



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

200/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA E. TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARA POLI

CF:PLOMRA64T43L682Y

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) Via E. de Amicis 18

telefono: 00390331259052

fax: 0331259052

email: mara.poli@libero.it

PEC: mara.poli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 200/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SOMMA LOMBARDO VIA GALLIDABINO CESARE 49, quartiere CENTRO , della superficie commerciale di **79,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in contesto cortilizio, nel centro storico di Somma Lombardo. E' collocato al primo piano ed ha affacci lungo la pubblica via. E' composto da corridoio di ingresso, grande ambiente soggiorno con cucina, due grandi camere da letto e un bagno. Risulta ristrutturato recentemente nelle sue finiture ma è molto degradato per l'incuria dei proprietari e per infiltrazioni di acqua dal piano superiore, su cui non si è intervenuto. L'accesso al cortile risulta molto scomodo dalla via poichè molto stretta e soprattutto perchè c'è ancora un secondo varco chiuso da un portone da oltrepassare per arrivare al cortile in cui è collocato il bene. Questo fa sì che con un'auto è praticamente impossibile entrare a meno che si tratti di una piccola utilitaria.

Nel cortile c'è, annesso alla proprietà, uno spazio collocato nell'edificio di fronte che è adibito a ripostiglio, senza chiusure, costituito da un piano terra ed un primo piano lasciati al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 277. Identificazione catastale:

- (catasto)
- foglio 10 particella 225 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GALLIDABINO CESARE 49, piano: T,1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CORTILE COMUNE, ALTRA PROPRIETA', STRADA VIA GALLIDABINO, ALTRA PROPRIETA'
IN NUMERO CIVICO NON CORRISPONDE A QUELLO INDICATO SULL'EDIFICIO CHE RIPORTA 55D

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2002.

A.1 cantina, composto da due vani.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 79,75 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 7,50 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 77.887,50 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 77.887,50 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 77.887,50 |
| Data della valutazione: | 28/10/2022 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'esecutato risiede nell'appartamento in oggetto con la moglie e tre figli minorenni (vedi stato di famiglia e residenza allegato)

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 19/06/2008 a firma di NOTAIO CESARIO M. ai nn. REP 7569 di repertorio, registrata il 24/06/2008 a MILANO ai nn. RG 81238 RP20450, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE MUTUO.

Importo ipoteca: 210.000,00.

Importo capitale: 105.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2022 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP 3147 di repertorio, registrata il 14/06/2022 a BUSTO ARSIZIO ai nn. RG85063 RP57344, 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: | € 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 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2008),

con atto stipulato il 19/06/2008 a firma di CESARIO MASSIMO ai nn. REP 7568 di repertorio, registrato il 19/06/2008 a MILANO ai nn. 45373.1/2008, trascritto il 26/06/2008 a MILANO 2 ai nn. 81237rg 45373rp

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/04/2002 fino al 26/10/2006), con atto stipulato il 12/04/2002 a firma di NOTAIO OLIVA E. ai nn. REP 90905 di repertorio, registrato il 12/04/2002, trascritto il 22/04/2002 a MILANO 2 ai nn. 28084.1/2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/10/2006 fino al 19/06/2008), con atto stipulato il 26/10/2006 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP1188 di repertorio, registrato il 26/10/2006 ai nn. 88029.1/2006, trascritto il 06/11/2006 a MILANO 2 ai nn. 168515rg 88029rp

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AGIBILITA' N. 5/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/04/2007, agibilità del 31/05/2007 con il n. 14186 di protocollo.

Dalla ricerca presso l'ufficio tecnico comunale non sono emerse altre pratiche inerenti l'immobile in oggetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona A1 Centro storico . Norme tecniche di attuazione ed indici: valori parametri urbanistici uguali all'esistente (vedi allegato)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Esternamente affrancata al balcone/ballatoio del piano superiore c'è una tettoia in lastre verdi di plastica ondulata, sorretta da intelaiatura in metallo. Per la collocazione in centro storico del bene in oggetto è impossibile che la presenza di tale manufatto possa essere consentito . Va rimosso. (normativa di riferimento: centro storico tutela)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: immediati

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA GALLIDABINO CESARE 49, QUARTIERE CENTRO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOMMA LOMBARDO VIA GALLIDABINO CESARE 49, quartiere CENTRO , della superficie commerciale di **79,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento in contesto cortilizio, nel centro storico di Somma Lombardo. E' collocato al primo piano ed ha affacci lungo la pubblica via. E' composto da corridoio di ingresso, grande ambiente soggiorno con cucina, due grandi camere da letto e un bagno. Risulta ristrutturato recentemente nelle sue finiture ma è molto degradato per l'incuria dei proprietari e per infiltrazioni di acqua dal piano superiore, su cui non si è intervenuto. L'accesso al cortile risulta molto scomodo dalla via poichè molto stretta e soprattutto perchè c'è ancora un secondo varco chiuso da un portone da oltrepassare per arrivare al cortile in cui è collocato il bene. Questo fa sì che con un'auto è praticamente impossibile entrare a meno che si tratti di una piccola utilitaria.

Nel cortile c'è, annesso alla proprietà, uno spazio collocato nell'edificio di fronte che è adibito a ripostiglio, senza chiusure, costituito da un piano terra ed un primo piano lasciati al rustico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 277. Identificazione catastale:

- (catasto)
- foglio 10 particella 225 sub. 504 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: VIA GALLIDABINO CESARE 49, piano: T,1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: CORTILE COMUNE, ALTRA PROPRIETA', STRADA VIA GALLIDABINO, ALTRA PROPRIETA'
IN NUMERO CIVICO NON CORRISPONDE A QUELLO INDICATO SULL'EDIFICIO CHE RIPORTA 55D

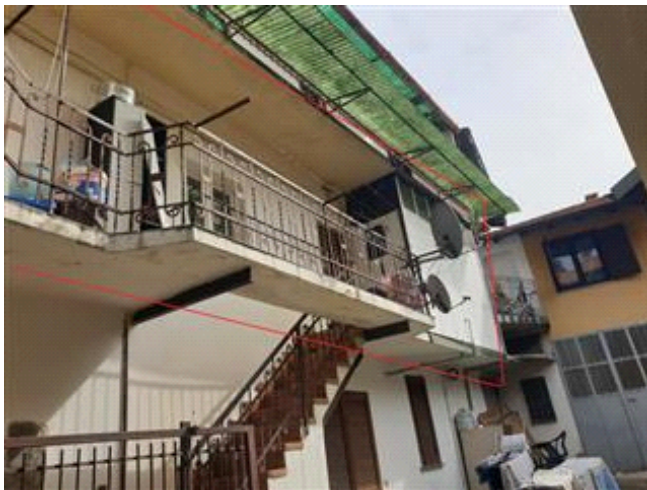
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2002.



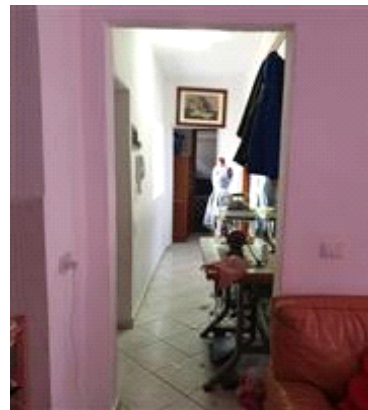
affacci lungo la via Gallidabino



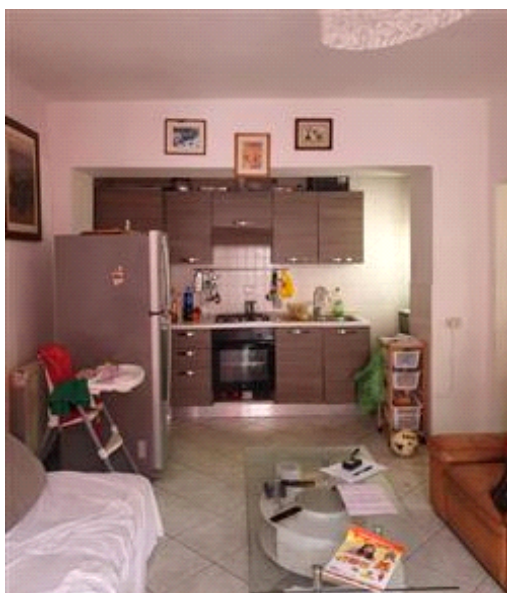
portone interno alla corte per accedere alla corte più interna e all'appartamento in oggetto



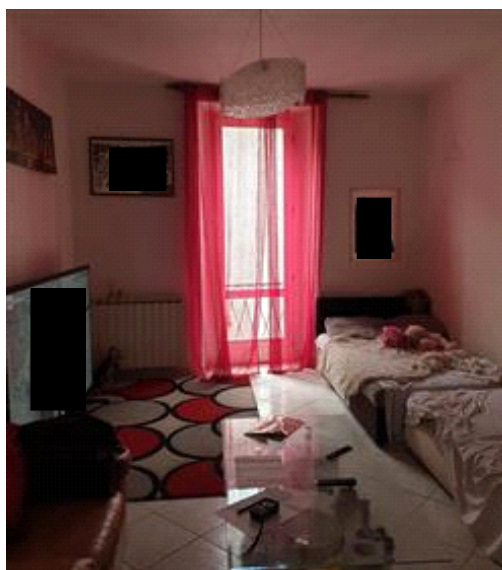
prospetto dall'interno della corte e scala di accesso al piano



corridoio di ingresso all'appartamento



soggiorno con cucina



soggiorno con affaccio lungo la via Gallidabino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono GALLARATE, VERGIATE, ARSAGO SEPRIO,). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

| | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| asilo nido | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| biblioteca | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina | buono | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

| | | |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante 8KM | ottimo | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 500M | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

autostrada distante 10KM al di sopra della media 

superstrada distante 5KM al di sopra della media 


QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 

esposizione: nella media 

luminosità: nella media 

panoramicità: nella media 

impianti tecnici: mediocre 

stato di manutenzione generale: mediocre 

servizi: al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente esecuzione si trova nel centro storico di Somma Lombardo. Per accedervi bisogna entrare in un primo cortile, con accesso dalla via Gallidabino, passando sotto ad un edificio, e poi attraverso un portone in legno piuttosto fatiscente si entra nella corte più interna dove c'è la scala di salita al piano.


Il primo elemento negativo è che, data la ristrettezza della via pubblica, e gli spazi di manovra interni ai cortili, l'utilizzo di un'auto è pressochè impossibile, se non di piccole dimensioni (500 o simili).

Insieme all'appartamento, c'è uno spazio ripostiglio /cantina, collocata nella corte, nel corpo di fabbrica di fronte a quello dell'unità abitativa: potrebbe essere utile per il ricovero di un'auto piccola o per veicoli a due ruote, perchè nella corte non esistono posti adibiti a parcheggi.


Per accedere all'appartamento bisogna salire una scala piuttosto ripida che serve anche da accesso per l'unità abitativa posta al piano superiore. La porta di ingresso apre su un corridoio stretto e lungo che conduce verso destra, al grande soggiorno con angolo cucina e, dalla parte opposta alle due camere ed al bagno. gli ambienti sono luminosi, e ben distribuiti, peccato che siano poco curati nelle loro finiture e nella manutenzione: il bagno sottoposto a colatura di acqua per una perdita dal piano superiore ha distacchi nell'intonaco e muffe, e la finestrella in ferro è ruggine e particolarmente degradata. Anche nelle camere ci sono problemi di distacco di intonaco e muffa e anche sopra la rientranza dove c'è la cucina con controsoffittatura in legno. Anche la porta di ingresso risulta particolarmente degradata dalle intemperie e in generale lo stato dello stabile è tutto molto deteriorato. Si evidenzia che la camera 1 ha un'altezza di m. 260.

Le dimensioni dei locali sono: soggiorno/cucina mq 21, camera 1 mq 13,50, camera 2 mq 14,20, bagno mq 5,25. E' stato difficile procedere alla misurazione della zona ripostiglio poichè piena di macerie, ma indicativamente è di circa 15mq. al piano terra e - intuitivamente - la stessa misura vale per il primo piano.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta realizzato in ferro con apertura scorrevole. una cancellata con cancello apribile scorrevole è al piano terra e chiude l'accesso alla scala di salita al piano. scarso 

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in pvc al di sotto della media 

infissi interni: anta a battente realizzati in tamburato nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

scarso



scale: esterna con rivestimento in piastrelle di ceramica

al di sotto della media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: non rilevata



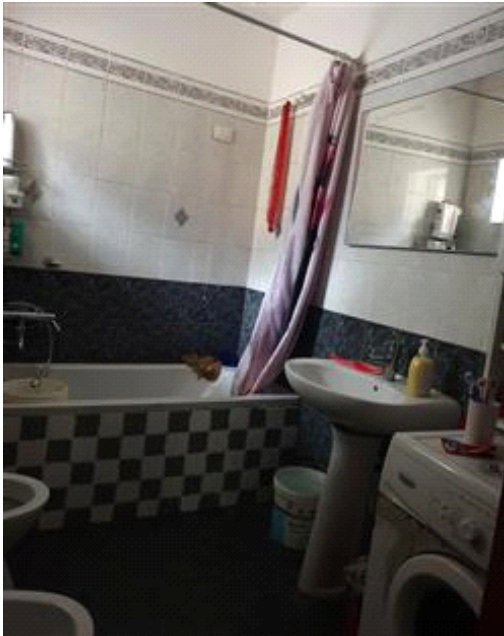
fognatura: con recapito in collettore o rete comunale
conformità: non rilevata



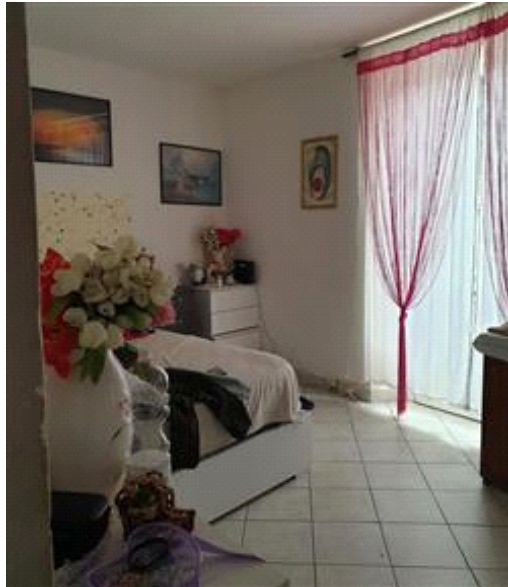
gas: autonomo con alimentazione a metano
conformità: non rilevata



termico: termoautonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio
conformità: non rilevata



bagno



camera 1



camera 1



camera 2



camera 2



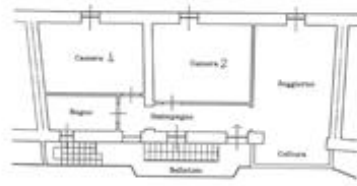
scala di accesso al piano dalla corte

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 | 78,50 | x | 100 % | = | 78,50 |
| ballatoio | 5,00 | x | 25 % | = | 1,25 |
| Totale: | 83,50 | | | | 79,75 |



planimetria

ACCESSORI:

cantina, composto da due vani.

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| spazio cantina | 30,00 | x | 25 % | = | 7,50 |
| Totale: | 30,00 | | | | 7,50 |



spazio ripostiglio piano terra e primo piano



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: 03/12/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 328/2017

Descrizione: appartamento ad uso abitativo disposto su tre livelli in contesto cortilizio composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, disimpegno, cucina e bagno, al primo piano da due camere, disimpegno, bagno e balcone, al secondo piano sottotetto da un ampio locale sgombero e bagno oltre a vano uso cantina al piano seminterrato, autorimessa singola e area esclusiva nel cortile al piano terreno , 1

Indirizzo: Via Cesare Gallidabino, 36 Somma Lombardo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 110.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 110.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 29.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/09/2013

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 185/2012

Descrizione: appartamento: ad uso abitazione, disposto su due piani e composto al PIANO PRIMO da soggiorno, bagno, camera e balcone; al PIANO SECONDO da due locali sottotetto e zona ripostiglio, avente accesso dal pianerottolo sul vano scala comune tramite portoncino., 1

Indirizzo: Via GALLIDABINO, 33 Somma Lombardo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 52.985,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 52.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.985,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 31.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/01/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 349/2008

Descrizione: Unità ad uso residenziale semi indipendente in contesto cortilizio disposta su due piani composta da: Unità 1 composta da 4 locali posti su due piani collegati da una scala esterna di proprietà di terzi gravata da servitù di passaggio. Unità 2 composta da soggiorno, cucina, ripostiglio e vano sottoscala al piano terra; due camere e bagno al primo piano. Ballatoio sia interno che sulla corte e piccolo portico, oltre a cantina/rustico su due piani in corpo distaccato e annesse aree giardino., 1

Indirizzo: Via Roma 51 Somma Lombardo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 273.010,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 33.00 m

Numero Tentativi: 15

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (12/10/2022)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.550,00

CAMERA DEL COMMERCIO DI VARESE (12/10/2022)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del valore più probabile di mercato del bene in oggetto è quello sintetico-comparativo, per valori che vengono indicati raffrontando il bene in oggetto con le proprie caratteristiche e peculiarità, con beni simili di recente valutazione.

Ovviamente la scrivente ha tenuto conto anche dell'andamento del mercato immobiliare che risulta ad oggi molto fluido e in ogni caso con buoni segnali di ripresa, della vetustà e di ogni elemento che può influire in qualche modo sia in positivo che in negativo, sul valore finale individuato (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione etc.).

Si ritiene molto sfavorevole il contesto cortilizio e il degrado dell'intorno.

pertanto si attribuisce al bene oggetto della presente procedura il valore di euro/ mq 950,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 79,75 | x | 950,00 | = | 75.762,50 |
| Valore superficie accessori: | 7,50 | x | 950,00 | = | 7.125,00 |
| | | | | | 82.887,50 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 82.887,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 82.887,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del valore di mercato più probabile è quello della stima sintetico-comparativa. Per ottenere il valore di mercato del bene si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di mercato di beni simili nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di VARESE, ufficio tecnico di SOMMA LOMBARDO, agenzie: SOMMA LOMBARDO, GALLARATE, osservatori del mercato immobiliare 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 | 79,75 | 7,50 | 82.887,50 | 82.887,50 |
| | | | | 82.887,50 € | 82.887,50 € |

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione | importo |
|----------------------|-----------|
| risanamento ambienti | -5.000,00 |
| 5.000,00 € | |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.887,50**

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: **€ 77.887,50**

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: **€ 77.887,50**

data 28/10/2022

il tecnico incaricato
MARA POLI