



# TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 43/2024

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr. Marco MANCINI

CUSTODE:

Dr.ssa Giulia Avv. SCIACCA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Elio Ferrario**

CF:FRRLEI48R31E507Y

con studio in COMO (CO) Via Guanella n. 3

telefono: 031 265397

fax: 0314030186

email: ferrario.elio@tiscali.it

PEC: elio.ferrario@geopec.it

VISURISTA:

**EMMEMME s.r.l.**

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a INVERIGO Via Baserica 8, frazione Cremnago, della superficie commerciale di **80,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il bene oggetto di stima comprende un appartamento ubicato nella frazione di Cremnago nel Comune di Inverigo.

L'appartamento fa parte di un edificio ubicato nella zona centrale della frazione, posto in un contesto residenziale con tipologia a corte.

L'edificio, risalente ai primi anni del novecento è disposto su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo/sottotetto) collegati da scala comune.

L'accesso all'edificio avviene dalla Via Baserica attraverso un passaggio pedonale. L'unità immobiliare è distribuita su tre piani.

Il piano terra comprende un locale cottura/soggiorno con disimpegno, camera e bagno; il piano primo è composto da un unico locale; mentre il piano secondo è un sottotetto raggiungibile da scala a pioli.

Dalla documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Inverigo si precisa che venne presentata una Cil per ristrutturazione interna e che dette opere non sono state realizzate se non con la sola esecuzione di un tavolato con altezza di circa m. 2,00 a separazione tra la zona cottura e il soggiorno. L'appartamento inoltre ha conservato le caratteristiche abitative originarie al momento dell'acquisto come indicato nella scheda catastale. Per il suddetto tavolato, nel capitolo conformità edilizia, verrà indicato il costo di demolizione.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 358 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, scheda n. CO0155622 del 22.06.2007, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Baserica, piano: t/1°/2°

Coerenze: (come da atto, in senso orario) locali al Piano Terra: A Nord Est con beni di cui alla particella 892, a Sud Est con beni di cui alla particella 358 sub. 4 e beni di cui alla particella 358 sub. 2, a Sud Ovest con beni di cui alla particella 358 sub. 4, a Nord Ovest con prospetto di cui alla particella 757; - locale al Piano Primo: a Nord Est e Sud Ovest con beni di cui alla particella 358 sub. 4, a Sud est con beni di cui alla particella 358 sub. 2, a Nord Ovest con prospetto su beni di cui alla particella 757; - locale al Piano Secondo (sottotetto): a Nord Est e Sud Ovest con residui beni di cui alla particella 358, a Sud Est con prospetto su beni di cui alla particella 358 sub. 2; a Nord Ovest con prospetto su beni di cui alla particella 757, salvo altri.

Precisazioni: Appartamento composto da ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e servizi al piano terra; camera al primo piano con annesso solaio al piano sottotetto; il tutto denunciato presso UTE con la scheda nr.10537 del 22.6.2007 (a variazione del mapp.358/3 già scheda nr.9343 del 4.6.2007 a parte del mapp.358/3 già scheda di nuova costruzione nr.50 del 7.4.93) e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con: mapp.358/702 – PT,1,2 - A/3 - cl.2 - v.5 - €.309,87

- PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' -

.Beni comuni non censibili al piano terra denunciati presso UTE con la scheda di nuova costruzione nr.50 del 7.4.93 e distinti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.358/1 – PT – bene comune non censibile;

mapp.358/2 – PT – bene comune non censibile.

Insistente su area distinta al Catasto Terreni, in forza di variazione nr.159129 del 28.4.2011, fg.9 (logico) fg.2 (reale) con mapp.358 di mq.570 f.p. (comprende anche il mapp.358/6)

Come si può vedere in banca dati non è indicato il n. civico che corrisponde al n. 8 (nella conformità catastale viene indicata la modalità per la rettifica).

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>80,20 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>€. 67.170,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 57.094,50</b>
Data della valutazione:	<b>26/06/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore,

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vds. all. 1a):

### 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 23/07/2007 a firma di Dr. Francesco RUTA Notaio in CANTU' ai nn. 278524/18468 di repertorio, iscritta il 01/08/2007 a COMO ai nn. 29455/6265, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 127.500,00.

Importo capitale: 85.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Grava su immobili siti in INVERIGO Sez. CREMNAGO in Via Baserica snc e precisamente: .Unità

immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 con: mapp.358/702 – PT,1,2 - A/3 - cl.2 - v.5

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, notificato il 29/01/2024 a firma di Tribunale di COMO ai nn. 582 di repertorio, trascritto il 16/02/2024 a COMO ai nn. 4270/3303, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento.

Grava su immobili siti in INVERIGO Sez. CREMNAGO in Via Baserica snc e precisamente: .Unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati fg.4 con: mapp.358/702 – PT,1,2 - A/3 - cl.2 - v.5

*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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI (vds. all. 1a e 2):

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/07/2007 a firma di Dr. Francesco RUTA Notaio in CANTU' ai nn. 287523/18467 di repertorio, trascritto il 01/08/2007 a COMO ai nn. 29454/17933.

\_\_\_\_\_ – vende a \_\_\_\_\_ –  
coniugato in regime di separazione dei beni - immobili siti in INVERIGO Sez.CREMNAGO in Via Baserica snc e precisamente: .Appartamento composto da ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e servizi al piano terra; camera al primo piano con annesso solaio al piano sottotetto; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.4 con: mapp.358/702 – PT,1,2 - A/3 - cl.2 - v.5  
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.64.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 09/05/1924 a firma di Dr. Edgardo SIRTORI Notaio in VERANO BRIANZA ai nn. 632/265 di repertorio, trascritto il 05/07/1924 a COMO ai nn. 3940/3589.

\_\_\_\_\_ vende a \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ immobili siti in INVERIGO Sez.CREMNAGO e precisamente: .Terreno distinto al Catasto Terreni fg.4 con: mapp.358/a are 05.70  
OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per L.20.000 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 03/05/1942 a firma di Dr. Giuseppe CORTI Notaio in ASSO ai nn. 5689/4765 di repertorio, trascritto il 30/05/1942 a COMO ai nn. 2887/2567.

██████████ e ██████████  
██████████ addivengono a divisione. Vengono assegnati a ██████████ per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in INVERIGO Sez.CREMNAGO e precisamente: .Terreno distinto al Catasto Terreni fg.4 con: mapp.358/6 are 01.00 f.r. OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, per L.9.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

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

per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione.

TRA.3750/2788 (28.3.72) Successione di ██████████ denuncia nr.49 vol.232 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di ██████████ Vengono denunciati, per quota omessa (deve essere quota intera di piena proprietà), anche immobili siti in INVERIGO Sez.CREMNAGO e precisamente: .Terreno distinto al Catasto Terreni fg.4 con: mapp.358/6 are 00.50 f.r. AVVERTENZA: Si precisa che il coniuge ██████████ ha rinunciato all'eredità in forza di atto Notaio Giuseppe Manfredi di Cantù ivi reg. in data 9.6.76 nr.853 vol.66 serie I AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di ██████████ non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, trascritto il 12/10/1991 a COMO ai nn. 19386/13800.

Successione di ██████████ denunciata in data 10.7.90 nr.31 vol.362 U.R. di Cantù devoluta per legge a favore di ██████████ e ██████████ per quota 1/2 ciascuno di piena proprietà. Vengono denunciati, per quota intera di piena proprietà, anche immobili siti in INVERIGO Sez.CREMNAGO e precisamente: .Terreno distinto al Catasto Terreni fg.4 con: mapp.358/6 are 00.50 AVVERTENZA: Si precisa che ai sensi dell'art.2650 c.c. non risulta la continuità storica delle trascrizioni in quanto a carico di ██████████ non risulta trascritta nessuna accettazione di eredità, CONFERMANDO INOLTRE CHE È POSSIBILE TRASCRIVERLA AUTONOMAMENTE in quanto dalle ispezioni effettuate a carico dell'erede risultano atti trascritti/iscritti e dispositivi inerenti gli immobili ereditati.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il 21/01/1994 a firma di Dr. Piercarlo COLNAGHI Notaio in CANTU' ai nn. 21898 di repertorio, trascritto il 14/02/1994 a como ai nn. 2654/1857.

██████████ – per entrambi bene personale – addivengono a divisione. Vengono assegnati a ██████████ per quota intera di piena proprietà, immobili siti in INVERIGO Sez.CREMNAGO e precisamente: .Unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati fg.4 con: mapp.358/3 OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza il valore del lotto risulta essere, con altri beni, per L.130.000.000 e libero da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

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

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

CIL N. 54/11, per lavori di ristrutturazione, presentata il 22/04/2011 con il n. 5869 di protocollo. Lavori non conclusi.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Con riferimento a quanto relazionato nella descrizione del bene, si prevede la rimozione del tavolato al piano terra con il ripristino del pavimento, al fine di riportare lo stato dell'abitazione al momento dell'acquisto da parte dell'esecutato.

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

Costi di regolarizzazione:

- L'importo stimato, per l'intervento di un artigiano edile viene stimato in € 800,00 (oneri di legge esclusi).

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata indicazione del n. civico.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di foglio di osservazione per comunicazione n. civico.: €200,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: vds. conformità edilizia

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

BENE IN INVERIGO VIA BASERICA 8, FRAZIONE CREMNAGO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a INVERIGO Via Baserica 8, frazione Cremnago, della superficie commerciale di **80,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ).

Il bene oggetto di stima comprende un appartamento ubicato nella frazione di Cremnago nel Comune di Inverigo.

L'appartamento fa parte di un edificio ubicato nella zona centrale della frazione, posto in un contesto residenziale con tipologia a corte.

L'edificio, risalente ai primi anni del novecento è disposto su tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo/sottotetto) collegati da scala comune.

L'accesso all'edificio avviene dalla Via Baserica attraverso un passaggio pedonale. L'unità immobiliare è distribuita su tre piani.

Il piano terra comprende un locale cottura/soggiorno con disimpegno, camera e bagno; il piano primo è composto da un unico locale; mentre il piano secondo è un sottotetto raggiungibile da scala a pioli.

Dalla documentazione edilizia acquisita presso il Comune di Inverigo si precisa che venne presentata una una Cil per ristrutturazione interna e che dette opere non sono state

realizzate se non con la sola esecuzione di un tavolato con altezza di circa m. 2,00 a separazione tra la zona cottura e il soggiorno. L'appartamento inoltre ha conservato le caratteristiche abitative originarie al momento dell'acquisto come indicato nella scheda catastale. Per il suddetto tavolato, nel capitolo conformità edilizia, verrà indicato il costo di demolizione.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 358 sub. 702 (catasto fabbricati), sezione urbana CRE, scheda n. CO0155622 del 22.06.2007, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Baserica, piano: t/1°/2°

Coerenze: (come da atto, in senso orario) locali al Piano Terra: A Nord Est con beni di cui alla particella 892, a Sud Est con beni di cui alla particella 358 sub. 4 e beni di cui alla particella 358 sub. 2, a Sud Ovest con beni di cui alla particella 358 sub. 4, a Nord Ovest conprospetto di cui alla particella 757; - locale al Piano Primo: a Nord Est e Sud Ovest con beni di cui alla particella 358 sub. 4, a Sud est con beni di cui alla particella 358 sub. 2, a Nord Ovest con prospetto su beni di cui alla particella 757; - locale al Piano Secondo (sottotetto): a Nord Est e Sud Ovest con residui beni di cui alla particella 358, a Sud Est con prospetto su beni di cui alla particella 358 sub. 2; a Nord Ovest con prospetto su beni di cui alla particella 757, salvo altri.

Precisazioni: Appartamento composto da ingresso – soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e servizi al piano terra; camera al primo piano con annesso solaio al piano sottotetto; il tutto denunciato presso UTE con la scheda nr.10537 del 22.6.2007 (a variazione del mapp.358/3 già scheda nr.9343 del 4.6.2007 a parte del mapp.358/3 già scheda di nuova costruzione nr.50 del 7.4.93) e censito al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.358/702 – PT,1,2 - A/3 - cl.2 - v.5 - €.309,87

- PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' -

.Beni comuni non censibili al piano terra denunciati presso UTE con la scheda di nuova costruzione nr.50 del 7.4.93 e distinti al Catasto Fabbricati fg.4 (reale) con:

mapp.358/1 – PT – bene comune non censibile;

mapp.358/2 – PT – bene comune non censibile.

Insistente su area distinta al Catasto Terreni, in forza di variazione nr.159129 del 28.4.2011, fg.9 (logico) fg.2 (reale) con mapp.358 di mq.570 f.p. (comprende anche il mapp.358/6).

Come si può vedere in banca dati non è indicato il n. civico che corrisponde al n. 8 (nella conformità catastale viene indicata la modalità per la rettifica).

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

municipio	nella media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	

#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km	nella media	
superstrada distante 3 km	nella media	
distante 2 km	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	

servizi:

al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

strutture portanti in sasso e laterizio, solette in latero cemento;  
 murature in laterizio;  
 tetto con struttura in legno e copertura in tegole;  
 lattoneria in pvc;  
 facciate con intonaco rustico fine colore grigio;  
 serramenti esterni in pvc con vetro camera;  
 pareti e plafoni intonacati al civile;  
 portoncino d'ingresso in blindato;  
 porte interne in legno tamburato con specchiatura in vetro;  
 pavimento in monocottura colore beige nuvolato (piastrelle dim. cm. 33x33);  
 bagno composto da wc, bidet lavabo e doccia (rivestimento in ceramica colore grigio nuvolato, piastrelle dim. cm. 20x20, pavimento con colore analogo, piastrelle dim. cm. 33x33);  
 zona cottura con rivestimento in ceramica colore beige (piastrelle cm. 20x20, altezza m. 1,60);  
 sottotetto con finiture al rustico;  
 impianto elettrico incassato;  
 impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in ghisa serie thema;

## 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
ABITAZIONE piano terra	56,70	x	95 %	=	53,87
SGOMBERO piano primo	27,72	x	70 %	=	19,40
SOTTOTETTO piano secondo	27,72	x	25 %	=	6,93
<b>Totale:</b>	<b>112,14</b>				<b>80,20</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,20 x 850,00 = 68.170,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 68.170,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.170,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Analitica.

nella determinazione del valore unitario si tiene conto:

- della proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni;
- della vetustà e dello stato di conservazione (vds. foto);
- delle caratteristiche costruttive che collocano l'immobile in classe energetica con efficienza medio bassa.

La superficie commerciale del locale al piano primo, non essendo direttamente comunicante con i locali abitativi al piano terra viene calcolata con un coefficiente di destinazione riduttivo pari a 0,70. Sono escluse eventuali attività invasive poiché non rientranti nel mandato affidato al perito estimatore.

La superficie commerciale tiene conto dei coefficienti di piano e di destinazione d'uso.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc....) sono da ritenersi compresi nella riduzione del 15% di cui al presente punto 9.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di INVERIGO, agenzie: INVERIGO, osservatori del mercato immobiliare COMO, ed inoltre: Borsino FIMAA.

### 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	80,20	0,00	68.170,00	68.170,00
				<b>68.170,00 €</b>	<b>68.170,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.170,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 10.075,50**

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:

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: €. 57.094,50

data 26/06/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Elio Ferrario

Allegati:

- 1a) relazione del visurista EMMEMME s.r.l.;
- 1b) allegati alla relazione del visurista;
- 2) atto di provenienza;
- 3) documenti catastali;
- 4) pratiche comunali;
- 5) documentazione fotografica.