

PDF Eraser Free



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO QUADRIFOGLIO

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Gabriele Pozzati

CF:PZZGRL72L08B300X
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samarate 97
telefono: 0331322770
fax: 0331322770
email: arch_pozzati@libero.it
PEC: gabriele.pozzati@archiworldpec.it

PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
12/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSCATE Via San Pietro 40, della superficie commerciale di **78,72** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è un appartamento disposto su un unico livello posto al piano secondo di un edificio pluripiano denominato Condominio Quadrifoglio. Il fabbricato si trova all'ingresso del paese di Buscate e ha in corpo staccato delle autorimesse pertinenziali mentre al piano interrato delle cantinole. Risale agli anni '70 ed il suo stato di manutenzione generale appare discreto. E' dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla Via San Pietro al numero civico 40. (in precedenza n.34 e n.36)

L'appartamento è costituito da una cucina, un soggiorno, una camera matrimoniale ed un bagno; lo completano un piccolo ripostiglio di dim. 1.70 x 0.75 e n.3 balconcini. Quest'ultimi hanno parapetti in muratura chiusa, hanno scarsa profondità (1.10 - 1.35) e sono tutti di ca 3.00 mq.

Il soggiorno ha dimensioni di ca. 4.00 x 5.25 con un restringimento in corrispondenza dell'anticamera notte che porta la larghezza a ca. 2.80 (si veda l'elaborato grafico allegato / scheda catastale); ha l'affaccio a Est e si affaccia su balconcino di 2.20 x 1.35; l'ingresso disimpegna anche la cucina che ha dimensioni discrete di 3.64 x 2.72 su cui si affaccia un balconcino di 3.10 x 1.10; l'anticamera notte disimpegna una bagno di 3.55 x 1.65 e una camera matrimoniale ampia di 3.55 x 4.45 (anche questa si affaccia su balconcino)

L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione discrete

Le porte interne tamburate cieche sono state sostituite recentemente così come i serramenti esterni che sono in pvc "finto legno" con doppi vetri e tapparelle in pvc non automatizzate

L'impianto termico è centralizzato con radiatori in ghisa; vi sono degli split per l'aria condizionata il cui funzionamento non è certo. Il contatore del gas posto sul balcone della cucina serve a contabilizzare il gas ad uso domestico (fornelli cucina)

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, BTicino serie Magic

Le pareti sono finite a civile e tinteggiate

Pavimenti e rivestimenti sono in sufficiente stato di conservazione; rivestimenti ceramici in bagno e cucina. I pavimenti sono quelli originali mentre in cucina e bagno sono presumibilmente più recenti. Sui balconi clincker color rosso mattone.

L'attuale configurazione degli spazi non è conforme a quanto depositato agli atti in quanto in origine la zona soggiorno e la cucina non erano aperte sulla zona ingresso ma chiuse ciascuna da muri a tutta altezza e porte; ora un arco porta al soggiorno e la cucina ha muretti bassi con mensole. Vi è poi difformità in corrispondenza della

PDF Eraser Free

porta finestra cucina che in origine prevedeva un balcone rientrante che invece è stato inglobato nel locale cucina ed il balcone realizzato in aggetto (si veda il capitolo apposito sulla conformità edilizia).

La cantina ha dimensioni di 3.02 x 1.73 e altezza interna di 2.22. Ha pareti in muratura finite a civile e solaio in laterocemento. Pavimentazione in cemento e porta in lamiera. Stato di conservazione appena sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 189 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Buscate Via San Pietro n. 34, piano: S1 - P2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita e successione
Coerenze: Per l'appartamento: cortile e vano scala comuni, appartamento interno n.10, cortile comune per 2 lati Per la cantina: cortile comune, cantina n.6, corridoio comune, cantina n.6

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

A.1 cantina.

B box singolo a BUSCATE Via San Pietro 40 per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'autorimessa è in corpo staccato posto sul lato est del lotto; il passo carraio è al civico n.40 di Via San Pietro. Il corsello d'ingresso è in autobloccanti di cemento grigi; l'autorimessa di proprietà è l'ultima sulla sinistra (percorrendo il corsello). Ha una basculante in lamiera verniciata a funzionamento manuale in uno stato di manutenzione carente. L'autorimessa è adeguata ad ospitare una sola autovettura ed ha larghezza di 2.50 e lunghezza di 5.50; la basculante è larga 2.10. L'altezza del box è di 2.10; il solaio è gettato in cls; sono evidenti sulla gronda in cls esterna tracce di distacco del cls coprifermo (si renderà necessario intervento di ripristino) copertura piana con guaina; pavimentazione in cls; pareti in muratura intonacate a civile; stato di manutenzione generale appena sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 218. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 397 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 36, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita e successione
Coerenze: Cortile comune, box n.40, area comune
L'autorimessa è definita come interno 41

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,72 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 99.064,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 99.064,00

PDF Eraser Free

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 91.862,46

Data della valutazione: 17/04/2024

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2005 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale ai nn. 214/2005 di repertorio, trascritta il 16/03/2005 a Milano 2 ai nn. 18623/36834, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 20/12/2022 a firma di Uff. Giudiziario Trib. di Busto A. ai nn. 8068/2022 di repertorio, trascritta il 25/01/2023 a Milano 2 ai nn. 9312/6012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento

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: €. 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 7.201,54

PDF Eraser Free

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/02/2001), con atto stipulato il 21/02/2001 a firma di Dott. Zinni Germano ai nn. 65588/7245 di repertorio, registrato il 08/03/2001 a Magenta ai nn. 280, trascritto il 09/03/2001 a Milano 2 ai nn. 21866/15243

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di Successione (dal 01/08/2020), con atto stipulato il 09/12/2021 ai nn. 333418/88888/21 di repertorio, trascritto il 13/12/2021 a Milano 1 ai nn. 120612/176808

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/09/1996 fino al 21/02/2001), con atto stipulato il 12/09/1996 a firma di Dott. Grossi Mario ai nn. 91954 di repertorio, trascritto il 13/09/1996 a Milano 2 ai nn. 73550/47534

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **39/71**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione Edificio Pluripiano, presentata il 25/05/1971 con il n. 1557 di Prot. di protocollo, rilasciata il 22/10/1971 con il n. 106/71 di protocollo, agibilità del 11/05/1973 con il n. 7 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli spazi interni sono difformi in quanto sono state demolite delle pareti a tutta altezza e sostituite con muretti e archi; la parete dell'anticamera è stata spostata, In corrispondenza con la portafinestra della cucina il balconcino autorizzato con P.E. 39/71 è stato "inglobato" nel volume della cucina e creato un balcone in aggetto non autorizzato. Ciò si palesa dal confronto tra la scheda catastale allegata (simile allo stato dei luoghi) e la planimetria depositata agli atti come da P.E. n. 39/71. V'è la necessità di presentare Sanatoria Edilizia che consideri anche la verifica del rapporto areoilluminante per gli spazi "aperti" dagli interventi non autorizzati. Si precisa come l'onere di regolarizzazione è stato stimato previo confronto con i tecnici comunali ma che per una sua definizione puntuale si debba necessariamente procedere con un iter autorizzativo complesso e che pertanto potrebbe portare tale importo ad una variazione (in aumento o in difetto).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Sanatoria Edilizia

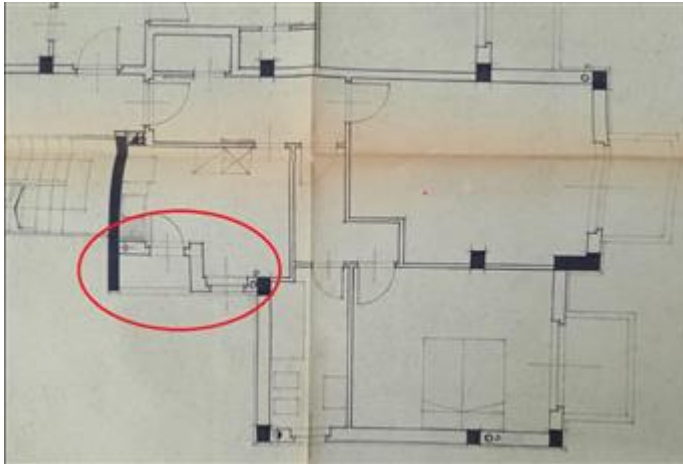
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

PDF Eraser Free

- Presentazione Sanatoria Edilizia: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuove schede catastali (cantina + appartamento) : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSCATE VIA SAN PIETRO 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSCATE Via San Pietro 40, della superficie commerciale di **78,72** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è un appartamento disposto su un unico livello posto al piano secondo di un edificio pluripiano denominato Condominio Quadrifoglio. Il fabbricato si trova all'ingresso del paese di Buscate e ha in corpo staccato delle autorimesse pertinenziali mentre al piano interrato delle cantinole. Risale agli anni '70 ed il suo stato di manutenzione generale appare discreto. E' dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla Via San Pietro al numero civico 40. (in

PDF Eraser Free

precedenza n.34 e n.36)

L'appartamento è costituito da una cucina, un soggiorno, una camera matrimoniale ed un bagno; lo completano un piccolo ripostiglio di dim. 1.70 x 0.75 e n.3 balconcini. Quest'ultimi hanno parapetti in muratura chiusa, hanno scarsa profondità (1.10 - 1.35) e sono tutti di ca 3.00 mq.

Il soggiorno ha dimensioni di ca. 4.00 x 5.25 con un restringimento in corrispondenza dell'anticamera notte che porta la larghezza a ca. 2.80 (si veda l'elaborato grafico allegato / scheda catastale); ha l'affaccio a Est e si affaccia su balconcino di 2.20 x 1.35; l'ingresso disimpegna anche la cucina che ha dimensioni discrete di 3.64 x 2.72 su cui si affaccia un balconcino di 3.10 x 1.10; l'anticamera notte disimpegna una bagno di 3.55 x 1.65 e una camera matrimoniale ampia di 3.55 x 4.45 (anche questa si affaccia su balconcino)

L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione discrete

Le porte interne tamburate cieche sono state sostituite recentemente così come i serramenti esterni che sono in pvc "finto legno" con doppi vetri e tapparelle in pvc non automatizzate

L'impianto termico è centralizzato con radiatori in ghisa; vi sono degli split per l'aria condizionata il cui funzionamento non è certo. Il contatore del gas posto sul balcone della cucina serve a contabilizzare il gas ad uso domestico (fornelli cucina)

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, BTicino serie Magic

Le pareti sono finite a civile e tinteggiate

Pavimenti e rivestimenti sono in sufficiente stato di conservazione; rivestimenti ceramici in bagno e cucina. I pavimenti sono quelli originali mentre in cucina e bagno sono presumibilmente più recenti. Sui balconi clincker color rosso mattone.

L'attuale configurazione degli spazi non è conforme a quanto depositato agli atti in quanto in origine la zona soggiorno e la cucina non erano aperte sulla zona ingresso ma chiuse ciascuna da muri a tutta altezza e porte; ora un arco porta al soggiorno e la cucina ha muretti bassi con mensole. Vi è poi difformità in corrispondenza della porta finestra cucina che in origine prevedeva un balcone rientrante che invece è stato inglobato nel locale cucina ed il balcone realizzato in aggetto (si veda il capitolo apposito sulla conformità edilizia).

La cantina ha dimensioni di 3.02 x 1.73 e altezza interna di 2.22. Ha pareti in muratura finite a civile e solaio in laterocemento. Pavimentazione in cemento e porta in lamiera. Stato di conservazione appena sufficiente.

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

- foglio 10 particella 189 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Buscate Via San Pietro n. 34, piano: S1 - P2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita e successione
Coerenze: Per l'appartamento: cortile e vano scala comuni, appartamento interno n.10, cortile comune per 2 lati Per la cantina: cortile comune, cantina n.6, corridoio comune, cantina n.6

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

PDF Eraser Free



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

PDF Eraser Free

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Magnago, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PDF Eraser Free



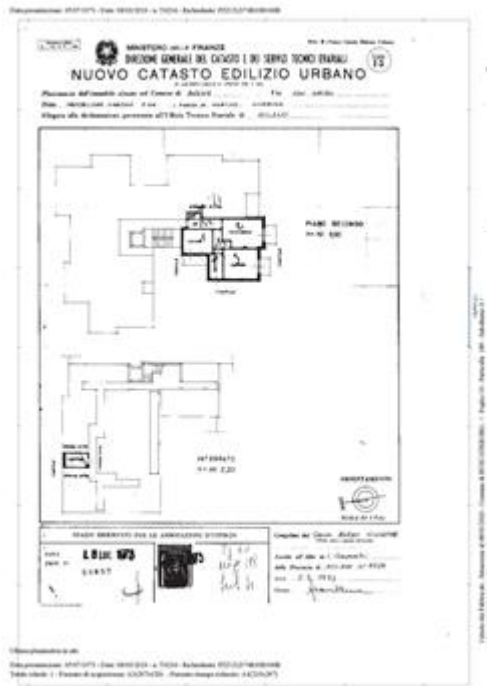
CONSISTENZA:

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	74,00	x	100 %	=	74,00
Balconi	9,45	x	50 %	=	4,72
Totale:	83,45				78,72

PDF Eraser Free



ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	6,00	x	50 %	=	3,00
Totale:	6,00				3,00



PDF Eraser Free

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,72	x	1.200,00	=	94.464,00
Valore superficie accessori:	3,00	x	1.200,00	=	3.600,00
					98.064,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 98.064,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 98.064,00

BENI IN BUSCATE VIA SAN PIETRO 40

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BUSCATE Via San Pietro 40 per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/4 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'autorimessa è in corpo staccato posto sul lato est del lotto; il passo carraio è al civico n.40 di Via San Pietro. Il corsello d'ingresso è in autobloccanti di cemento grigi; l'autorimessa di proprietà è l'ultima sulla sinistra (percorrendo il corsello). Ha una basculante in lamiera verniciata a funzionamento manuale in uno stato di manutenzione carente. L'autorimessa è adeguata ad ospitare una sola autovettura ed ha larghezza di 2.50 e lunghezza di 5.50; la basculante è larga 2.10. L'altezza del box è di 2.10; il solaio è gettato in cls; sono evidenti sulla gronda in cls esterna tracce di distacco del cls coprifermo (si renderà necessario intervento di ripristino) copertura piana con guaina; pavimentazione in cls; pareti in muratura intonacate a civile; stato di manutenzione generale appena sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 218. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 397 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 36, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita e successione
Coerenze: Cortile comune, box n.40, area comune
L'autorimessa è definita come interno 41

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

PDF Eraser Free



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Magnago, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



PDF Eraser Free

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

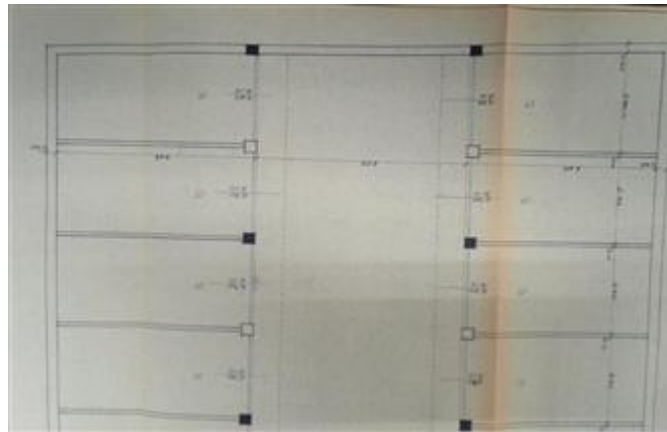
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 12.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 12.000,00

PDF Eraser Free

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Buscate, agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Milano

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	78,72	3,00	98.064,00	98.064,00
B	box singolo	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				110.064,00 €	110.064,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.064,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

PDF Eraser Free

di realizzo):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.064,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 7.201,54**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.862,46**

data 17/04/2024

il tecnico incaricato
Gabriele Pozzati