



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

328/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CRIO SPV 4 S.R.L.

DEBITORE:

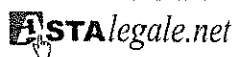
GIUDICE:
Dott. GRIMAUDE Nicolo'

CUSTODE:
I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROBERTO CARABELLI

CF: CRBRRT61H26D543N
con studio in FERNO (VA) Via E. Toti n. 8
telefono: 00390331726221
fax: 00390331726221
email: ilmodulo@inwind.it
PEC: roberto.carabelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 328/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a INARZO Via Giuseppe Vanetti 1, della superficie commerciale di 71,95 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Unità immobiliare conformata come bilocale , composta da un vano identificato nei titoli edilizi autorizzativi come soggiorno/cottura e catastale come cucina , un vano camera da letto , un antibagno ed un bagno .

Antistante l'unità c'è il ballatoio/balcone di proprietà' .

L'unità immobiliare , posta a piano secondo di fabbricato plurifamiliare tipo casa lombarda , e' servita da scala condominiale alla quale si accede dal civico 1 di Via Vanetti attraverso portoncino comune oppure , dalla Via XXV Aprile/Patrioti , attraverso cancello pedonale ed area cortilizia comune .

L'unità immobiliare , nello stato di fatto , e' priva di serramenti esterni , porte interne , impianto elettrico , di riscaldamento ed idrico-sanitario e dei relativi scarichi .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,68 - 2,69. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 84 sub. 509 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Vanetti snc, piano: 2, intestato a Abramo Paolo
Coerenze: Nord : affaccio su Via Vanetti ; ovest : vano scala comunale Part. 84 sub. 504 : sud : affaccio su corte comune Part. 84 sub. 504 ; est : affaccio su Via XXV Aprile/Patrioti

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,95 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.275,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.275,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.275,00
Data della valutazione:	28/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/08/2009 a firma di Notaio Noli Alfredo - Gallarate ai nn. 13174/1969 di repertorio, iscritta il 12/08/2009 a Milano 2 ai nn. 105500/22850, a favore di Credito Emiliano S.p.A. sede Reggio nell'Emilia c.f. 01806740153 - domicilio ipotecario eletto : Varese Via G. Donizetti n. 6, contro nato il 04/05/1969 a Varese c.f. rivante da Concessione a garanzia di mutuo .
Importo ipoteca: 220000.
Importo capitale: 110000.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/08/2022 a firma di Uff.Giudiz.Tribunale di Varese ai nn. 2547 di repertorio, trascritta il 29/09/2022 a Milano 2 ai nn. 135479/91393, a favore di CRIO SPV 4 S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04908690268 - Via V. Alfieri 1 Conegliano (TV), contro nato il 04/05/1969 a Varese c.f. , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:	€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato non e' costituito in condominio . Un condomino si occupa della gestione delle spese relative alle parti comuni .

Relativamente ai patti speciali e diritti riguardanti l'unita' immobiliare si rimanda a quanto riportato nell'atto di compravendita rep. 13173/1968 del 06/08/2009 Notaio Noli e si evidenzia quanto specificato circa il fatto che le parti (coinvolte nello stesso) si danno reciprocamente atto che : " il tetto di copertura sovrastante gli appartamenti al piano secondo non costituisce parte comune , e' attualmente di pertinenza delle unita' immobiliari ad esso sottostanti " .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/08/2009), con atto stipulato il 06/08/2009 a firma di Notaio Noli Alfredo sede Gallarate ai nn. 13173/1968 di repertorio, trascritto il 12/08/2009 a Milano 2 ai nn. 105499/63664

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2 diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1961 fino al 18/04/2001), con atto stipulato il 25/03/1961 a firma di Notaio Bellorini Francesco ai nn. 5624 di repertorio, trascritto il 22/04/1961 ai nn. 19682/15800.

Il titolo è riferito solamente a Terreno su cui è stato costruito il fabbricato che ricomprende il bene oggetto di stima sito in Inarzo foglio 5 Particella 84

per la quota di 1/2 diritto di proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1961 fino al 11/04/1999), con atto stipulato il 25/03/1961 a firma di Notaio Bellorini Francesco ai nn. 5624 di repertorio, trascritto il 22/04/1961 ai nn. 19682/15800.

Il titolo è riferito solamente a Terreno su cui è stato costruito il fabbricato che ricomprende il bene oggetto di stima, sito in Inarzo foglio 5 Particella 84

per la quota di 1/4 piena proprietà, in forza di successione non trascritta (dal 11/04/1999 fino al 30/07/2008), registrato il 23/09/1999 a Gallarate ai nn. 39 vol. 924.

Devoluta per legge. Risulta trascritta in data 03/08/2006 ai nn. 129930/68995 accettazione tacita d'eredità nascente da atto Notaio Bellorini Franca del 27/07/2006 rep. n. 68293/10766

per la quota di 1/4 nuda proprietà, in forza di atto di donazione (dal 18/04/2001 fino al 30/07/2008), con atto stipulato il 18/04/2001 a firma di Notaio Brighina Giuseppe sede Gallarate ai nn. 183709 di repertorio, trascritto il 23/04/2001 a Milano 2 ai nn. 39409/26095.

L'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà in morte dell'usufruttuario deceduto il 17/05/2001.

per la quota di 1/4 nuda proprietà, in forza di atto di divisione (dal 18/04/2001 fino al 30/07/2008), con atto stipulato il 18/04/2001 a firma di Notaio Brighina Giuseppe ai nn. 183709 di repertorio, trascritto il 23/04/2001 a Milano 2 ai nn. 39410/26096.

L'usufrutto si è riunito alla nuda proprietà in morte dell'usufruttuario deceduto il 17/05/2001

per la quota di 1/4 piena proprietà, in forza di atto di divisione (dal 18/04/2001 fino al 30/07/2008), con atto stipulato il 18/04/2001 a firma di Notaio Brighina Giuseppe ai nn. 183709 di repertorio, trascritto il 23/04/2001 a Milano 2 ai nn. 39410/26096

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2008 fino al 06/08/2009), con atto stipulato il 30/07/2008 a firma di Notaio Volpe Bruno sede Varese ai nn. 159083/21567 di repertorio, trascritto il 13/08/2008 a Milano 2 ai nn. 110420/62602

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 1/1976, intestata a _____ e _____, per lavori di Trasformazione e sistemazione di fabbricato rurale sito in Via Vanetti n. 3A in fabbricato residenziale, rilasciata il 03/02/1976

D.I.A. N. D.I.A. n. 32 anno 2008, intestata a _____, per lavori di Manutenzione straordinaria unità immobiliari residenziali, presentata il 03/11/2008 con il n. 3509 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano terreno e piano primo. Non riguarda quindi l'unità immobiliare in oggetto.

Permesso di costruire in sanatoria N. 2 SAN., intestata a I , per lavori di Manutenzione straordinaria di una unita' immobiliare residenziale con formazione di due unita', presentata il 16/03/2009 con il n. 863 di protocollo, rilasciata il 05/06/2009.
Il titolo è riferito solamente a unita' immobiliari del piano secondo . Riguarda quindi l'unita' immobiliare in oggetto .

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona N.S.A. - Nuclei storici e di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme di attuazione del Piano delle Regole : Capo II . Nuclei storici e di antica formazione - Artt. da 16 a 28 - Art. 22.3 : Norme di attuazione per livello di intervento G3 .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

EDILIZIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unita' immobiliare dichiarata ultimata con " dichiarazione di fine lavori " del 19/04/2010 , risulta in realta' priva di impianti , serramenti esterni ed interni e di scarichi visibili . Si sono rilevate altezze interne di mt. 2,69 e 2,68 anzi che mt. 2,70 . Tali minori altezze rientrano nella tolleranza geometrica del 2% . (normativa di riferimento: P.d.C. in sanatoria n. 2 SAN del 05/06/2009)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Intervento di manutenzione straordinaria per il completamento delle opere ed impianti mancanti

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

L'unita' immobiliare sara' valutata come immobile da ristrutturare , per cui il valore di stima terra' gia' conto dello stato di fatto della stessa . Non verranno quindi indicati i costi di adeguamento .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria catastale non e' rappresentata la finestra esistente ed autorizzata sul fronte est , interna alla camera da letto ; le aperture sono rappresentate tutte graficamente come finestre , mentre sia nel titolo edilizio autorizzativo che nello stato di fatto , sul fronte sud nel vano cucina c'e' una portafinestra ed una finestra e nel locale camera da letto una portafinestra ed una finestra . Dimensionalmente l'antibagno risulta piu' corto ed il bagno piu' lungo di come rappresentati nella planimetria catastale. (normativa di riferimento: Titolo edilizio autorizzativo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione planimetria catastale: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30.

La variazione catastale potra' essere redatta dopo il completamento dei lavori di finitura ed impiantistici sull'unita' immobiliare .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN INARZO VIA GIUSEPPE VANETTI 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a INARZO Via Giuseppe Vanetti 1, della superficie commerciale di **71,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare conformata come bilocale, composta da un vano identificato nei titoli edilizi autorizzativi come soggiorno/cottura e catastale come cucina, un vano camera da letto, un antibagno ed un bagno.

Antistante l'unità c'è il ballatoio/balcone di proprietà.

L'unità immobiliare, posta a piano secondo di fabbricato plurifamiliare tipo casa lombarda, è servita da scala condominiale alla quale si accede dal civico 1 di Via Vanetti attraverso portoncino comune oppure, dalla Via XXV Aprile/Patrioti, attraverso cancello pedonale ed area cortilizia comune.

L'unità immobiliare, nello stato di fatto, è priva di serramenti esterni, porte interne, impianto elettrico, di riscaldamento ed idrico-sanitario e dei relativi scarichi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,68 - 2,69. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 84 sub. 509 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 7, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Vanetti snc, piano: 2, intestato a:
Coerenze: Nord: affaccio su Via Vanetti; ovest: vano scala comunale Part. 84 sub. 504; sud: affaccio su corte comune Part. 84 sub. 504; est: affaccio su Via XXV Aprile/Patrioti

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Oasi Palude Brabbia.

SERVIZI

scuola per l'infanzia
municipio

scuola per l'infanzia	★★★★★	★★★★★
municipio	★★★★★	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

livello di piano	★★★★★	★★★★★
------------------	-------	-------

esposizione:

esposizione	★★★★★	★★★★★
-------------	-------	-------

luminosità:

luminosità	★★★★★	★★★★★
------------	-------	-------

panoramicità:

panoramicità	★★★★★	★★★★★
--------------	-------	-------

impianti tecnici:

impianti tecnici	★★★★★	★★★★★
------------------	-------	-------

stato di manutenzione generale:

stato di manutenzione generale	★★★★★	★★★★★
--------------------------------	-------	-------

servizi:

servizi	★★★★★	★★★★★
---------	-------	-------

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in mattoni con coibentazione in non verificabile, il rivestimento è realizzato in finito esternamente alla civile, tinteggiato

pareti esterne	★★★★★	★★★★★
----------------	-------	-------

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non verificabile

manto di copertura	★★★★★	★★★★★
--------------------	-------	-------

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

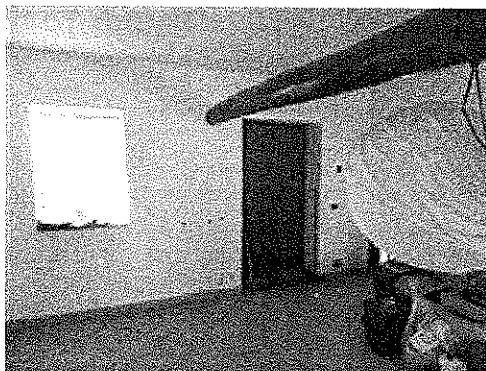
pavimentazione interna	★★★★★	★★★★★
------------------------	-------	-------

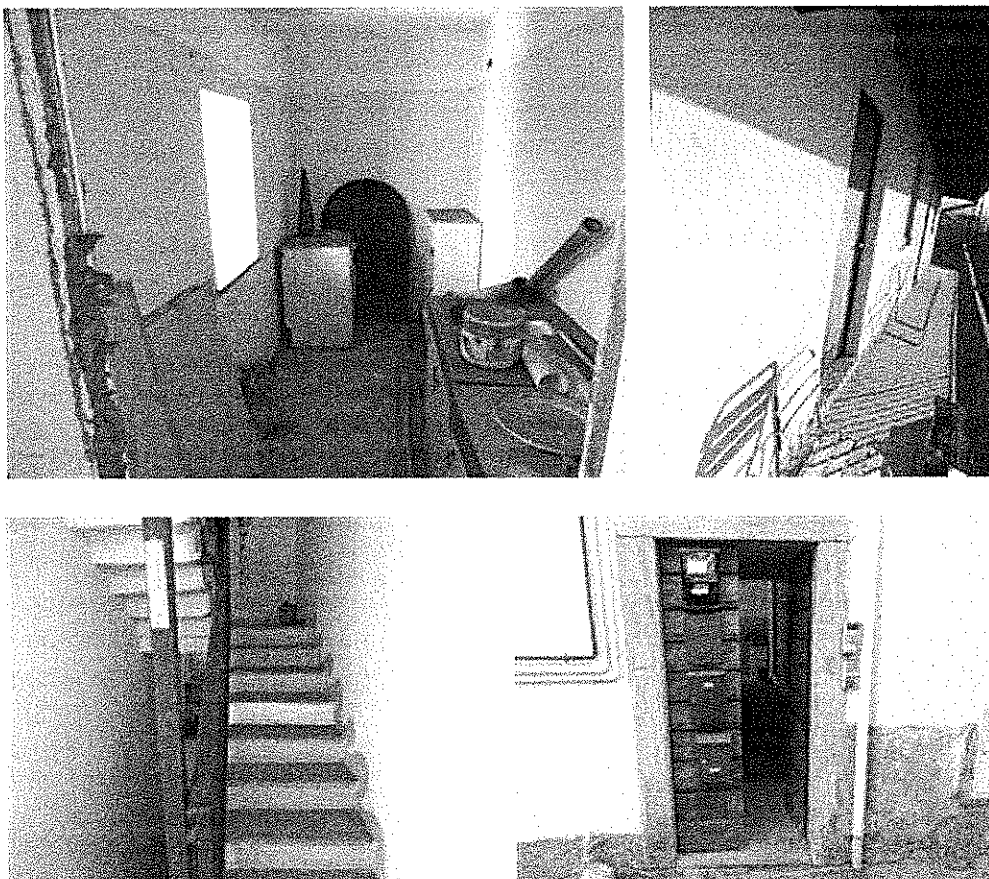
pavimentazione esterna: realizzata in ballatoio rivestito in piastrelle di ceramica

pavimentazione esterna	★★★★★	★★★★★
------------------------	-------	-------

scale: comune con rivestimento in in pietra

scale	★★★★★	★★★★★
-------	-------	-------



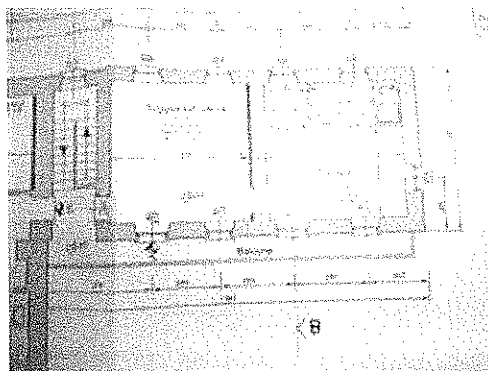


CONSISTENZA:

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	71,95	x	100 %	=	71,95
Totale:	71,95				71,95



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: 24/01/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 286/2013

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al primo piano in edificio a corte lombarda di tre piani fuori terra composto da soggiorno con angolo cottura, camera e bagno., 1

Indirizzo: Via Giuseppe Vanetti , 1 Inarzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/03/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 293/2016

Descrizione: Appartamento in casa di corte, in piena ed intera proprietà, al secondo piano, cui si accede tramite una scala comune, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, corridoio e due camere da letto con annesso vano ripostiglio al piano terra, oltre ad area cortilizia ad uso esclusivo nel cortile comune., 1

Indirizzo: Via Giuseppe Vanetti 1 Inarzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 73.687,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.624,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 4.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/01/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 270/2018

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione disposto su tre livelli collegati da scala interna, composto da soggiorno e cucina al piano terra, due camere e bagno al piano primo, due locali al piano sottotetto; - box ad uso autorimessa con soprastante sottotetto, posto in corpo staccato con annessa area pertinenziale. , 1

Indirizzo: via San Francesco, 821020 Inarzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 127.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.512,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 76.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/06/2014

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 33/2010

Descrizione: Nel fabbricato a carattere condominiale denominato "Condominio Brabbia", con corte comune, ubicato in via San Francesco, appartamento: composto da piccolo ingresso, soggiorno/cucina e servizio igienico al piano secondo; disimpegno, due camere da letto e bagno al piano terzo/sottotetto collegato al piano secondo da scala interna., 1

Indirizzo: Via San Francesco D'assisi, 3 Inarzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 47.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 47.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 163.00 m

Numero Tentativi: 9

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,95	x	500,00	=	35.975,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 35.975,00
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 35.975,00
--	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di produrre una corretta valutazione del bene, si è operato valutando lo stato di fatto dell'unità immobiliare che, seppur agli atti comunali dichiarato come ultimato e dotato di tutta la parte impiantistica, in realtà risulta privo di impianti, scarichi e serramenti e, quindi, tale da dover essere identificato come unità immobiliare ancora da ristrutturare.

Si è tenuto conto nella valutazione delle caratteristiche generali del fabbricato che comprende l'unità di interesse, lo stato generale dello stesso, la sua posizione nel territorio comunale.

Per il più corretto parametro di stima, si è fatto riferimento alla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese" approvato dalla Commissione Rilevazione prezzi degli immobili, in data 09/09/2021, che indica, per il Comune di Inarzo, per unità abitative "da ristrutturare" un valore minimo di € 350,00 / mq. ed un valore massimo di € 500,00 / mq.

Viste le caratteristiche del bene, si è ritenuto corretto applicare, quale valore di stima, quello massimo di € 500,00 / mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di

Milano 2, ufficio tecnico di Inarzo, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio Varese

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	71,95	0,00	35.975,00	35.975,00
				35.975,00 €	35.975,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.275,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.275,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.275,00**

data 28/02/2023

il tecnico incaricato

ROBERTO CARABELLI