



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

299/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO LE FONTANE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott. LUALDI MARCO GIOVANNI

CUSTODE:
G.I.V.G. srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ESTERINO NIGRO

CF:NGRSRN70T05F839J
con studio in SARONNO (VA) VIA POZZO 21
telefono: 3921323567
email: archeste@hotmail.it
PEC: esterino.nigro@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 299/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CERRO MAGGIORE Via F. Turati 23, della superficie commerciale di **61,98** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è un bilocale posto al 6° piano fuori terra, con annessa cantina al 1° piano seminterrato, l'unità immobiliare è inserita in un Condominio, denominato le Fontane, lo stesso è sito in Cerro Maggiore in Via F. Turati 23 e si sviluppa per una superficie commerciale di mq 63,39 mq.

Il Palazzo in cui è sito l'appartamento ha l'aspetto di edificio popolare, pur se è dotato di ascensore e portierato, e si affaccia in un giardino comune in cui sono presenti 7 torri residenziali realizzate a partire dal 1963.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al 6° piano fuori terra, i locali hanno un'altezza interna di 2,90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 504 sub. 42 (catasto fabbricati), partita 1154, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Turati n° 23 - Cerro Maggiore (MI), piano: 5 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Appartamento - a partire da Nord in senso orario: appartamento al sub. 43, vano scala e ascensore condominiale, altra unità immobiliare sub. 41, cortile comune altri lati. Cantina : a partire da Nord in senso orario: corridoio comune, cantina sub. 41, ente comune e cantina sub. 43.

A.1 cantina, sviluppa una superficie commerciale di **1,41** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	61,98 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,41 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.221,30
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.910,24
Valore di vendita giudiziarria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.445,00



Data della valutazione:

29/05/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Libero - in data 12/02/2021 si effettuava sopralluogo con la presenza del custode incaricato, l'immobile pure se arredato appariva libero e non occupato da diverso tempo.

Inoltre, si è contattato via mail l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Territoriale di Saronno, la quale a seguito di accertamenti riscontrava che non risultano registrati a nome dei proprietari contratti d'affitto o ad altro titolo d'uso inerenti l'immobile in oggetto.

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** cancellata, stipulata il 24/10/2000 a firma di Notaio D'ORO VINCENZO notaio in Milano ai nn. 105623 di repertorio, registrata il 31/10/2000 a Milano 2 ai nn. 101260/29036, iscritta il 31/10/2000, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico - Mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 20.

Annotazione 24.435- Servizio P.I. di Milano 2 - Cancellazione totale in data 30/07/2007 , Redg. part. 24435, reg. gen. 122566 .

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/02/2000 a firma di Notaio SCARAVELLI MONICA in Milano ai nn. 30583/77212 di repertorio, registrata il 15/02/2006 a Milano ai nn. 22056/4988, iscritta il 15/02/2006 a Milano ai nn. 22057/11117, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico .

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 125000.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/09/2020 a firma di Giudice di Pace di Legnano ai nn. 485 di repertorio, registrata il 16/10/2020, trascritta il 16/10/2020 a Milano 2 ai nn. 113465/71844, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario n° 485 .

I sigg. [REDACTED] sono coniugati in separazione dei beni

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:	€ 941,83
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.464,59
Millesimi condominiali:	19

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: contatore acqua condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2006), con atto stipulato il 08/02/2006 a firma di SCARAVELLI MONICA Notaio in Milano ai nn. 30584/7713 di repertorio, trascritto il 15/02/2006 a Milano 2 ai nn. 22057/11117. Inoltre, all'atto la parte veditrice ha rinunciato al diritto di ipoteca legale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di vendita (dal 24/10/2000 fino al 08/02/2006), con atto stipulato il 24/10/2000 a firma di Notaio D'ORO VINCENZO ai nn. 105662 di repertorio, trascritto il 31/10/2000 a Milano 2 ai nn. 101259/68868.

Il titolo è riferito solamente a [REDACTED] - [REDACTED] in separazione dei beni.

Precedente proprietario [REDACTED] con ATTO DI VENDITA DEL 14/11/1981 - trascritto in Milano 2 - il 28/11/191 -reg. 68810/53993

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla osta per opere edilizie **N. 20/63** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 2 fabbricati H 23,15 m , 2 fabbricati h 32,75 m e 3 fabbricati h 29,75 m, rilasciata il 23/02/1963 con il n. 20/63 di protocollo, agibilità del 15/01/1969

Nulla osta per opere edilizie **N. 118/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al Nulla osta 20/63 per 2 fabbricati H 23,15 m , 2 fabbricati h 32,75 m e 3 fabbricati h 29,75 m, rilasciata il 03/07/1965 con il n. 118/63 di protocollo, agibilità del 15/01/1969.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio comunale n° 9 del 26 febbraio 2014, l'immobile ricade in zona area B1 conferma l'impianto urbano consolidato centrale, prevalentemente residenziale e funzioni compatibili, ma caratterizzato da edifici di differente tipologia e da frammistione funzionale. . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 40 N.d.A. del Piano delle Rgeole. Parametri urbanistici ed edilizi: Ief: 1,2 mc/mq Rc: 50% H: Max 14,00 mt. P: per interventi di completamento di cortine edilizie continue: stesso numero piani; per gli altri interventi o all'interno di isolati max 4 piani Dc: in aderenza o 5,00 De: in aderenza o 10,00 Ds: 5,00.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la cucina è stata destinata dagli esecutati in camera da letto e la camera originaria è stata invece utilizzata ed allestita in soggiorno/cucina, tali locali vanno riportati alle destinazioni funzionali originarie sia per una questione igienico sanitaria (sotto riportata) sia per una non conformità rispetto alle normative tecniche in materia di impianti termici. Le difformità rilevate sono regolarizzabili mediante: semplicemente riallocando la cucina nel suo locale originario e viceversa.

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

Costi di regolarizzazione:

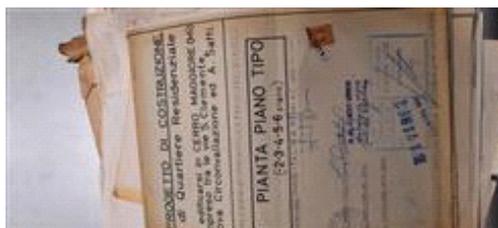
- riattivazione punti acqua e scarico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni.

In particolare, si rileva che il locale attualmente destinato a Soggiorno ed angolo cottura (ex camera da letto) non può avere tale destinazione, in quanto non rispetta i requisiti minimi del R.L.I - TABELLA nr. 2 - che prevede una superficie minima per il Soggiorno/pranzo- cottura di 15 mq contro i 14,52 mq reali.



Tavola Nulla osta 118/63



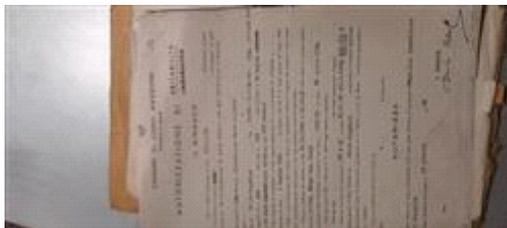
Cartiglio tavola N.O. 118/63



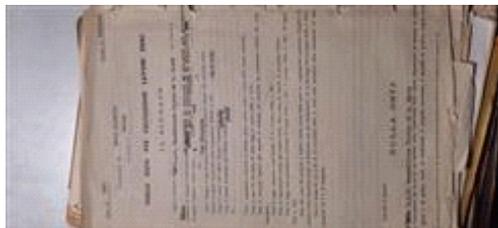
Locale Cucina - attualmente utilizzata a camera



Camera matrimoniale - attualmente usata soggiorno angolo cottura



Agibilità



N.O. 118/63

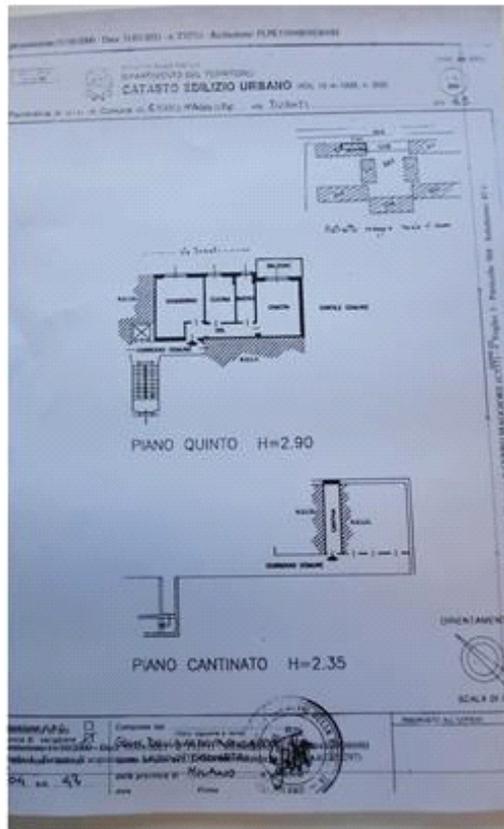
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA



(normativa di riferimento: art. 19 comma 14 del D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito in legge con legge 30 luglio 2010 n. 122)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT - art. 40 N.d.A. del Piano delle Regole.)

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Caldaia murale installata nel bagno (normativa di riferimento: ex D.P.R. 1391/70 - Circolare n° del 17/03/1995)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: spostamento della Caldaia murale nel locale destinato



originariamente a cucina

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

Costi di regolarizzazione:

- Lavori per spostamento caldaia e adeguamento alle normative: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni.

Per rispettare la normativa tecnica vigente è necessario trasferire la caldaia murale dal bagno al vecchio locale Cucina ed attualmente destinato a camera da letto



caldaia murale installata in bagno

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA F. TURATI 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CERRO MAGGIORE Via F. Turati 23, della superficie commerciale di **61,98** mq per la quota di:

- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 50/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento è un bilocale posto al 6° piano fuori terra, con annessa cantina al 1° piano seminterrato, l'unità immobiliare è inserita in un Condominio, denominato le Fontane, lo stesso è sito in Cerro Maggiore in Via F. Turati 23 e si sviluppa per una superficie commerciale di mq 63,39 mq.

Il Palazzo in cui è sito l'appartamento ha l'aspetto di edificio popolare, pur se è dotato di ascensore e portierato, e si affaccia in un giardino comune in cui sono presenti 7 torri residenziali realizzate a partire dal 1963.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al 6° piano fuori terra, i locali hanno un'altezza interna di 2,90 m.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 504 sub. 42 (catasto fabbricati), partita 1154, categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 237,57 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Turati n° 23 - Cerro Maggiore (MI), piano: 5 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Appartamento - a partire da Nord in senso orario: appartamento al sub. 43, vano scala e ascensore condominiale, altra unità immobiliare sub. 41, cortile comune altri lati.
Cantina : a partire da Nord in senso orario: corridoio comune, cantina sub. 41, ente comune e cantina sub. 43.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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



COLLEGAMENTI

autostrada distante 800 m

ottimo

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

ottimo

esposizione:

al di sopra della
media

luminosità:

ottimo

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La porzione immobiliare oggetto di analisi fa parte di un complesso immobiliare costituito da sette fabbricati comprendenti circa 286 unità immobiliari di cui 18 negozi e 268 appartamenti, oltre locali accessori, l'intero complesso è dotato di servizio di portineria.

il Complesso risulta posizionato in una zona semicentrale del comune di Cerro Maggiore (MI).

La struttura portante del fabbricato, edificato nella prima metà degli anni 60 è costituito da uno scheletro in C.A. con tamponature in laterizio, è articolato su più scale. L'appartamento è posto al 5 piano / 6° piano fuori terra del Condominio "le Fontane", servito da ascensore al piano e scala comune.

Il Condominio versa in un non perfetto stato di conservazione, specie per le facciate,

L'appartamento al suo interno versa un discreto stato di conservazione.

L'unità immobiliare è costituita da:

- soggiorno - attuale camera matrimoniale 16,84 mq utili;
- Cucina - attuale camera singola 9,37 mq (da riportare per le motivazioni edotte in perizia all'uso originario);
- Servizio Igenico 5,06 mq ;
- Camera da Letto - attuale soggiorno pranzo, angolo cottura 14,52 mq;



- disimpegno;
- balcone.

L'abitazione è dotata di impianto termico autonomo, il quale non è conforme alla normativa tecnica vigente per la presenza della caldaia nel locale bagno, per regolarizzare la situazione rispetto alla normativa è necessario trasferire la caldaia murale nel locale originariamente destinato a cucina.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: alluminio realizzati in alluminio

scarso 

Degli Impianti:

ascensore:

mediocre 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non conforme. vedasi giudizio di conformità impianti

al di sotto della media 

elettrico: impianto , la tensione è di 220V

mediocre 



disimpegno



soggiorno - attuale camera matrimoniale



camera singola- ex cucina



servizi igienici



soggiorno pranzo angolo cottura- ex camera da letto matrimoniale



soggiorno -ex camera da letto

CONSISTENZA:

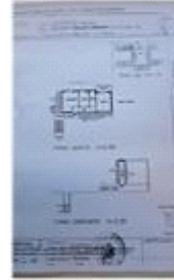
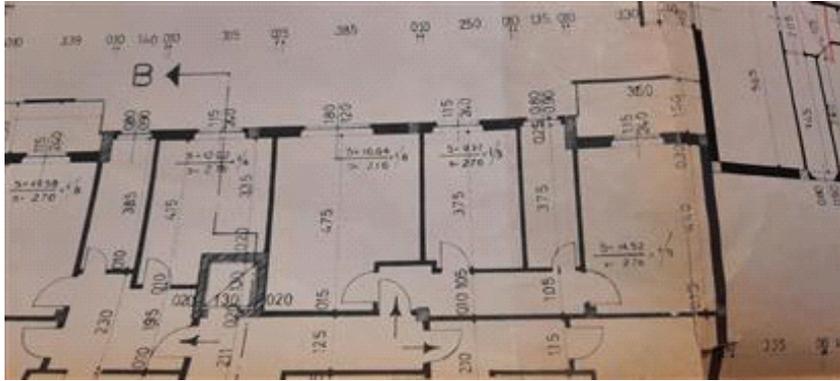
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	60,40	x	100 %	=	60,40



balcone	5,25	x	30 %	=	1,58
Totale:	65,65				61,98

**ACCESSORI:**

cantina, sviluppa una superficie commerciale di **1,41** Mq.



cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/05/2021

Fonte di informazione: portale - pvp.giustizia.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Turati 23 - Cerro Maggiore

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 888,89 Euro/mq

Valore Ctu: 98.500,00 pari a: 1.368,06 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 888,89 Euro/mq

COMPARATIVO 2



Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 27/05/2021
 Fonte di informazione: idealista
 Descrizione: Bilocale in vendita
 Indirizzo: via Turati, 23 - Cerro Maggiore
 Superfici principali e secondarie: 70
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 77.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE- Banca dati delle quotazioni immobiliari (27/05/2021)
 Domanda: anno 2020 -sem. 2
 Valore minimo: 900,00
 Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi.

Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le caratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto - Agenzia del Territorio valori 'OMI', conservatoria dei registri immobiliari di C.RR.II di Milano II°, Ufficio tecnico di Cerro Maggiore (MI).

Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene il valore unitario al mq per l'immobile in oggetto sulla base dello stato di conservazione, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita pari a 1.100 Euro al mq.

Si precisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa a disposizione degli uffici Comunali di Cerro Maggiore in sede di accesso agli atti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,98	x	1.100,00	=	68.172,50
Valore superficie accessori:	1,41	x	1.100,00	=	1.548,80
					69.721,30

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 69.721,30
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 69.721,30

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione degli immobili, nonché delle pertinenze, allo scambio di indicazioni ed informazioni necessarie per assumere piena conoscenza circa il posizionamento, la consistenza e le condizioni di manutenzione e di conservazione degli stessi.

Ad identificare la proprietà anche dal punto di vista ipo-catastale, tenendo conto delle informazioni assunte in loco, prendere atto delle destinazioni urbanistiche, considerando ed analizzando le caratteristiche generali e specifiche della proprietà ricorrendo per la valutazione dei beni al procedimento analitico comparativo, alla trattazione di vendita e valutazione al libero mercato analizzando particolarmente le singole proprietà, considerando il posizionamento dei beni immobiliari, tenendo conto del deprezzamento per vetustà o mancata manutenzione delle singole unità immobiliari, i costi per eventuali opere interne a carattere permanente, le opere di ripristino e le loro caratteristiche tecnico costruttive i vincoli e quant'altro fonte di aggravio. Le fonti di informazione consultate sono: Catasto - Agenzia del Territorio valori 'OMI', conservatoria dei registri immobiliari di C.RR.II di Milano II°, ufficio tecnico di Cerro Maggiore (MI).

Dalle valutazioni e comparazioni sopra indicate si ritiene il valore unitario al mq per l'immobile in oggetto sulla base dello stato di conservazione, delle peculiarità e per la posizione in prossimità delle vie di comunicazione dell'immobile e della modalità di vendita pari a **1100** Euro al mq.

Si precisa che la presente valutazione/analisi è stata compiuta basandosi sulla base della documentazione messa a disposizione degli uffici Comunali di Cerro Maggiore in sede di accesso agli atti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia del Territorio, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Cerro Maggiore, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: idealista

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	61,98	1,41	69.721,30	69.721,30
				69.721,30 €	69.721,30 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.221,30**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 3.311,07
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.910,24
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:	€ 6.464,59
Riduzione per arrotondamento:	€ 0,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 56.445,00

data 29/05/2021

il tecnico incaricato
ESTERINO NIGRO