



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

**FALLIMENTARE**

**53/2003**

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CURATORE:

Dott. Giovanni Cremona

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 15/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Simone Brioschi**

CF: BRSSMN83M24D198E  
con studio in PARABIAGO (MI) Via Santa Croce n. 23  
telefono: 0331292496  
email: [simonebrio@hotmail.com](mailto:simonebrio@hotmail.com)  
PEC: [simone.brioschi@geopec.it](mailto:simone.brioschi@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 53/2003

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **Abitazione privata a corte ed accessori** a SOMMA LOMBARDO Via Ravasio 14, frazione Mezzana Superiore, della superficie commerciale di **288,80** mq per la quota di:

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

Fabbricato ad uso residenziale disposto su tre piani, con annesso edificio adibito a box auto e locale deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano - 1 ; Terra ; Primo , ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio ME/6 particella 3032 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Somma Lombardo (Va), Via Ravasio Antonio 12, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 15/01/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 22379.1/2022 - Pratica n. VA0185321 in atti dal 29/12/2022
- foglio 6 particella 161/162 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/3, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 806,96 Euro, indirizzo catastale: VIA RAVASIO ANTONIO n. 12, piano: Terra - Primo - -1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 15/01/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 22379.1/2022 - Pratica n. VA0185321 in atti dal 29/12/2022

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1985.

**A.1** **box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **20,50** Mq.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>288,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>20,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 170.115,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 170.115,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 170.115,00</b>
Data della valutazione:	<b>15/09/2023</b>

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

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

Viene eseguito in data 11.09.2023, alla presenza dei sig.ri Garzonio e del delegato alla vendita - GIVG - , un ulteriore sopralluogo al fine di redigere l'aggiornamento della perizia alla data odierna così come disposto dal Giudice Dott.ssa Elisa Tosi.

L'immobile risulta essere occupato dal Sig. Garzonio e lo stato dell'immobile si trova nelle stesse medesime situazioni di conduzione del primo sopralluogo eseguito in data 19.12.2018.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITA'

1. TRASCRIZIONE del 13/03/2002 - Registro Particolare 19372 Registro Generale 31806

Pubblico ufficiale BRIGHINA GIUSEPPE Repertorio 186663 del 07/03/2002

ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:1. Annotazione n. 28765 del 21/12/2009 (INEFFICACIA TOTALE)

Presenza graffati

2. TRASCRIZIONE del 13/03/2002 - Registro Particolare 19373 Registro Generale 31807

Pubblico ufficiale BRIGHINA GIUSEPPE Repertorio 186663 del 07/03/2002

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 21/10/2005 - Registro Particolare 79733 Registro Generale 155741

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO Repertorio 1060 del 19/09/2003

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

Nota disponibile in formato elettronico

Presenza graffati

4. ISCRIZIONE del 23/02/2007 - Registro Particolare 6515 Registro Generale 28141

Pubblico ufficiale SESTRI S.P.A. Repertorio 101295/138 del 09/02/2007

IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI

ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS.

46/99 E DAL D.LGS. 193/01

Nota disponibile in formato elettronico

5. ANNOTAZIONE del 21/12/2009 - Registro Particolare 28765 Registro Generale 175550

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 15/06/2007 Numero di repertorio 688/2007

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Codice fiscale 81010050128

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE

Descrizione 718 INEFFICACIA TOTALE

Nota disponibile in formato elettronico

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

*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

usufrutto, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA TOTALE.

Formalità di Riferimento : registro particolare 19372 del 13.03.2002 Richiedente : FALLIMENTO INTISOL Il tribunale di Busto Arsizio, definitivamente pronunciando nella causa fra le parti di cui in epigrafe, ogni altra istanza ed eccezione disattesa : - accoglie la domanda proposta dal fallimento INTISOL di Garzonio Angelo e C. S.a.S. e del socio accomandatario Angelo Garzonio e per l'effetto dichiara inefficace l'atto di donazione del 7 marzo 2002 a rogito del notaio G.Brighina (rep. 186663 e racc. 50. 682) relativo all'immobile sito in Somma Lombardo, frazione Mezzana Superiore, via Ravasio numero 12; - Condanna i convenuti al rimborso delle spese di lite in favore del fallimento attore, liquidate in complessivi euro 3684,37 (di cui euro 561,37 per spese, euro 1923 per diritti ed euro 1200 per onorari) oltre accessori di legge, Iva, cpa. Così deciso in Busto Arsizio il 15 giugno 2007

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 **legale** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL LGS. 193/01.

Importo ipoteca: € 54.767,52.

Importo capitale: € 27.383,76.

Durata ipoteca: -

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 19/09/2003 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 1060 di repertorio, trascritta il 21/10/2005 ai nn. 155741/79733, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario.

CON LA PRESENTE SENTENZA EMESSA DAL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO FALLIMENTO N. 53/03, CRON. 2664, REP. 1060, E STATA DICHIARATA FALLITA L'IMPRESA "INTISOL DI ANGELO GARZONIO E C. S.A.S.", CORRENTE IN LONATE POZZOLO, VIA OBERDAN N. 8 NONCHE IL SIGNOR ANGELO GARZONIO, NATO A SOMMA LOMBARDO IL GIORNO 26 MAGGIO 1940 E RESIDENTE IN SOMMA LOMBARDO, VIA RAVASIO N. 12.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

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

IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO, DEFINITIVAMENTE PRONUNCIANDO NELLA CAUSA FRA LE PARTI DI CUI IN EPIGRAFE, OGNI ALTRA ISTANZA ED ECCEZIONE DISATTESA: - ACCOGLIE LA DOMANDA PROPOSTA DAL FALLIMENTO INTISOL DI GARZONIO ANGELO E C. SAS E DEL SOCIO ACCOMANDATARIO ANGELO GARZONIO E PER L'EFFETTO DICHIARA INEFFICACE L'ATTO DI DONAZIONE DEL 07.03.2002 A ROGITO DEL NOTAIO G. BRIGHINA (REP. 186663 E RACC. 50.682) RELATIVO ALL'IMMOBILE SITO IN SOMMA LOMBARDO, FRAZIONE MEZZANA SUPERIORE, VIA RAVASIO N.12; - CONDANNA I CONVENUTI AL RIMBORSO DELLE SPESE DI LITE IN FAVORE DEL FALLIMENTO ATTORE, LIQUIDATE IN COMPELSSIVI EURO 3684,37 (DI CUI EURO 561,37 PER SPESE, EURO 1923,00 PER DIRITTI ED EURO 1200,00 PER ONORARI) OLTRE ACCESSORI DI LEGGE, IVA E CPA. COS DECISO IN BUSTO ARSIZIO IL 15.06.2007.

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

Nessuna informazione aggiutiva.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1

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

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

LICENZA EDILIZIA N. **96/1969**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SISTEMAZIONE CASA D'ABITAZIONE , presentata il 14/04/1969 con il n. 4357 di protocollo, rilasciata il 16/04/1969 con il n. 96/1969 di protocollo

LICENZA EDILIZIA - PERMESSO A COSTRUIRE N. **333/1976**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI BOX , presentata il 05/11/1976 con il n. 16714 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

PERMESSO A COSTRUIRE N. **111/1978**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI PASSERELLA, presentata il 27/04/1978 con il n. 7413 di protocollo, rilasciata il 26/05/1978 con il n. 111 di protocollo

CONDONO EDILE - SANATORIA N. **413/1 - 1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE E DI ACCESSORIO ESISTENTI E PER LA FORMAZIONE DI CANTINA , rilasciata il 25/05/1989 con il n. 413/1 di protocollo, agibilità del 25/05/1989 con il n. 413/1 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona A1 - Centri storici di Somma e Mezzana

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Sono presenti solamente le documentazioni delle pratiche edilizie e non le tavole pertanto non è stato possibile confrontare le tavole di progetto con lo stato dei fatti.

Si riscontra congruenza tra lo stato attuale e lo stato indicato sulle planimetrie catastali.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

(normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

L'immobile risulta **conforme**.

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

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA RAVASIO 14, FRAZIONE MEZZANA SUPERIORE

### **ABITAZIONE PRIVATA A CORTE ED ACCESSORI**

DI CUI AL PUNTO A

**Abitazione privata a corte ed accessori** a SOMMA LOMBARDO Via Ravasio 14, frazione Mezzana Superiore, della superficie commerciale di **288,80** mq per la quota di:

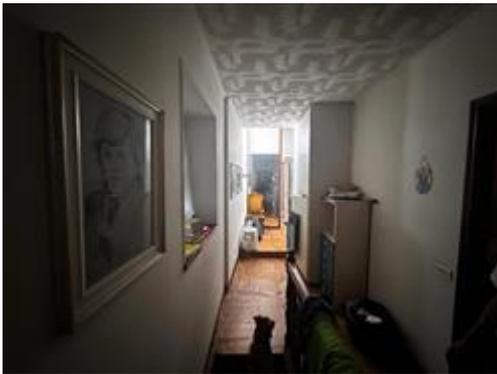
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Fabbricato ad uso residenziale disposto su tre piani, con annesso edificio adibito a box auto e locale deposito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano - 1 ; Terra ; Primo , ha un'altezza interna di 275. Identificazione catastale:

- foglio ME/6 particella 3032 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 99,42 Euro, indirizzo catastale: Somma Lombardo (Va), Via Ravasio Antonio 12, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 15/01/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 22379.1/2022 - Pratica n. VA0185321 in atti dal 29/12/2022
- foglio 6 particella 161/162 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana ME, categoria A/3, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 806,96 Euro, indirizzo catastale: VIA RAVASIO ANTONIO n. 12, piano: Terra - Primo - -1 , intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da RIUNIONE DIRITTI PER MORTE USUFRUTTUARIO del 15/01/2022 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 22379.1/2022 - Pratica n. VA0185321 in atti dal 29/12/2022

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1985.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### SERVIZI

spazi verde	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola elementare		
scuola media superiore	al di sopra della media	
campo da calcio	buono	
municipio	al di sopra della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 9 Km	eccellente	
autobus distante 1 km	eccellente	
autostrada distante 5 km	eccellente	
ferrovia distante 1 km	eccellente	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un immobile ad uso residenziale, compresi accessori, ubicati nel centro del Comune di Somma Lombardo ( Fraz. Mezzano superiore ), composto da un edificio residenziale due piani fuori terra ed un piano cantinato ed un edificio adiacente ad uso deposito e box auto.

Tipica costruzione di edificio a corte con ballatoio interno, tipico delle costruzioni lombarde degli anno '900.

Il bene si sviluppa, oltre che al corpo principale, anche con un corpo di fabbrica composto da 2 piani fuori terra che presenta al piano terreno i box auto pertinenziali e al piano primo un locale deposito accessibile con una passerella a sbalzo.

L'accesso alla proprietà avviene dalla via Ravasio attraverso un cancello carraio automatizzato che conduce nel cortile interno. La finitura della zona cortilizia è stata eseguita con pavimentazione in beole e zone a prato.

L'accesso al piano primo ( residenziale ) è garantito da una scala esterna che collega il piano terreno con il ballatoio esterno. Tale ballatoio si estende su tutta la lunghezza dell'edificio e permette l'accesso, tramite portoncino in legno, all'abitazione.

L'ingresso dell'appartamento coincide con la zona soggiorno, dalla quale si può accedere al vano cottura e alla zona disimpegno che porta alla zona notte/servizi. Tale ambiente è rifinito con pavimentazione in ceramica, plafoni e pareti intonacate al civile ed è presente un piccolo caminetto a legna.

La zona cottura è anch'essa rifinita con pavimenti e rivestimenti in ceramica, ed attraverso questo locale si accede ad una scala a chiocciola di servizio che porta al piano terreno.

Il disimpegno verso la zona notte da accesso a tre camere da letto, a due servizi igienici ed alla scala di collegamento con il piano terreno ove troviamo un piccolo locale adibito a studio con relativo sottoscala adibito a ripostiglio. Anche tale ambiente è rifinito con pavimentazioni in ceramica e finitura al civile delle pareti e dei plafoni.

La rimanente porzione di immobile al piano terreno è adibita a locale pluriuso ( deposito ) e a locale vanderia/caldaia. Quest'ultimi due locali presentano una pavimentazione in cemento battuto e finiture rustiche.

La rimanente porzione di fabbricato staccata da quella principale presenta al piano terreno i box autorimesse, mentre al piano primo un locale deposito.





CLASSE ENERGETICA:

[235,12 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12123-000449/11 registrata in data 28/10/2011

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione principale piano primo e porzione piano terreno	190,00	x	100 %	=	190,00
Deposito - Locale Pluriuso - Box Auto - Cantine - Ripostigli - Lavanderia - Centrale Termica	247,00	x	40 %	=	98,80
<b>Totale:</b>	<b>437,00</b>				<b>288,80</b>



Abitazione Principale + Accessori



Box Auto

**ACCESSORI:**

**box doppio**, sviluppa una superficie commerciale di **20,50 Mq.**

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Consistenza	41,00	x	50 %	=	20,50
<b>Totale:</b>	<b>41,00</b>				<b>20,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'elaborazione della valutazione dell'immobile è stata eseguita tenendo conto dei valori rilasciati dall'Agenzia delle Entrate e da una ricerca di mercato eseguita con interviste alle agenzie immobiliari del luogo, in particolar modo prendendo come riferimento degli immobili siti nella stessa zona e dalle simili caratteristiche. Tale ricerca ha portato ad attestarsi ad € 500,00 / 550,00 il prezzo medio di realizzo al metro quadrato delle abitazioni.

Per quanto concerne invece i valori Omi rilasciati dall'Agenzia delle Entrate, si riscontra che le abitazioni civili in uno stato normale di conservazione un prezzo al metro quadrato che varia dai 650 agli 750 euro. Si riscontra pertanto una diminuzione del prezzo medio di vendita rispetto alla perizia redatta nell'anno 2019.

Valutato lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile, che risulta sostanzialmente invariato rispetto al 2019, la vetustà degli impianti tecnologici, la mancata manutenzione degli stessi soprattutto

durante quest'ultimo periodo, il sottoscritto dichiara che la cifra più veritiera di vendita sia pari ad €/mq 550,00, pertanto in linea con quanto si trova sul mercato immobiliare.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	288,80	x	550,00	=	<b>158.840,00</b>
Valore superficie accessori:	20,50	x	550,00	=	<b>11.275,00</b>
					<b>170.115,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 170.115,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 170.115,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2 , ufficio tecnico di Somma Lombardo ( Va ) , agenzie: Somma Lombardo ( Va ) , osservatori del mercato immobiliare Omi - Agenzia delle entrate

## 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	Abitazione privata a corte ed accessori	288,80	20,50	170.115,00	170.115,00
				<b>170.115,00 €</b>	<b>170.115,00 €</b>

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: **€. 170.115,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 170.115,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 170.115,00</b>

data 15/09/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Simone Brioschi