



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

186/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

IVGV Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cristina Carozzi

CF:CRZCST67T45L682O

con studio in CASTELLANZA (VA) VIALE LOMBARDIA 12/A

telefono: 003903311774390

fax: 00390331077621

email: c.carozzi@architettocarozzi.it

PEC: cristina.carozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
186/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MORNAGO Via Edmondo De Amicis 6, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano terra di vecchio edificio di corte di sole indipendente due unità nel centro storico di Mornago; l'appartamento è composto da n. 1 camera, n. 1 soggiorno, n. 1 cucina e n. 1 bagno con accesso diretto dal cortile esterno mediante scala comune di accesso al piano primo che divide l'u.i.u.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 23 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana MR, categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Diversa intestazione catastale per dichiarazione nullità atto compravendita trascrizione n. 138323/90611 del 07/11/2019

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

B appartamento a MORNAGO Via Edmondo De Amicis 6, della superficie commerciale di **84,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano primo di vecchio edificio di corte di sole indipendente due unità nel centro storico di Mornago; l'appartamento è composto da n. 1 camera, n. 1 soggiorno, n. 1 cucina e n. 2 bagni con accesso diretto dalla scala comune di accesso al piano primo che divide l'u.i.u. Accessori sono vani sottotetto solo parzialmente accessibili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 23 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana MR, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis 6, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Diversa intestazione catastale per dichiarazione nullità atto compravendita trascrizione n. 138323/90611 del 07/11/2019

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.900,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.005,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.005,00
Data della valutazione:	21/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 19/03/2008 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 38077/17644 di repertorio, iscritta il 27/03/2008 a Milano 2 ai nn. 40941/9714, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 217500.

Importo capitale: 145000.

Presenti n. 2 debitori non datori di ipoteca

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/07/2011 a firma di Notaio Giani Carlo ai nn. 78242/17312 di repertorio, iscritta il 02/08/2011 a Milano 2 ai nn. 91978/21170, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 228000.

Importo capitale: 152000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale diBusto Arsizio ai nn. 3002 di repertorio, trascritta il 16/06/2023 a Milano 2 ai nn. 83011/58157, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Decreto di sequestro preventivo, stipulata il 16/04/2012 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1598 di repertorio, trascritta il 26/04/2012 a Milano 2 ai nn. 42331/28655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Richiesto dalla Guardia di Finanza Compagnia di Gallarate

Domanda Giudiziale dichiarazione di nullità degli atti, stipulata il 05/09/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Varese ai nn. 3783 di repertorio, trascritta il 07/11/2019 a Milano 2 ai nn. 138323/90611, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Domanda Giudiziale

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/07/2011), trascritto il 02/08/2011 a Milano 2 ai nn. 91977/53597.

Si precisa che in data 05/09/2019 è stata presentata domanda giudiziale di nullità dell'atto al Tribunale di Varese

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di accettazione espressa di eredità (dal 21/01/1998 fino al 22/07/2011), con atto stipulato il 21/01/1998 a firma di Notaio Brighina Giuseppe ai nn. 170971 di repertorio, trascritto il 04/02/1998 a Milano 2 ai nn. 7323/5491

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come da dichiarazione del Responsabile dell'Ufficio Tecnico del comune di Mornago in ordine alla richiesta di accesso agli atti per le unità immobiliari in oggetto non sono state rinvenute pratiche edilizie.

Dalle foto aeree di regione Lombardia è stato possibile verificare che l'immobile è ante 1967 in quanto già presente nelle immagini delle volate del 1954 e del 1975, agli atti

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C/C n. 6 del 15/03/2022, l'immobile ricade in zona Nucleo di Antica Formazione Classe I - unità 4.4. Norme tecniche di attuazione ed indici: Elaborato PdR 9.0 Disciplina dei Centri Storici - Pag. 57

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come detto l'immobile risulta catastalmente intestato a terzi ma l'atto di compravendita è stato annullato con trascrizione n.138323/90611 del 07/11/2019

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Come detto l'edificio è ante 1967 e non è stato possibile reperire pratiche edilizie (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica cila in sanatoria: €1.000,00
- cila in sanatoria e pratica catastale incarico tecnico: €1.500,00
- demolizione soppalco camera piano terra e smaltimento macerie/rifiuti: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a apertura vano porta fra cucina e camera al piano primo, demolizione soppalco non regolare camera piano terra

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vano porta al piano primo

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata intestazione catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

BENI IN MORNAGO VIA EDMONDO DE AMICIS 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MORNAGO Via Edmondo De Amicis 6, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano terra di vecchio edificio di corte di sole indipendente due unità nel centro storico di Mornago; l'appartamento è composto da n. 1 camera, n. 1 soggiorno, n. 1 cucina e n. 1 bagno con accesso diretto dal cortile esterno mediante scala comune di accesso al piano primo che divide l'u.i.u.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,50 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 23 sub. 506 (catasto fabbricati), sezione urbana MR, categoria A/3, classe 7, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Diversa intestazione catastale per dichiarazione nullità atto compravendita trascrizione n. 138323/90611 del 07/11/2019

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.



SERVIZI

scuola elementare
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 supermercato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,6 km
 autostrada distante 9,6 km
 aeroporto distante 16,2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



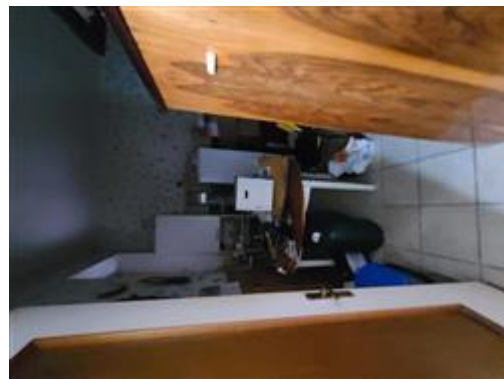
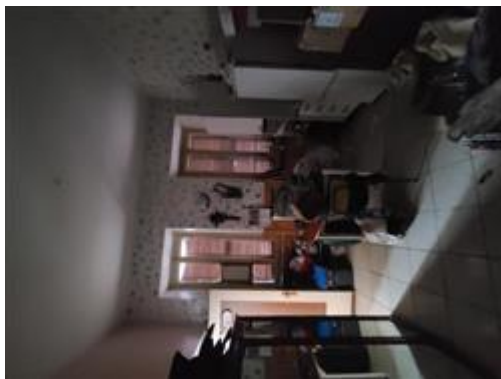
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al piano terra di vecchio edificio di corte indipendente di sole due unità nel centro storico di Mornago; l'appartamento del piano terra è composto da n. 1 camera, n. 1 soggiorno, n. 1 cucina e n. 1 bagno con accesso diretto dal cortile esterno mediante scala comune di accesso al piano primo che divide l'u.i.u.

Si presenta in uno stato di manutenzione medio/basso. E' provvisto di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio nei locali e probabilmente di ACS alimentato da caldaia a gas che però risulta rimossa e quindi l'impianto non risulta funzionante. I pavimenti sono in ceramica, come pure i rivestimenti del bagno, le porte interne in legno, come pure i serramenti esterni a vetro singolo, con persiane esterne come oscuranti.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia. Non è stato possibile reperire conformità impiantistiche. Gli impianti risultano da revisionare ed adeguare.

Da verificare stato allacciamenti alla rete fognaria che stante la localizzazione nel centro storico di Mornago, è obbligatoria. La copertura comune dell'edificio si presenta in condizioni da necessitare di intervento di manutenzione.

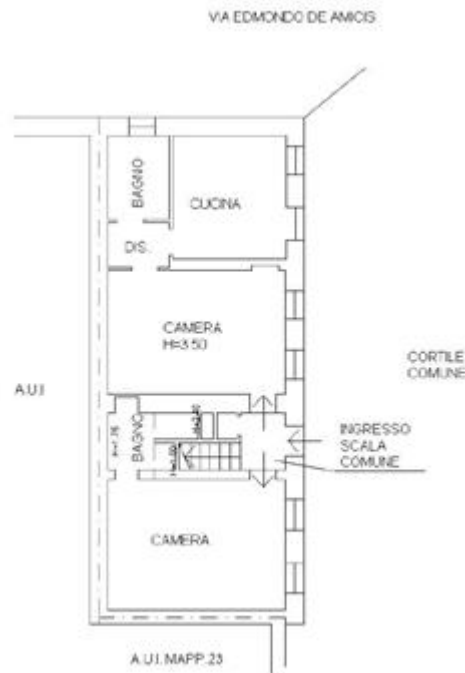


CONSISTENZA:

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	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AC Immobiliare
Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: via Luigi Cadorna, Centro, Mornago
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 49.000,00 pari a 326,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Gramaglia immobiliare
Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: via Cadore, 7, Centro, Mornago
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 69.000,00 pari a 530,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: SOLO CASE CERTIFICATE by Ausman RE

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: vicolo Monte Rosa, 10, Centro, Mornago

Superfici principali e secondarie: 133

Superfici accessorie:

Prezzo: 78.000,00 pari a 586,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati i prezzi medi delle abitazioni in simili condizioni limitrofe si applica il prezzo parametrico medio pari a Euro 500,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 500,00 = **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 40.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 40.000,00**

BENI IN MORNAGO VIA EDMONDO DE AMICIS 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a MORNAGO Via Edmondo De Amicis 6, della superficie commerciale di **84,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sito al piano primo di vecchio edificio di corte di sole indipendente due unità nel centro storico di Mornago; l'appartamento è composto da n. 1 camera, n. 1 soggiorno, n. 1 cucina e n. 2 bagni con accesso diretto dalla scala comune di accesso al piano primo che divide l'u.i.u. Accessori sono vani sottotetto solo parzialmente accessibili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,20 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 23 sub. 507 (catasto fabbricati), sezione urbana MR, categoria A/3, classe 7, consistenza 5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis 6, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Diversa intestazione catastale per dichiarazione nullità atto compravendita trascrizione n. 138323/90611 del 07/11/2019

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) 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.



SERVIZI

scuola elementare
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 supermercato

buono ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2,6 km
 autostrada distante 9,6 km
 aeroporto distante 16,2 km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆
 al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al piano terra di vecchio edificio di corte indipendente di sole due unità nel centro storico di Mornago; l'appartamento del piano primo è composto da n. 1 camera, n. 1 soggiorno, n. 1 cucina e n. 2 bagni con accesso diretto dalla scala comune di accesso al piano primo che divide l'u.i.u. Accessori sono vani sottotetto solo parzialmente accessibili.

Si presenta in uno stato di manutenzione medio/basso. E' provvisto di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio nei locali alimentato da caldaia a gas che però risulta rimossa e quindi l'impianto non risulta funzionante. L'impianto di ACS è alimentato da bollitore posto nel piano sottotetto. I pavimenti sono in ceramica, come pure i rivestimenti del bagno, le porte interne in legno, come pure i serramenti esterni a vetro singolo, con persiane esterne come oscuranti.

L'impianto elettrico è in parte sottotraccia. Non è stato possibile reperire conformità impiantistiche. Gli impianti risultano da revisionare ed adeguare.

Da verificare stato allacciamenti alla rete fognaria che stante la localizzazione nel centro storico di Mornago, è obbligatoria. La copertura comune dell'edificio si presenta in condizioni da necessitare di intervento di manutenzione.

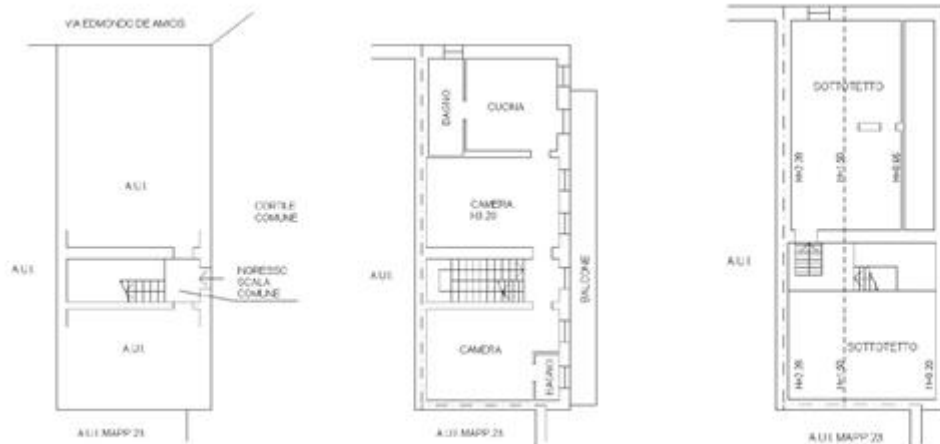


CONSISTENZA:

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	80,00	x	100 %	=	80,00
balcone	11,70	x	25 %	=	2,93
Vano sottotetto	7,50	x	25 %	=	1,88
Totale:	99,20				84,80



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AC Immobiliare
Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: via Luigi Cadorna, Centro, Mornago
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 49.000,00 pari a 326,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Gramaglia immobiliare
Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: via Cadore, 7, Centro, Mornago
Superfici principali e secondarie: 130
Superfici accessorie:
Prezzo: 69.000,00 pari a 530,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: SOLO CASE CERTIFICATE by Ausman RE
Descrizione: Terratetto unifamiliare
Indirizzo: vicolo Monte Rosa, 10, Centro, Mornago

Superfici principali e secondarie: 133
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 78.000,00 pari a 586,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valutati i prezzi medi delle abitazioni in simili condizioni limitrofe si applica il prezzo parametrico medio pari a Euro 500,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,80 x 500,00 = **42.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 42.400,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 42.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Mornago, agenzie: Siti internet/Agenzie Mornago, osservatori del mercato immobiliare Agenzia del Territorio 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	80,00	0,00	40.000,00	40.000,00
B	appartamento	84,80	0,00	42.400,00	42.400,00
				82.400,00 €	82.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 77.900,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.895,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.005,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 74.005,00**

data 21/04/2024

il tecnico incaricato
Cristina Carozzi