



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 251/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A E PER ESSA IQERA ITALIA S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/11/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Enrica Calloni**

CF:CLLNRC66R49D869Q

con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33

telefono: 00393472461186

email: arch.enrica.calloni@awn.it

PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
251/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a GALLARATE Via Curioni 2, della superficie commerciale di **58,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da due locali oltre sevizi e cortile in uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 30, ha un'altezza interna di 315 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1399 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO CURIONI n. 2 Interno 30 GALLARATE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 25/01/2011 Pubblico ufficiale SCORDO LETTERIO Sede CUGGIONO (MI) Repertorio n. 10359 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7558.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 07/02/2011  
Coerenze: DELL'APPARTAMENTO E DEL CORTILE IN UN SOL CORPO: proprietà di terzi al mappale 1483, proprietà di terzi al mappale 1400, unità e cortiletto pertinente al sub 31, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>58,18 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>€. 37.813,75</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.813,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 37.813,75</b>
Data della valutazione:	<b>16/11/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si evidenzia che l'esecutato è stato irreperibile. L'accesso al bene pignorato è stato consentito da un vicino che ha contattato direttamente la GIVG

#### **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 05/01/2011 a firma di Notaio Scordo Letterio ai nn. 10360/8678 di repertorio, iscritta il 04/02/2011 a Milano 2 ai nn. 12912/2609, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo.

Importo ipoteca: € 174.000.

Importo capitale: € 87.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/07/2023 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 4072 di repertorio, trascritta il 08/08/2023 a Milano 2 ai nn. 115903/81588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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:	<b>€. 296,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 442,50</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 1.758,48</b>
Millesimi condominiali:	<b>39,57</b>

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

Si evidenzia che nell'atto di compravendita del 25/01/2011 a firma Notaio Scordo Letterio, è riportato: *"Oltre a quanto sopra venduto ed acquistato, in via assoluta ed esclusiva, è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali e del cortile comune. La parte venditrice garantisce che, in ordine all'uso del cortile comune, secondo gli accordi tra i comproprietari e le prassi, compete alla unità compravenduta l'uso esclusivo della porzione di cortile antistante le finestre della cucina da utilizzarsi come posteggio, contrassegnate attualmente col n. 30."*

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2011), con atto stipulato il 25/01/2011 a firma di Notaio Scordo Letterio ai nn. 10359/8677 di repertorio, trascritto il 04/02/2011 a Milano 2 ai nn. 12910/7558.

Si evidenzia che nell'atto di compravendita è riportato: "Oltre a quanto sopra venduto ed acquistato, in via assoluta ed esclusiva, è compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali e del cortile comune. La parte venditrice garantisce che, in ordine all'uso del cortile comune, secondo gli accordi tra i comproprietari e le prassi, compete alla unità compravenduta l'uso esclusivo della porzione di cortile antistante le finestre della cucina da utilizzarsi come posteggio, contrassegnate attualmente col n. 30."

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/1993 fino al 20/03/2009), con atto stipulato il 31/03/1993 a firma di Notaio Giuseppe Brighina, trascritto il 14/04/1993 a Milano 2 ai nn. 28014/19821

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4 ciascuno, in forza di denuncia di successione a [REDACTED] (dal 20/03/2009 fino al 25/01/2011), registrato il 20/03/2009 a Uff. registro Gallarate ai nn. 317 vol. 2009/9, trascritto il 11/12/2009 a Milano 2 ai nn. 167891/106122.

Si segnala accettazione tacita di eredità con atto Notaio Scordo Letterio del 25/01/2011 rep 10359/8677 e trascritto a Milano 2 il 04/02/2011 ai nn. 12911/7559

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

Nonostante sia stata effettuata una ricerca degli atti di fabbrica sia presso il Comune di Gallarate e che l'archivio Storico di Varese, non sono state rivenute pratiche edilizie relative all'immobile. Data la tipologia e le caratteristiche tecniche e architettoniche dell'edificio si può affermare che sia stato edificato nella prima metà del 1900.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semintensivi - RSI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Questi ambiti sono destinati prevalentemente ad insediamenti residenziali. I parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione sono i seguenti: a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi Tipologia residenziale in cortina continua o in serie aperta in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno. Distanza dalle strade (Ds): minimo 5,00 m per costruzioni in serie aperta. Distanza dai confini (Dc): 1/3 dell'altezza dell'edificio con un minimo di 5,00 m per costruzioni in

serie aperta, oppure in aderenza nei casi assentibili in relazione alle preesistenze ed alla tipologia dell'intorno o determinata dai Piani Attuativi. Distacco tra i fabbricati (Df): minimo 10,00 m. b) Edificabilità Indice di utilizzazione fondiario (Uf): 0,67 mq/mq. c) Rapporti di copertura e superficie permeabile Rapporto di copertura (Rc): 1/3 della Superficie fondiaria. Area filtrante o Superficie permeabile (Af): 1/3 della Superficie fondiaria, calcolato al netto dei parcheggi esterni. d) Altezze massime Altezza dei fabbricati (H): 19,00 m. e) Vocazioni funzionali Destinazioni d'uso escluse: UP - 3.3. UC, 3.5 UC - UA - UIR. f) Norme particolari Nel caso di edifici regolarmente assentiti con destinazioni d'uso escluse, è ammessa la prosecuzione delle attività esistenti sino ad estinzione. Sono ammessi altresì interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia al fine di consentire adeguamenti tecnologici volti al miglioramento delle condizioni lavorative ovvero volti ad eliminare criticità ambientali. Per tali interventi dovrà essere presentata, a supporto dei titoli abilitativi edilizi, apposita relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato. E' ammesso altresì il riutilizzo dei suddetti edifici, anche quando dismesse le attività preinsediate, purché al loro interno vengano insediate attività che non risultino incompatibili con la residenza e che non rechino molestie per odori, vibrazioni, rumori, ecc. In tal caso occorrerà presentare, in funzione della specificità dell'attività, idonea relazione tecnica-ambientale redatta da parte di professionista abilitato. Al fine di consentire il miglioramento del livello igienico e abitativo, nonché delle prestazioni energetiche degli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per gli edifici che presentano saturazione dei parametri di cui alle precedenti lettere b) e c) che non abbiano già usufruito di incrementi in applicazione delle NTA del precedente strumento urbanistico è ammesso l'ampliamento in deroga alle precedenti lettere b) e c) come di seguito determinato: a) per le abitazioni unifamiliari e bifamiliari sono consentiti interventi di ampliamento una tantum nella misura massima di 50 mq di SIp per ogni singola unità abitativa; b) per gli edifici a destinazione non residenziale saranno consentiti interventi di ampliamento una tantum così suddivisi, intesi in senso cumulativo: b.1) 20% sulla SIp esistente inferiore o uguale a mq. 500; b.2) 10 % sulla SIp esistente superiore a 500 mq ed inferiore o uguale a 1.000 mq; b.3) 5% sulla SIp esistente superiore a 1.000 mq. Detti ampliamenti potranno prevedere i necessari incrementi della superficie coperta, fatto salvo il mantenimento dell'area filtrante minima pari a 1/3 della Superficie fondiaria, e dovranno verificare la dotazione di parcheggi. Premessa la necessità di dimostrare il titolo ad eseguire l'intervento, su spazi interni, cortili e spazi pubblici e di uso pubblico è consentito l'ampliamento della superficie di somministrazione di pubblici esercizi, purché legati ad un'autorizzazione in essere in ambiente chiuso, con strutture che dovranno essere facilmente amovibili, appoggiate al suolo. Tali spazi dovranno essere situati nelle immediate vicinanze all'ambiente chiuso autorizzato alla somministrazione e senza che via sia una strada interessata da traffico veicolare inframmezzo. Le occupazioni devono essere concesse nel rispetto delle norme contenute nel Nuovo Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Esecuzione nonché della normativa igienico sanitaria in materia di ampliamento della superficie di somministrazione. Fatto salvo il posizionamento di tavolini, sedie e ombrelloni, comunque facilmente rimovibili e quindi non permanenti nell'ambito delle 24 ore, qualsiasi intervento che modifichi l'aspetto esteriore dei luoghi, quali, a titolo puramente esemplificativo, il posizionamento di pedane, elementi fisici a delimitazione dell'area e strutture di copertura (es. verande, gazebi, pergolati e similari, pannellature, fioriere, sistemi di illuminazione e di riscaldamento, ecc) dovranno acquisire idoneo nulla osta paesaggistico e titolo abilitativo edilizio ove necessario. Non saranno consentite forme pubblicitarie e l'apposizione d'insegne in tali spazi.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**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 GALLARATE VIA CURIONI 2

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE Via Curioni 2, della superficie commerciale di **58,18** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

appartamento ad uso abitazione posto al piano terreno composto da due locali oltre sevizi e cortile in uso esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 30, ha un'altezza interna di 315 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1399 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 133,25 Euro, indirizzo catastale: VIA ANGELO CURIONI n. 2 Interno 30 GALLARATE, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 25/01/2011 Pubblico ufficiale SCORDO LETTERIO Sede CUGGIONO (MI) Repertorio n. 10359 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 7558.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 07/02/2011  
Coerenze: DELL'APPARTAMENTO E DEL CORTILE IN UN SOL CORPO: proprietà di terzi al mappale 1483, proprietà di terzi al mappale 1400, unità e cortiletto pertinente al sub 31, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1940.



*porzione immobile con porta ingresso*



*ingresso/cucina*



*ingresso/cucina*



*bagno*



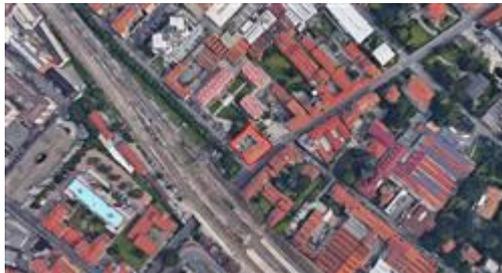
*secondo locale*



*cortiletto di proprietà esclusiva*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

supermercato  
negozi al dettaglio



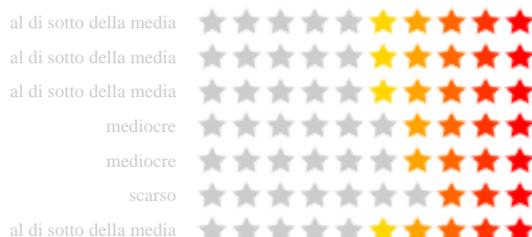
COLLEGAMENTI

ferrovia distante 5 min a piedi  
autostrada distante 850 mt  
aeroporto distante 13 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:  
stato di manutenzione generale:  
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un bilocale posto al piano terra di un edificio di tipologia "a corte" che si affaccia su un cortile comune. L'accesso all'area condominiale pavimentata con autobloccante, avviene da un cancello carraio e pedonale elettrificato posto direttamente sulla via comunale. L'appartamento in oggetto è posto nell'angolo nord del cortile stesso.

L'accesso è consentito da una porta in legno con specchiature in vetro e serratura semplice che immette nel primo locale in cui attualmente è collocato l'angolo cottura; su questo locale a sinistra si apre la porta che conduce al bagno, in cui sono presenti lavabo, bidet, water e piatto doccia (si specifica che tale locale si presenta in pessime condizioni); mentre sul lato destro si apre l'accesso al secondo locale di ampie dimensioni. Questo ultimo locale è dotato di porta che conduce al cortiletto di proprietà esclusiva. La pavimentazione di tutti i locali è in ceramica; i serramenti esterni sono in legno con sistema oscurante a persiane doppio battente in legno, mentre le porte interne sono in laminato tamburato simil legno.

Il riscaldamento è autonomo ed è gestito da una caldaia a gas. Detto sistema è abbinato a radiatori in alluminio. Un boiler elettrico fornisce l'acqua calda sanitaria.

L'unità immobiliare è dotata di impianto Tv, impianto elettrico eseguito sottotraccia con tensione 220V.

L'appartamento in esame, come evidenziato dalle fotografie allegate, si presenta in uno stato di manutenzione pessimo. I sanitari del bagno sono da sostituire, così come alcuni serramenti esterni. Alcune pareti andrebbero rasate, e il cortiletto attualmente è una "discarica".

## 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	53,12	x	100 %	=	53,12
cortiletto	16,85	x	30 %	=	5,06
<b>Totale:</b>	<b>69,97</b>				<b>58,18</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (03/11/2023)

Valore minimo: 926,00

Valore massimo: 1.357,00

Note: quotazioni riferite ad abitazioni in stabili di qualità in fascia media della zona Compresa tra FS e Autostrada A8 Limite Nord: Via Del Lavoro.

banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (03/11/2023)

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Quotazioni riferita ad abitazioni civili in normale stato di conservazione Provincia: VARESE Comune: GALLARATE Fascia/zona: Periferica/FASCIA COMPRESA TRA FS E AUTOSTRADA A8; LIMITE NORD: VIA DEL LAVORO. Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in uno scarso stato di manutenzione necessitando quindi di interventi di manutenzione straordinaria, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 650.

Tale valore tiene in considerazione: 1. della vetustà dell'edificio, che risulta essere edificato ante 1950; 2. dello scarso stato manutentivo dell'appartamento; 3. delle finiture interne ed esterne dell'immobile che risultano essere di livello economico.

L'importo è anche ottenuto dalla media matematica dei valori di entrambe gli osservatori di mercato a cui è stato applicato un coefficiente correttivo in diminuzione di 0.55, determinato da età, qualità e stato manutentivo, come riportato dal Consulente Immobiliare edito dal Sole24Ore pertanto;

$(926 + 1050 + 1357 + 1400) / 4 = \text{€/mq. } 1.183,25 \times 0.55 = \text{€/mq. } 650,78$  arrotondato a €/mq. 650,00

Si precisa che è stato eseguito un rilievo strumentale dell'appartamento al fine di determinare la più corretta superficie commerciale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 58,18 x 650,00 = 37.813,75

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 37.813,75

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 37.813,75

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Gallarate, archivio storico Varese, osservatori del mercato immobiliare banca dati delle quotazioni immobiliare dell'agenzia delle entrate; borsino immobiliare, ed inoltre: amministratore di condominio Geom. Luigi Forbice

## 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	58,18	0,00	37.813,75	37.813,75
				<b>37.813,75 €</b>	<b>37.813,75 €</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: **€. 37.813,75****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: **€. 37.813,75**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: **€. 37.813,75**

data 16/11/2023

il tecnico incaricato  
Enrica Calloni