



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 127/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Edmondo TOTA

CUSTODE:

Avv. Daniela CRIPPA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Architetto Isa Giannetti**

CF:GNNSIA71L47L378Q

con studio in MERATE (LC) VIALE G. VERDI 88/A

telefono: 0399921485

email: [info@studiogiannettipozzi.it](mailto:info@studiogiannettipozzi.it)

PEC: [isa.giannetti@archiworldpec.it](mailto:isa.giannetti@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a VERCURAGO Via Roma 135 E, della superficie commerciale di **141,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare denominato Condominio Gonelli Cioni è situato nel Comune di VERCURAGO in via Roma n. 135 con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza. L' APPARTAMENTO (Part. 618 Sub. 702 con ingresso dal num. civico 135 E) è composto al PIANO TERRA da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e bagno e al PIANO SEMINTERRATO da cantina e caldaia. I due piani sono collegati da scala interna.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 618 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. SNC, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 21/07/1998 in atti dal 21/07/1998 CONVALIDA DEN. VAR. 10343/87. (n. F04149.1/1998)  
Superficie Catastale: Totale: 147 mq - Totale escluse aree scoperte: 147 mq. Immobili soppressi, originari del precedente: Comune: VERCURAGO (L751) (LC) Foglio 5, Particella 618, Subalterno 6, Subalterno 23 e Subalterno 24 (vedi visura storica per immobile allegata).

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>141,60 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>€. 123.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 105.145,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dai debitori con famiglia.

Sopralluogo in data 31.1.2024.

#### **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 12/09/2007 a firma di Notaio MANGILI Giuseppe ai nn. 70094/23431 di repertorio, iscritta il 28/09/2007 a Bergamo ai nn. 59371/15302 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: Euro 264.000,00.

Importo capitale: Euro 176.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca della riscossione, stipulata il 21/01/2016 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 618/13416 di repertorio, iscritta il 27/01/2016 a Bergamo ai nn. 2756/450, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: Euro 270.004,92.

Importo capitale: Euro 135.002,46.

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

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

pignoramento, stipulata il 22/09/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 2135 di repertorio, trascritta il 16/10/2023 a Bergamo ai nn. 56440/38536, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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>€. 400,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.603,47</b>
Millesimi condominiali:	<b>98,00</b>
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che i confini dell'unita` immobiliare, gli spazi ed enti comuni del fabbricato sono riportati sull'atto di provenienza allegato.

Le spese condominiali e i millesimi di proprietà sono stati forniti dall' Amministratore del Condominio.

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

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

per la quota di 1/1, in forza di Vendita (dal 12/09/2007), con atto stipulato il 12/09/2007 a firma di Notaio MANGILI Giuseppe ai nn. 70093/23430 di repertorio, trascritto il 28/09/2007 a Bergamo ai nn. 59370/34083.

Vendita con cui \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , ciascuna per quota di metà e congiuntamente per l'intero, vendono in piena proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* che, indivisamente ed in pari quota fra gli stessi, accettano ed acquistano, in Comune di VERCURAGO del fabbricato sito alla via Roma e distinto in mappa con il mappale 618, la PORZIONE ABITATIVA composta da ingresso, disimpegno, soggiorno, cucina, tre vani e bagno al PIANO TERRA, da cantina e caldaia al PIANO SEMINTERRATO, il tutto distinto al Catasto Fabbricati come segue: foglio 5 - mappale: 618/702 via Roma, snc P.T-S1 Cat. A/3 Cl. 1 Vani 6,5 RC euro 402,84. COERENZE, da nord ruotando in senso orario, per l'appartamento, ragioni di terzi, ragioni al mappale 617, torrente Galavesa, cortile comune; per i vani al piano seminterrato, ragioni di terzi, torrente Galavesa, a chiudere ragioni di terzi. Salvi i piu` precisi confini e come meglio in fatto. La parte venditrice dichiara che le opere di costruzione del fabbricato di cui e` parte l'unita` immobiliare in contratto sono iniziate anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente, per l'unita` in contratto, non sono intervenute opere per le quali fossero necessari provvedimenti autorizzativi, fatta eccezione per le opere di cui alla concessione edilizia in data 13 marzo 1978 n. 527 Prot. - n. 6 Reg. Costr., per le opere di cui alla concessione edilizia in data 3 giugno 1981 n. 13/81 Reg. Costr., ancora per le opere di cui alle autorizzazioni edilizie rilasciate in data 2 aprile 1992 n. 19 ed in data 28 aprile 1994 n. 131, onde la parte venditrice garantisce dell'unita` in contratto la piena regolarita` sotto il profilo delle normative urbanistica ed edilizia, garantendo altresì che la stessa non e` mai stata oggetto ne' e` ora suscettibile di provvedimenti sanzionatori. L'accesso all'unita` immobiliare in contratto si avra` dalla pubblica via per il tramite degli enti comuni condominiali, così` come garantisce espressamente la parte venditrice e risulta ben noto alla parte acquirente.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 21/07/1998 fino al 12/09/2007), con atto stipulato il 21/07/1998 a firma di Notaio CORNELIO Orlando ai nn. 728684 di repertorio, trascritto il 27/08/1998 a Bergamo ai nn. 31733/24846

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Si precisa che le pratiche edilizie inerenti l'unità immobiliare in oggetto sono la Concessione edilizia n. 6/1978 e l' Autorizzazione n. 131/1994 (rif. 7.1 Pratiche edilizie). Le altre pratiche edilizie riportate nell'atto di provenienza (rif. 6.1 Attuale Proprietario), Concessione edilizia n. 13/1981 e Autorizzazione n. 19/1992, si riferiscono ad altre unità immobiliari.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia con contributo N. 6/1978, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di

Sistemazione interna, rilasciata il 13/03/1978 con il n. 527 di protocollo.

Autorizzazione di abitabilità di casa rilasciata in data 15.1.1980 con la seguente prescrizione: Si concede con **OBBLIGO DI RIPRISTINO DELL'ARCO IN SASSO DEL PORTONE DI INGRESSO** (vedi allegati).

Autorizzazione **N. 131/1994**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Rifacimento intonaco, tinteggiatura e sistemazione serramenti esterni, rilasciata il 28/04/1994 con il n. 1314 di protocollo

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona Ambiti di antica formazione – Grado di intervento: Grado 4° Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture e degli elementi non significativi delle coperture. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano di Governo del Territorio del Comune di VERCURAGO (Lecco) - Piano delle Regole - Disciplina urbanistica degli interventi - Art. 21 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione: 1. La tavola degli interventi sull' edilizia di antica formazione individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo, individuando i seguenti gradi di intervento: - Grado 4° Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne con possibilità di modifica delle aperture e degli elementi non significativi delle coperture. 1. Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005. 2. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è ammessa la demolizione con ricostruzione. È prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture a condizione che siano impostate con elementi di ricomposizione dell'impianto morfologico delle stesse. 3. Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale. 4. Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 31.1.2024): - diverse dimensioni delle aperture; - diversa distribuzione interna; - mancata rappresentazione grafica del piano seminterrato e della scala interna di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato; - mancato ripristino dell'arco in sasso del portone di ingresso come prescritto nella Concessione Edilizia n. 6/1978. La distribuzione interna dello stato di fatto è parzialmente rappresentata nella scheda catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Pratica paesaggistica in sanatoria e pratica edilizia in sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

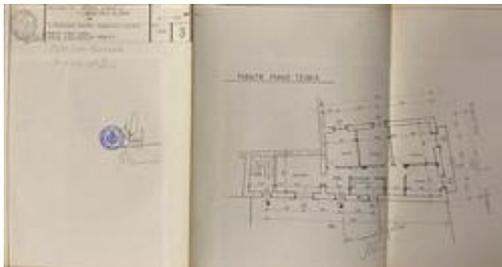
- Redazione pratica paesaggistica in sanatoria e pratica edilizia in sanatoria (onorario del tecnico incaricato): €4.000,00
- Oblazione per opere in sanatoria da versare al Comune (importo minimo suscettibile di incremento): €1.000,00

La pratica paesaggistica ed edilizia in sanatoria consiste in una richiesta che viene formulata al

Comune con allegate le tavole tecniche illustrative e la descrizione delle opere eseguite senza titolo abilitativo. Il Comune ha la facoltà o meno di rilasciare tale pratica in sanatoria.

Autorizzazione di abitabilità di casa rilasciata in data 15.1.1980

Autorizzazione di abitabilità di casa rilasciata in data 15.1.1980



Concessione edilizia n. 6/1978: Pianta piano terra - Progetto



Concessione edilizia n. 6/1978: Prospetti - Progetto



Concessione edilizia n. 6/1978: Documentazione fotografica

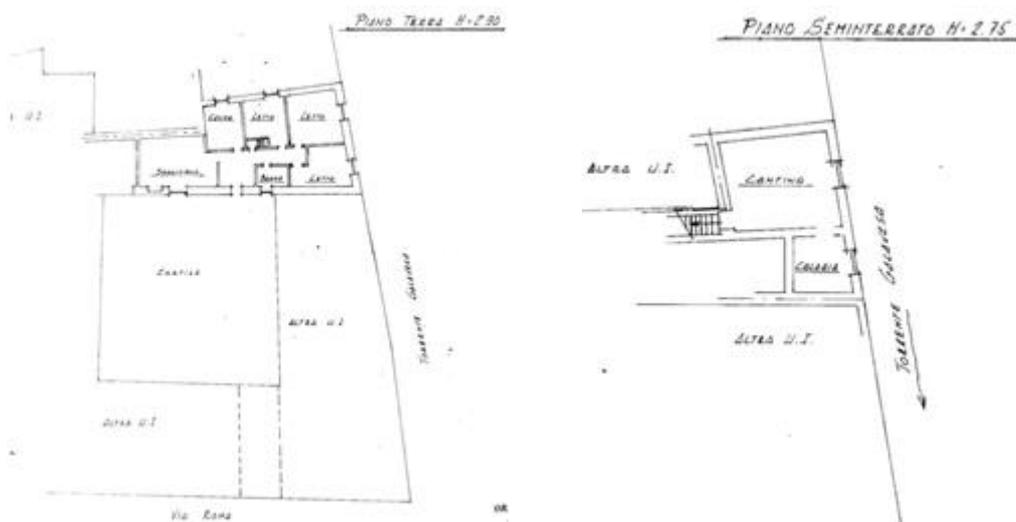
**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata (sopralluogo in data 31.1.2024): - diversa distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica catastale con aggiornamento scheda catastale a seguito presentazione pratica edilizia in sanatoria (rif. 8.1 Conformità edilizia).

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica catastale (onorario professionale del tecnico incaricato): €1.200,00
- Tributi da versare all' Agenzia delle Entrate (importo minimo suscettibile di incremento): €100,00



SCHEDA CATASTALE: Foglio 5, Particella 618 Subalterno 702 SCHEDA CATASTALE: Foglio 5, Particella 618 Subalterno 702 (A/3) - Pianta piano terra

SCHEDA CATASTALE: Foglio 5, Particella 618 Subalterno 702 (A/3) - Pianta piano seminterrato

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

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

BENI IN VERCURAGO VIA ROMA 135 E

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a VERCURAGO Via Roma 135 E, della superficie commerciale di **141,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare denominato Condominio Gonelli Cioni è situato nel Comune di VERCURAGO in via Roma n. 135 con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.

L' APPARTAMENTO (Part. 618 Sub. 702 con ingresso dal num. civico 135 E) è composto al PIANO TERRA da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e bagno e al PIANO SEMINTERRATO da cantina e caldaia. I due piani sono collegati da scala interna.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 618 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA n. SNC, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 21/07/1998 in atti dal 21/07/1998 CONVALIDA DEN. VAR. 10343/87. (n. F04149.1/1998)  
Superficie Catastale: Totale: 147 mq - Totale escluse aree scoperte: 147 mq. Immobili soppressi, originari del precedente: Comune: VERCURAGO (L751) (LC) Foglio 5, Particella 618, Subalterno 6, Subalterno 23 e Subalterno 24 (vedi visura storica per immobile allegata).



*Prospetto sud-ovest su via Roma (ingresso num. civ. 135) e prospetto sud-est su torrente Galavesa*



*Prospetto sud-est su torrente Galavesa – Appartamento piano terra e piano seminterrato (Part. 618 Sub. 702)*



*Prospetto sud-est su torrente Galavesa – Appartamento piano terra e piano seminterrato (Part. 618 Sub. 702)*



*Prospetto sud-est su torrente Galavesa e prospetto nord-est – Appartamento piano terra e piano seminterrato (Part. 618 Sub. 702)*



*Prospetto sud-ovest su via Roma e ingresso num. civ. 135*



*Prospetto sud-ovest e ingresso num. civ. 135 E – Appartamento piano terra e piano seminterrato (Part. 618 Sub. 702)*

#### 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 Lecco). Il traffico nella zona è sostenuto, i

parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lecco e Lago di Como.

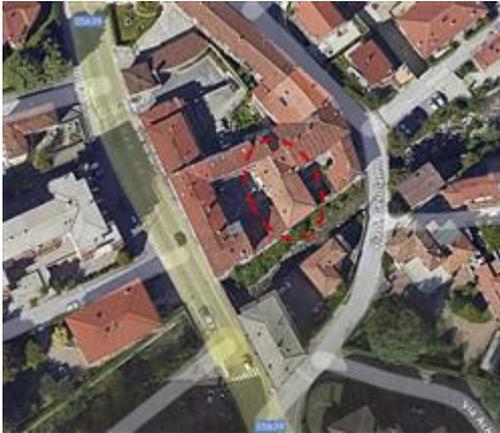


Immagine satellitare dell'immobile sito a VERCURAGO (Lecco) in via Roma n. 135 E



Estratto PGT (Piano di Governo del Territorio) del Comune di VERCURAGO (Lecco) Piano delle Regole: Ambiti di antica formazione – Grado di intervento: Grado 4°



ESTRATTO MAPPA: Comune di VERCURAGO Foglio 9, Particella 618



SCHEMA CATASTALE: Foglio 5, Particella 618 Subalterno 702 (A/3)

SERVIZI

- municipio
- negozi al dettaglio
- supermercato
- ospedale
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 700 m (Calolziocorte)
- superstrada distante 20 m (SS639 Lecco-Cisano)



Bergamasco) Via Roma  
autobus distante 200 m

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media   
 esposizione: nella media   
 luminosità: nella media   
 panoramicità: nella media   
 stato di manutenzione generale: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' edificio in cui è inserita l' unità immobiliare denominato Condominio Gonelli Cioni è situato nel Comune di VERCURAGO in via Roma n. 135 con servizi raggiungibili a piedi a breve distanza.  
 L' APPARTAMENTO (Part. 618 Sub. 702 con ingresso dal num. civico 135 E) è composto al PIANO TERRA da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e bagno e al PIANO SEMINTERRATO da cantina e caldaia. I due piani sono collegati da scala interna.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a battente con doppio vetro realizzati in PVC nella media   
*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno al di sotto della media   
*infissi interni:* a battente realizzati in legno e vetro al di sotto della media   
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle nella media   
*rivestimento interno:* posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle nella media   
*plafoni:* realizzati in intonaco (piano terra) nella media   
*plafoni:* soffitto a volta (piano seminterrato)   
*pareti esterne:* costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco al di sotto della media 

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia conformità: da verificare   
*idrico:* sottotraccia conformità: da verificare   
*termico:* RISCALDAMENTO AUTONOMO con radiatori conformità: da verificare. La caldaia autonoma con funzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria è localizzata al piano seminterrato come riscontrabile nella documentazione fotografica allegata. 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra - Residenziale	124,00	x	100 %	=	124,00

Piano seminterrato - Cantina e caldaia	44,00	x	40 %	=	17,60
<b>Totale:</b>	<b>168,00</b>				<b>141,60</b>



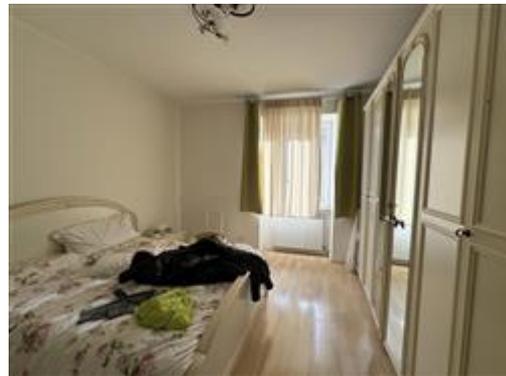
Appartamento (Part. 618 Sub. 702) - Piano terra



Appartamento (Part. 618 Sub. 702) - Piano terra



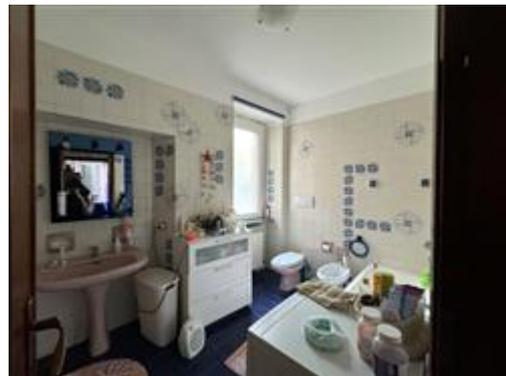
Appartamento (Part. 618 Sub. 702) - Piano terra



Appartamento (Part. 618 Sub. 702) - Piano terra



Appartamento (Part. 618 Sub. 702) - Piano terra



Appartamento (Part. 618 Sub. 702) - Piano terra

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore del bene è stata considerata la consistenza, l'ubicazione, la particolare dislocazione dell'area, la destinazione d'uso, le caratteristiche costruttive e di finitura, lo stato di manutenzione e di conservazione, la dotazione di impianti tecnologici, il valore delle unità immobiliari rispetto alle attuali condizioni di mercato della zona e al rapporto domanda e offerta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Bergamo, ufficio tecnico di Vercurago, agenzie: Vercurago, osservatori del mercato immobiliare Vercurago, ed inoltre: Rilevazione prezzi mercato immobiliare Lecco e provincia

## 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	141,60	0,00	130.000,00	130.000,00
				<b>130.000,00 €</b>	<b>130.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 123.700,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 18.555,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 105.145,00</b>

data 21/03/2024

il tecnico incaricato  
Architetto Isa Giannetti