curatore della procedura si legge: "...omissis... I) Dare atto che la casa coniugale attualmente occupata da \_\_\_\_\_ verrà riconsegnata a \_\_\_\_\_ entro e non oltre il 30 Ottobre 2019; \_\_\_\_\_ si impegna a rispettare tale termine di riconsegna ...omissis...". Pertanto l'occupazione da parte della Sig. \_\_\_\_\_ l'attuale è da ritenersi senza alcun titolo.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni estratte dall'atto di provenienza per la società debitrice del 06/11/2020 per Notaio I Rep. 34339/2621 e completate fino l'attualità con ispezioni estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio di Pubblicità Immobiliare di "Milano 2".

Nell'atto di cui sopra si legge: "...omissis... Ciascuna parte venditrice, come rappresentata, garantisce la proprietà delle porzioni immobiliari contrattuali e la loro Libertà da iscrizioni, trascrizioni ed

annullamenti pregiudizievoli, privilegi, diritti di prelazione in genere, da oneri fiscali, oneri condominiali pregressi ad eccezione delle seguenti ipotetiche scritte presso l'Agenzia delle entrate-ufficio provinciale di Milano-servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, a garanzia dei mutui come sopra accollati e precisamente: \* ipoteca iscritta il 25 luglio 2017 ai nn.i 93910/17438 a favore del Banco di Desio e della Brianza spa e gravante sui mappali 1466 sub. 6 (oggi 883 sub. 6) e 1414 sub. 4 Di proprietà di \* Ipoteca iscritta il 25 settembre 2014 ai n. 84419/14480 a favore del Banco di Desio e della Brianza spa e Gravante sui mappali 1466 sub.5 (oggi 883 sub.5) e 1414 sub.9 di proprietà di .omissis...".

Le ipoteche citate dal Notaio attualmente non riportano annotazioni.

#### **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 18/09/2014 a firma di Notaio n. 64079/29228 di repertorio, iscritta il 25/09/2014 a Milano 2 ai nn. 84419/14480, a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA - SOCIETA' PER AZIONI Sede DESIO (MI) Codice fiscale 01181770155 Domicilio ipotecario eletto DESIO - VIA ROVAGNATI 1, contro Nato il 14/01/1984 a TRADATE (VA), Codice fiscale derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a map. 1466 sub. 5 (oggi map. 883 sub. 5 ) e map. 1414 sub. 9.

L'ipoteca non riporta annotazioni di cancellazione. Nell'atto di compravendita del 06/11/2020 per Notaio n. 34339/14042 si legge: "...omissis... Ciascuna parte venditrice, come rappresentata, garantisce la proprietà delle porzioni immobiliari contrattuali e la loro Libertà da iscrizioni, trascrizioni ed annullamenti pregiudizievoli, privilegi, diritti di prelazione in genere, da oneri fiscali, oneri condominiali pregressi ad eccezione delle seguenti ipotetiche scritte presso l'Agenzia delle entrate- ufficio provinciale di Milano-servizio di pubblicità immobiliare di Milano 2, a garanzia dei mutui come sopra accollati e precisamente: \* ipoteca iscritta il 25 settembre 2014 ai nn.i 84419/14480 a favore del Banco di Desio e della Brianza spa e gravante sui mappali 1466 sub. 5 (oggi 883 sub. 5) e 1414 sub. 9 di proprietà di ..omissis....". Nel quadro "D" della nota si legge: "LA PARTE FINANZIATA SI E' OBBLIGATA A RIMBORSARE IL MUTUO DI EURO 90.000,00 IN 20 ANNI, MEDIANTE IL PAGAMENTO DI N.240 RATE MENSILI DI AMMORTAMENTO, COMPRENSIVE DI CAPITALE ED INTERESSI, AL TASSO INDICATO ALL' ART. 4 DELL'ISCRIVENDO ATTO, SCADENTI TUTTE IL GIORNO 10 DI OGNI MESE, DELL'IMPORTO UNITARIO DI EURO 539,44, SALVO CONGUAGLI DOVUTI ALLE VARIAZIONI DEL PARAMETRO DI INDICIZZAZIONE PREVISTO ALL'ART.4 DELL'ISCRIVENDO ATTO, COME ESEMPLIFICATO NEL PIANO 'AMMORTAMENTO

ALLEGATO ALL'ISCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "C" IL PIANO D'AMMORTAMENTO ADOTTATO E' DI TIPO FRANCESE, COSTITUITO DA RATE POSTICIPATE PERIODICHE, COSTANTI PER TUTTA LA DURATA DEL FINANZIAMENTO, FORMATE DA UNA QUOTA DI CAPITALE CRESCENTE E DA UNA QUOTA INTERESSI VIA VIA DI IMPORTO DECRESCENTE, SALVO DIFFERENZE DOVUTE ALLE VARIAZIONI DEL PARAMETRO PRESCELTO. DALLA DATA DELL'ISCRIVENDO ATTO, FINO ALLA DECORRENZA DELLA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO, LA PARTE FINANZIATA DOVRA' CORRISPONDERE INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO, CALCOLATI AL TASSO INDICATO ALL' ART.4 DELL'ISCRIVENDO ATTO. LA PARTE FINANZIATA CHE INTENDA ESERCITARE LA FACOLTA' DI RECESSO DOVRA' CORRISPONDERE AL BANCO UN COMPENSO OMNICOMPRESIVO NELLA MISURA DEL 2,00% SUL CAPITALE RIMBORSATO ANTICIPATAMENTE, COSI' COME INDICATO NEL DOCUMENTO DI SINTESI ALLEGATO ALL' ISCRIVENDO ATTO SOTTO LA LETTERA "B". IL TASSO DI INTERESSE DA CORRISPONDERE, PER IL PERIODO DI PREAMMORTAMENTO E PER LA PRIMA RATA DI AMMORTAMENTO E' PARI AL 3,80%. PER LE RATE DI AMMORTAMENTO SUCCESSIVE ALLA PRIMA IL TASSO DI INTERESSE APPLICATO SARA' VARIABILE, E COMPOSTO DALLA SOMMATORIA DEI SEGUENTI VALORI: - EURIBOR 6 MESI MEDIA MESE PRECEDENTE, BASE 365, QUALE BASE DI INDICIZZAZIONE (ALLA DATA DELL'ISCRIVENDO ATTO PARI ALLO 0,30%) DA RILEVARE IN BASE ALLE MODALITA' SPECIFICATE AL PUNTO 3 DELL'ART. 4 DELL'ISCRIVENDO ATTO.; - SPREAD AGGIUNTIVO DI 3,50 PUNTI. IL TASSO COSI' COSTITUITO E' ALLA DATA DELL'ISCRIVENDO ATTO PARI AL 3,80%. AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL TASSO VARIABILE DA APPLICARE ALLE RATE DI AMMORTAMENTO SUCCESSIVE A QUELLA SCADENTE IL 10 OTTOBRE 2014 ED ALLE RATE DI AMMORTAMENTO TUTTE IL BANCO RILEVERA' IL PARAMETRO PRESTABILITO QUALE BASE DI INDICIZZAZIONE ALL'INIZIO DI OGNI PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME DEFINITO DALLA CADENZA RATEALE PRESCELTA, NEL PRIMO GIORNO LAVORATIVO UTILE, DA "II SOLE 24 ORE" O ALTRA AUTOREVOLE FONTE DI INFORMAZIONE. TALE PARAMETRO, MAGGIORATO DELLO SPREAD COME SOPRA CONVENUTO, COSTITUIRA' IL NUOVO TASSO DI INTERESSE, FATTO SALVO IL CASO DI SUPERAMENTO DEL TASSO MINIMO, CHE IN TAL CASO ENTRERA' IN APPLICAZIONE. LA PARTE FINANZIATA AVRA' L'OBBLIGO DI REGOLARE CON IL BANCO MUTUANTE, ALLA SCADENZA DELLA RATA COSI' CONTEGGIATA, LA DIFFERENZA DI INTERESSI CHE NE DERIVERA', CONTESTUALMENTE AL PAGAMENTO DELLA RATA STESSA, DELLA QUALE DIVENTA PARTE INTEGRANTE. IN CASO DI MORA, SULLE SOMME DOVUTE, SARANNO APPLICATI IN AGGIUNTA AL TASSO DI INTERESSE IN VIGORE, N. 2,00 PUNTI PERCENTUALI DAL GIORNO SUCCESSIVO ALLA SCADENZA DELLA RATA SINO AL GIORNO IN CUI AVVERRA' L'EFFETTIVO PAGAMENTO. SU DETTI INTERESSI NON E' CONSENTITA LA CAPITALIZZAZIONE PERIODICA. IL TASSO ANNUO EFFETTIVO GLOBALE (TAEG) E' PARI AL 4,36%. AGLI ENTI IMMOBILIARI IN OGGETTO SEGUE E COMPETE UNA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' INDIVISA IN RAGIONE DI MILLESIMI 53,282 - PER L'APPARTAMENTO E CANTINA - E 5,551 - PER L'AUTORIMESSA -, NELL'AREA CORTILIZIA PERTINENZIALE NONCHE' NEI LUOGHI COMUNI ALL'INTERO STABILE."

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

sentenza di fallimento, stipulata il 08/04/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7050/2024 di repertorio, trascritta il 28/05/2024 a Milano 2 ai nn. 69405/49761, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI FCM PLAST S.R.L., contro FCM PLAST

S.R.L. Sede GORLA MINORE (VA) Codice fiscale 03561490123, derivante da SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE.

Nel quadro "D" della nota si legge: "P.Q.M. VISTO L'ART. 54 C.C.I.I., DICHIARA L'APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE NEI CONFRONTI DELLA FCM PLAST S.R.L., [03561490123] NOMINA GIUDICE DELEGATO IL DOTT. LUALDI MARCO GIOVANNI. NOMINA CURATORE IL DOTT. ROBERTO ANTONELLI, [NTNRRT57C13B300P] CON STUDIO IN BUSTO ARSIZIO, VIA FRATELLI D'ITALIA N. 5. ORDINA AL LEGALE RAPPRESENTANTE DELLA SOCIETA' SOTTOPOSTA A LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI DEPOSITARE ENTRO TRE, GIORNI I BILANCI, LE SCRITTURE CONTABILI E FISCALI OBBLIGATORIE (IN FORMATO DIGITALE NEI CASI IN CUI LA DOCUMENTAZIONE E' TENUTA A NORMA DELL'ART. 2215 BIS C.C.), I LIBRI SOCIALI, LE DICHIARAZIONI DEI REDDITI, IRAP E IVA DEI TRE ESERCIZI PRECEDENTI, NONCHE' L'ELENCO DEI CREDITORI CORREDATO DALL'INDICAZIONE DEL LORO DOMICILIO DIGITALE, SE GIA' NON ESEGUITO A NORMA DELL'ART. 39 C.C.I.I. FISSA L'UDIENZA IN CUI SI PROCEDERA' ALL'ESAME DELLO STATO PASSIVO AL GIORNO 02/07/2024 ALLE ORE 09: 30, INNANZI AL GIUDICE DELEGATO. ASSEGNA AI CREDITORI ED A COLORO CHE VANTANO DIRITTI REALI O PERSONALI SU COSE IN POSSESSO DELLA PARTE SOTTOPOSTA A LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE IL TERMINE PERENTORIO DI GIORNI TRENTA A PRIMA DELLA DATA DELL'UDIENZA FISSATA PER LA PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI INSINUAZIONE, CON LE MODALITA' DI CUI ALL'ART. 201 C.C.I.I. ME DIANTE TRASMISSIONE DELLE STESSA ALL'INDIRIZZO DI P.E.C. DEL CURATORE E CON SPEDIZIONE DA UN INDIRIZZO DI P.E.C. AVVISA I CREDITORI E I TERZI CHE TALI MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE DOMANDE DI INSINUAZIONE NON AMMETTONO EQUIPOLLENTI, CON LA CONSEGUENZA CHE EVENTUALI DOMANDE TRASMESSE MEDIANTE DEPOSITO O INVIO PER POSTA PRESSO LA CANCELLERIA E/O PRESSO LO STUDIO DEL CURATORE, O MEDIANTE INVIO TELEMATICO PRESSO LA CANCELLERIA, SARANNO CONSIDERATE INAMMISSIBILI E QUINDI COME NON PERVENUTE; NELLE DOMANDE DI INSINUAZIONE DOVRA' ALTRESI' ESSERE INDICATO L'INDIRIZZO DI P.E.C. AL QUALE I CREDITORI E I TERZI INTENDONO RICEVERE LE COMUNICAZIONI DAL CURATORE, CON LA CONSEGUENZA CHE, IN MANCANZA DI TALE INDICAZIONE, LE COMUNICAZIONI SUCCESSIVE VERRANNO EFFETTUATE ESCLUSIVAMENTE MEDIANTE DEPOSITO IN CANCELLERIA AI SENSI DELL'ART. 10, CO. 3, C.C.I.I. INVITA IL CURATORE A COMUNICARE TEMPESTIVAMENTE AL REGISTRO DELLE IMPRESE L'INDIRIZZO DI P.E.C. DELLA PROCEDURA AL QUALE DOVRANNO ESSERE TRASMESSE LE DOMANDE DI INSINUAZIONE AL PASSIVO. AUTORIZZA IL CURATORE, CON LE MODALITA' DI CUI AGLI ARTT. 155-QUATER, 155-QUINQUAGESIMA E 155-SEXIESIMESIMA DISP. ATT. C.P.C.: 1) AD ACCEDERE ALLE BANCHE DATI DELL'ANAGRAFE TRIBUTARIA E DELL'ARCHIVIO DEI RAPPORTI FINANZIARI; 2) AD ACCEDERE ALLA BANCA DATI DEGLI ATTI ASSOGGETTATI A IMPOSTA DI REGISTRO E AD ESTRARRE COPIA DEGLI STESSI; 3) AD ACQUISIRE L'ELENCO DEI CLIENTI E L'ELENCO DEI FORNITORI DI CUI ALL'ART. 21 DEL D.L. 31 MAGGIO 2010, N. 78, CONVERTITO DALLA L.30 LUGLIO 2010, N. 122 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI; 4) AD ACQUISIRE LA DOCUMENTAZIONE CONTABILE IN POSSESSO DELLE BANCHE E DEGLI ALTRI INTERMEDIARI FINANZIARI RELATIVA AI RAPPORTI CON L'IMPRESA DEBITRICE, ANCHE SE ESTINTI; 5) AD ACQUISIRE LE SCHEDE CONTABILI DEI FORNITORI E DEI CLIENTI RELATIVE AI RAPPORTI CON L'IMPRESA DEBITRICE, DISPONE LA PRENOTAZIONE A DEBITO DEL SEGUENTE ATTO, AI SENSI DELL'ART. 146 TUSG. VISTO L'ART. 45 C.C.I.I., DISPONE CHE LA PRESENTE SENTENZA, A CURA DELLA CANCELLERIA, SIA - NOTIFICATA IN COPIA INTEGRALE ALLA PARTE SOTTOPOSTA

ALIQUIDAZIONE GIUDIZIALE; - COMUNICATA AL CURATORE, ALLA PARTE RICORRENTE ED AL PUBBLICO MINISTERO; - TRASMESSO PER ESTRATTO AL REGISTRO DELLE IMPRESE AI FINI DELLA SUA ISCRIZIONE A EFFETTUARSI ENTRO IL GIORNO SUCCESSIVO, NONCHE' PER L'ANNOTAZIONE IN OGNI ALTRAPOSIZIONE IN CUI LA PERSONA FISICA SIA IMPRENDITORE INDIVI DUALE O SOCIO ILLIMITATAMENTE RESPONSABILE. COSI' DECISO IN BUSTO ARSIZIO, NELLA CAMERA DI CONSIGLIO DEL 03/04/2024. SIESONERA CODESTO SPETTABILE CONSERVATORE DEI RRII DA OGNI E QUALSIASI RESPONSABILITA' IN ME RITO ALLA DESCRIZIONE CATASTALE DEI BENI IMMOBILI INDICATI NELLA SEZIONE B-IMMOBILIDELLA PRESENTE NOTA."

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>€. 1.856,08</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>
Millesimi condominiali:	<b>67,229</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali saranno dovute dall'atto di trasferimento.

Nella risposta dell'amministratore di condominio in data 02/07/24 si legge: "...omissis... Le comunico che abbiamo proceduto in data odierna al passaggio di consegne con il nuovo amministratore e ci legge in copia (tel studio 0331 456183), allego verbale di nomina...omissis...Si evidenzia: - i subalterni delle unità C/6 non sono gestiti separatamente nel bilancio condominiale ma accorpati agli appartamenti;...omissis...".

Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 06/11/2020 per Notaio Rep. 34339/2621 si legge: "...omissis... E' compresa nella presente vendita la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni dell'intero edificio condominiale, tali per legge e destinazione di fatto e regolamento condominiale ... omissis..."

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Informazioni estratte dall'atto di provenienza per la società debitrice del 06/11/2020 per Notaio 4339/2621 e completate fino all'attualità con visure estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio - Provincia di Varese.

L'attuale unità immobiliare censita al catasto fabbricati del Comune di Gorla Minore foglio 12 particella 883 sub. 5, deriva da unità censita alla Sez. Urb. PR foglio 5 particella 883 sub. 5 per "Variazione in soppressione del 12/01/2022, in atti dal 12/01/2022 - VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE - VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO(n.3./2022)" eseguita direttamente dall'ufficio del catasto.

A sua volta l'unità censita alla Sez. Urb. PR foglio 5 particella 883 sub. 5 deriva da l'unità censita alla Sez. Urb. PR foglio 5 particella 1466 sub. 5 per "Variazione del 25/09/2020 Pratica n. VA0085891 in atti dal 25/09/2020 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 37053.1/2020)" eseguita direttamente dall'ufficio del catasto.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2020), con atto stipulato il 06/11/2020 a firma di Notaio nn. 34339/14042 di repertorio, trascritto il 24/11/2020 a Milano 2 ai nn. 134325/85719

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

ato a BUSTO ARSIZIO (VA) il 02/09/1972 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/05/2001 fino al 02/05/2007), con atto stipulato il 10/05/2001 a firma di Notaio 36908 di repertorio, trascritto il 05/12/2001 a Milano 2 ai nn. 38093

nato a TRADATE (VA) il 14/01/1984 per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/05/2007 fino al 06/11/2020), con atto stipulato il 02/05/2007 a firma di Notaio 53420/20588 di repertorio, trascritto il 25/05/2007 a Milano 2 ai nn. 78743/41639

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. P.E. 84/73, intestata a Soc. Coop. Edilizia "DEL CORSO" s.r.l. Dott. per lavori di costruzione di fabbricato d'abitazione con box, presentata il 22/12/1973 con il n. 84/1973 di protocollo, agibilità del 02/07/1980 con il n. 84/73 di protocollo. L'agibilità è intestata a "Condominio del Corso soc. coop."

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 5 del 08/04/14 pub. BURL s. a. c. n. 31 del 30/07/14 (Variante), l'immobile ricade in zona "Tessuto urbano consolidato – Insedimenti residenziali di completamento" e porzioni in "Ambiti di riqualificazione - 7) Sistema aree verdi negli aggregati urbani - 9) via Roma - via Vittorio Emanuele". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 29 delle N.t.a. del P.d.R. ed anche art. 6 N.t.a. del D.d.P.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta in essere il muro di separazione tra ingresso e soggiorno e tra ingresso e disimpegno. E' stata riallocata in differente posizione la porta della cucina. Nel disimpegno, nella camera e nel bagno sono presenti asole tecniche e salti sporgenti non rappresentati in pratica edilizia. In soggiorno sono state create due serramenti esterni verso il balcone, in luogo di uno. Minima differenza nell'altezza utile interna dei locali dell'appartamento. In cantina sono presenti salti sporgenti non rappresentati in pratica edilizia. Il parapetto dei balconi, in altezza, non risulta a norma: sarà necessario alzarlo fino a quota mt 1,10.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia di sanatoria per legittimare le difformità riscontrate ed opere edili di adeguamento altezza parapetti balconi

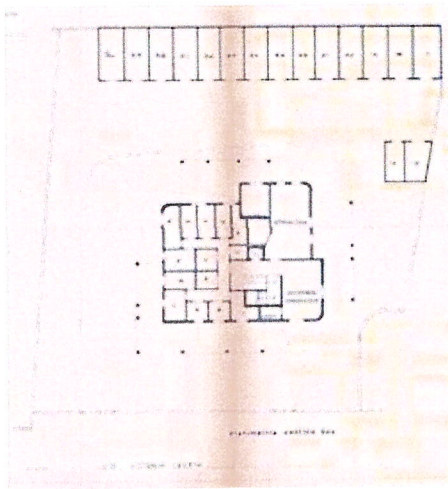
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

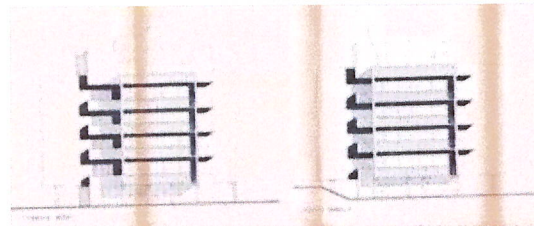
- Onorario del professionista per rilievo e presentazione dell'istanza comprensivo di sanzioni dovute al Comune ed adeguamento parapetti balconi: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

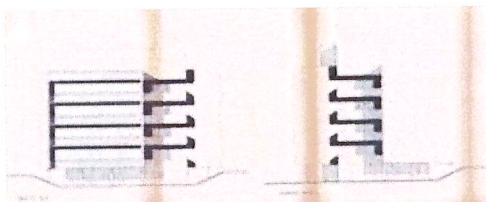
Anche le Parti Comuni rilevano difformità nella diversa disposizione di tavolati interni e dell'area esterna ma l'istanza di sanatoria dovrà essere di iniziativa condominiale - dell'aspetto se ne è tenuto conto applicando un coefficiente giuridico peggiorativo.



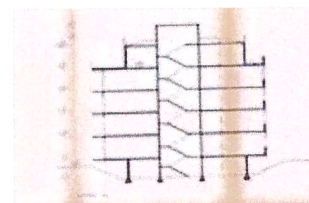
*Estratto P.E. 84/73 - Planimetria*



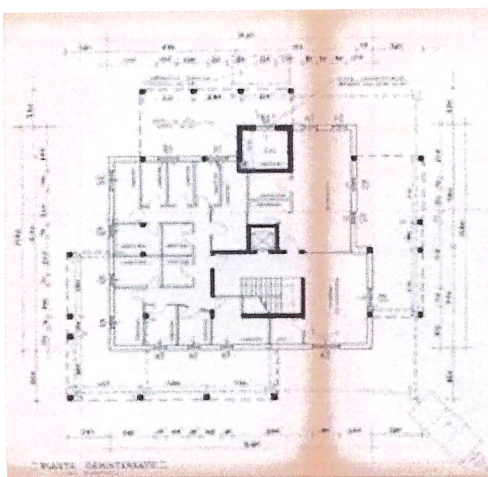
*Estratto P.E. 84/73 - Prospetti*



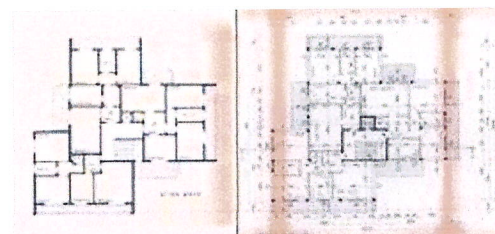
*Estratto P.E. 84/73 - Prospetti*



*Estratto P.E. 84/73 - Sezione*



*Estratto P.E. 84/73 - Pianta piano seminterrato*



*Estratto P.E. 84/73 - Pianta piano primo e dettaglio piano tipo*

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta in essere il muro di separazione tra ingresso e soggiorno e tra ingresso e disimpegno. E' stata riallocata in differente posizione la porta della cucina. Nel disimpegno, nella camera e nel bagno sono presenti asole tecniche e salti sporgenti non rappresentati in scheda catastale. In soggiorno sono state create due serramenti esterni verso il balcone, in luogo di uno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: registrazione di due nuove schede planimetriche catastali, una per l'appartamento ed una per la cantina tramite pratica di variazione catastale Docfa solo dopo la legittimazione dello stato dei luoghi di cui al paragrafo conformità edilizia

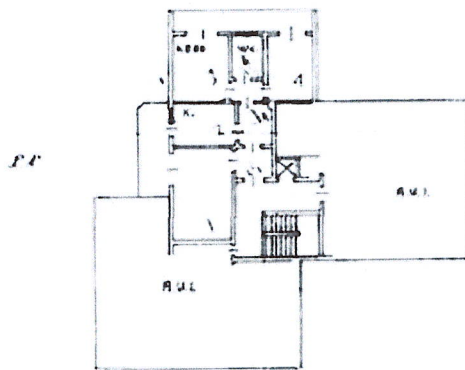
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

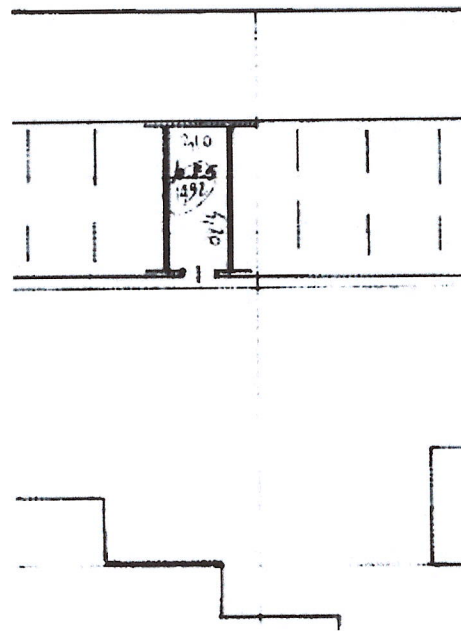
- rilievo, redazione nuove schede catastali e pratica Docfa, onorario professionista, diritti catastali ed Iva : € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

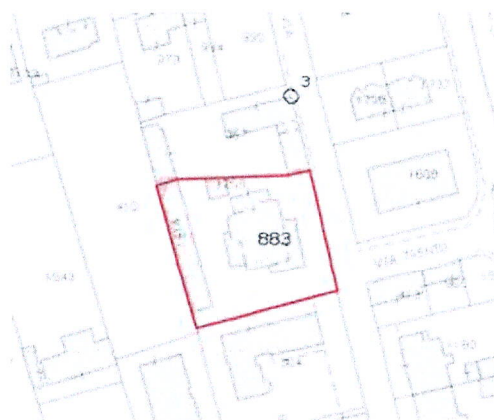
Anche le Parti Comuni rilevano difformità nella diversa disposizione di tavolati interni e sono rappresentate in scheda catastale.



Estratto scheda planimetrica catastale - map. 883 sub. 5



Estratto scheda planimetrica catastale - map. 1414 sub. 9



*Estratto mappa catastale*

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GORLA MINORE VIA VITTORIO VENETO 56-58, FRAZIONE PROSPIANO

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GORLA MINORE via Vittorio Veneto 56-58, frazione Prospiano, della superficie commerciale di **99,65** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FCM PLAST S.R.L.)

Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di appartamento al piano primo di tipico edificio condominiale degli anni '70, con annessa cantina al piano seminterrato ed autorimessa al piano terra.

L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via Vittorio Veneto al civico n. 56. Il condominio si sviluppa su quattro piano fuori terra ed un piano seminterrato, è composto da n. 14 unità abitative con annesso cantine. In due corpi staccati, all'interno dell'area di pertinenza condominiale, sono presenti due fabbricati accessori suddivisi in n. 14 autorimesse. L'area pertinenziale condominiale è in parte sistemata a verde con piante ad alto fusto e cespugli ed in parte con camminamenti e spazi di manovra per le autorimesse.

L'appartamento è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno. Completano l'alloggio due balconi. L'ingresso all'appartamento avviene da vano scala condominiale dotato di ascensore.

La cantina è composta da un unico locale dotato di finestra. Alla cantina si accede da disimpegno comune raggiungibile dall'atrio d'ingresso condominiale e da vano scala ed ascensore condominiali.

L'autorimessa è composta da un unico locale al piano terra a parte di fabbricato in corpo staccato dall'edificio residenziale. L'autorimessa è raggiungibile da corsello di manovra condominiale con accesso carraio sulla via Vittorio Veneto all'altezza del civico n. 58.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 883 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 326,66 Euro, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 56-58, piano: S1 - 1, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1

Coerenze: dell'appartamento, da nord in senso orario: altra unità immobiliare (map. 883 sub. 6), vano scala e ascensore condominiali, altra unità immobiliare (map. 883 sub. 4), vista su area comune; della cantina, da nord in senso orario: altra unità immobiliare, disimpegno condominiale, altra unità immobiliare, terrapieno



*Vista aerea*



*Vista del condominio da via Vittorio Veneto - Fronti est e sud*



*Vista del condominio da via Vittorio Veneto - Fronti est e nord*



*Vista ingresso carraio*



Vista ingresso pedonale



Vista aerea condominiale e fabbricato autorimesse - Fronti ovest edificio residenziale

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 Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- scuola media inferiore
- verde attrezzato
- scuola elementare
- biblioteca
- supermercato
- palestra
- municipio
- spazi verde
- scuola per l'infanzia
- asilo nido



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 21,3 km
- autobus distante 0,5 km
- autostrada distante 6,3 km
- ferrovia distante 5,3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al piano primo di tipico edificio condominiale degli anni '70, con annessa cantina al piano seminterrato ed autorimessa al piano terra.

L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via Vittorio Veneto al civico n. 56. Il condominio si sviluppa su quattro piano fuori terra ed un piano seminterrato, è composto da n. 14 unità abitative con annessa cantine. In due corpi staccati, all'interno dell'area di pertinenza condominiale, sono presenti due fabbricati accessori suddivisi in con n. 14 autorimesse. L'area pertinenziale condominiale è in parte sistemata a verde con piante ad alto fusto e cespugli ed in parte con camminamenti e spazi di manovra per le autorimesse.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq. 91,40 ed un'altezza interna di circa m.2,84 è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno, due camere ed un bagno. Completano l'alloggio due balconi per una superficie lorda complessiva di circa mq.24,80. L'ingresso all'appartamento avviene da vano scala condominiale dotato di ascensore.

La cantina ha una superficie lorda di circa mq. 9,22 ed un'altezza interna di circa m. 2,50 è composta da un unico locale dotato di finestra. Alla cantina si accede da disimpegno comune raggiungibile dall'atrio d'ingresso condominiale e da vano scala ed ascensore condominiali.

L'autorimessa ha una superficie lorda di circa mq. 12,75 ed un'altezza interna di circa m. 2,33 è composta da un unico locale al piano terra a parte di fabbricato in corpo staccato dall'edificio residenziale. L'autorimessa è raggiungibile da corsello di manovra condominiale con accesso carraio sulla via Vittorio Veneto all'altezza del civico n. 58.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in metallo verniciato con apertura automatizzate	in metallo verniciato	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in alluminio e vetro	in alluminio e vetro	
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco al civile tinteggiato	in intonaco al civile tinteggiato	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in in parte autobloccanti in c.l.s., in parte battuto di cemento ed in parte in piastrelle di graniglia	in c.l.s. e cemento e graniglia	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle ceramiche. Trattasi della pavimentazione dei balconi	in piastrelle ceramiche	
<i>portone di ingresso</i> : ante singola a battente realizzato in metallo e pannello di legno laminato, gli accessori presenti sono: serratura blindata. Trattasi porta d'ingresso ad appartamento	in metallo e legno laminato	
<i>portone di ingresso</i> : basculante realizzato in metallo verniciato, gli accessori presenti sono: apertura manuale. Trattasi di porta d'ingresso autorimessa. Presenta porzioni di vernice in fase di distacco	in metallo verniciato	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento. Trattasi di pavimento della cantina e dell'autorimessa	in battuto di cemento	
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in metallo. Trattasi della porta della cantina	in metallo	
<i>protezioni infissi esterni</i> : avvolgibili realizzate in PVC	in PVC	

*rivestimento interno:* posto in bagno ed angolo cottura realizzato in piastrelle ceramiche  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica. Trattasi di pavimentazione dell'appartamento

Delle Strutture:

*strutture verticali:* costruite in intonaco al civile tinteggiato. Nella cantina e nell'autorimessa presenza di porzione di tinteggiatura ed intonaco in fase di distacco per infiltrazioni.

*balconi:* costruiti in intonaco al civile tinteggiato. Parapetti in muratura (altezza non a norma) con scossalina in lamiera

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: non rilevabile

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in bagno e angolo cottura conformità: non rilevabile

*gas:* sottotraccia con alimentazione a cucina conformità: non rilevabile

*condizionamento:* sottotraccia con diffusori in split a parete (unità esterne su balcone) conformità: non rilevabile

*termico:* sottotraccia centralizzato (anche acs) i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile

*ascensore:* condominiale conformità: non rilevabile

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 



Soggiorno (P1)



Cucina (P1)



Prima camera (P1)



Seconda camera (P1)



Bagno (P1)



Cantina (PS1)

CLASSE ENERGETICA:



[152,52 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1207900011120 registrata in data 10/09/2020

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	91,14	x	100 %	=	91,14
Balconi	24,80	x	25 %	=	6,20
Cantina	9,22	x	25 %	=	2,31
<b>Totale:</b>	<b>125,16</b>				<b>99,65</b>

ACCESSORI:



**box singolo**, composto da un unico locale con una superficie lorda di circa 12,75 mq a cui è stato applicato coefficiente di ragguglio pari al 70%, sviluppa una superficie commerciale di 8,925 mq..

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 1414 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 11 mq, rendita 26,70 Euro, indirizzo catastale: VIA V. VENETO n. 56-58, piano: T, intestato a FCM PLAST S.R.L. (CF 03561490123) sede in GORLA MINORE (VA) Diritto di: Proprietà per 1/1

Coerenze: da nord in senso orario: altra unità immobiliare, corsello di manovra condominiale, altra unità immobiliare, altra proprietà (map. 410)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	12,75	x	70 %	=	8,93
<b>Totale:</b>	<b>12,75</b>				<b>8,93</b>



Vista ingresso autorimessa



Vista interno autorimessa

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

C.C.I.A.A. DI VARESE (30/06/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 950,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "unità abitative abitabili in buono stato" del Comune di Gorla Minore. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 950,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE (30/06/2024)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni civili" in stato conservativo "normale" nella zona periferica unica del Comune di Gorla Minore. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 950,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (30/06/2024)

Valore minimo: 821,00

Valore massimo: 1.054,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni civili" in fascia "media" del Comune di Gorla Minore. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 937,50 in considerazione delle caratteristiche del bene.

IMMOBILIARE.IT (30/06/2024)

Valore minimo: 1.441,00

Valore massimo: 1.441,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "appartamenti - residenziali" del Comune di Gorla Minore. I valori esposti non riportano differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto - ai fini della presente - si assume il valore decurtato del 30% quindi pari a €/mq 1.008,70 in considerazione delle caratteristiche del bene.

MERCATO IMMOBILIARE (30/06/2024)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "appartamenti - residenziali" del Comune di Gorla Minore. I valori esposti non riportano differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto - ai fini della presente - si assume il valore decurtato del 30% quindi pari a €/mq. 910,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 951,24 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni CCIAA €/mq. 950,00;
- quotazioni GEOPOI €/mq. 950,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 937,50;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 1.008,70;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 910,00.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,64	x	951,24	=	<b>94.781,55</b>
Valore superficie accessori:	8,93	x	951,24	=	<b>8.494,57</b>
					<b>103.276,12</b>

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	2.065,52
Coefficiente costruttivo	3.098,28
Coefficiente tecnologico	-1.032,76
Coefficiente funzionale	3.098,28
Coefficiente urbanistico/giuridico	-3.098,28
Coefficiente architettonico	3.098,28
Coefficiente manutenzione	2.065,52
Coefficiente altezza piano	1.032,76

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 113.603,73</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 113.603,73</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, Borsino Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato 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	99,64	8,93	113.603,73	113.603,73
				<b>113.603,73 €</b>	<b>113.603,73 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.200,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.403,73**

### 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: **€. 106.403,73**  
 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: **€. 106.403,73**