



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

253/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

OLYMPIA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa ELISA TOSI

CUSTODE:

IVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch Roberto Bernasconi

CF:BRNRRT76L27D198C

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIALE DUCA D'AOSTA 16

telefono: 3394124009

email: robertobernasconiarc@libero.it

PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
253/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO VIA PADOVA 1 - 3, della superficie commerciale di **84,20** mq per la quota di:

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

Appartamento trilocale al piano quinto (sottotetto) in stabile condominiale provvisto di ascensore (civico 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 150 - 360. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 240 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: LEGNANO, VIA PADOVA 3, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: NORD: parti comuni condominiali (lato Via Padova fronte campo sportivo) - EST: parti comuni condominiali (lato Via Padova) - SUD: parti comuni condominiali (lato corsello box) - OVEST: altra U.I. e vano scale comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

B box singolo a LEGNANO VIA PADOVA 1 - 3, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

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

Box singolo (civico 3)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 220. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 240 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 67,97 Euro, indirizzo catastale: LEGNANO, VIA PADOVA SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: NORD: corsello comune - EST altra U.I. sub.113 - SUD: altra proprietà - OVEST: altra U.I. sub.115

Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.420,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 144.420,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.200,00
Data della valutazione:	11/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

E' stato possibile visionare l'immobile alla presenza della comproprietaria che nella circostanza si è resa disponibile e collaborativa. L'immobile è risultato libero da arredi ad eccezione della cucina.

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 12/07/2006 a firma di Notaio IVALDI RICCARDO ai nn. 229239/10476 di repertorio, iscritta il 17/07/2006 a MILANO2 ai nn. 27579/113549, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: 360.000.

Importo capitale: 180.000.

Durata ipoteca: 25.

Ciotti Loris e Vitrano Irene debitori non datore di ipoteca

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/09/2008 a firma di EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 5934/68 di repertorio, iscritta il 02/10/2008 a MILANO2 ai nn. 29982/143423, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da art 77 dpr 29.09.1973 n.602.

Importo ipoteca: 40.024,34.

Importo capitale: 20.012,17

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 18/03/2011 a firma di EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 279/6811 di repertorio, iscritta il 31/03/2011 a MILANO2 ai nn. 7730/35862, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da art77 dpr29.09.1973 n.602.

Importo ipoteca: 48.861,38.

Importo capitale: 24.430,69

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/07/2023 a firma di UFF. GIUDIZIARIO DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 3997 di repertorio, trascritta il 31/07/2023 a MILANO2 ai nn. 109194/76888, 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:	€. 1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.673,00
Millesimi condominiali:	23,995

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore precisa che non risultano cause condominiali in corso verso condomini o verso terzi. Si precisa che le spese ordinarie non includono il costo del riscladamento essendo presente un impianto autonomo.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 17/12/2007 a firma di Notaio RICCARDO IVALDI ai nn. 234727/15579 di repertorio, trascritto il 21/12/2007 a MILANO2 ai nn. 102292/193464.

Piena proprietà di 1/2 ciascuno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 16/12/2007), con atto stipulato il 13/11/2001 a firma di Notaio ANDREA BORTOLUZZI ai nn. 73229 di repertorio, trascritto il 15/11/2001 a MILANO2 ai nn. 77667

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire **N. C_2_2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificazione fabbricati residenziale , rilasciata il 21/05/2001, agibilità del 16/06/2005

con il n. 18295/2896 di protocollo.

La pratica edilizia C_2_2001 è originaria alla costruzione del condominio e dei box auto; l'unità immobiliare oggetto della procedura al piano quinto (corpo A) è identificata in questa pratica come sottotetto non abitabile e verrà modificata in abitazione con successiva pratica di recupero del sottotetto nell'anno 2005; il certificato di agibilità recuperato e allegato è riferito al solo corpo B (box sub.114).

DIA N. **61/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero sottotetto a fini abitativi , presentata il 28/09/2005.

Il titolo è riferito solamente a abitazione .

La pratica edilizia risulta mancante di parti documentali (rilascio del titolo e agibilità); da una verifica con i tecnici comunali le parti mancanti non sono recuperabili e quindi valutate perse; è stato possibile visionare lo stato assentito e i seguenti documenti allegati al fascicolo: 1) fine lavori e collaudo opere eseguite del 26/09/2006 , 2) aggiornamento catastale, 3) conteggio e richiesta di oneri di urbanizzazione, a seguito di confronto con i tecnici comunali la pratica si intende rilasciata; relativamente al certificato di agibilità non essendo stato rinvenuto si informa l'acquirente che la vendita avviene in assenza di tale documento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Variazioni interne: il locale autorizzato come cucina risulta di fatto una camera e nella zona giorno è stato ricavato un angolo cottura non autorizzato utilizzando il locale ripostiglio che risulta pertanto inglobato nella zona giorno; nelle due camere sono presenti porte ridotte in altezza di collegamento con aree perimetrali in prossimità della radice del tetto indicate nello stato assentito come zone "non accessibili" ma di fatto utilizzate come ripostiglio. Si rilevano inoltre dimensioni interne eccedenti le tolleranze di legge, in particolare le camere risultano più ampie di quanto autorizzato con conseguenze nella verifica dei rapporti aeroilluminanti. Nell'area di ingresso non risulta realizzato il ribassamento ad altezza 240 cm indicato nella pratica assentita. Nella sezione di progetto assentita la quota di pavimento finito interno coincide con quello dei terrazzini mentre si rileva un gradino a uscire sui terrazzini.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria e sanzioni comunali presumibili: €3.800,00

Questa situazione è riferita solamente a appartamento.

In relazione alle difformità rilevate, è necessaria (qualora l'acquirente intenda sanare le difformità e quindi regolarizzare la situazione ad oggi irregolare) una pratica edilizia in sanatoria, ma in relazione all'impossibilità di verificare i rapporti aeroilluminanti nello stato rilevato (in particolare nella zona giorno) lo scrivente evidenzia la necessità di ripristinare contestualmente lo stato assentito relativamente alla zona soggiorno e al ripostiglio con implicazioni impiantistiche relative allo spostamento della cucina in posizione tale da garantire il rispetto dei rapporti aeroilluminanti. Si

precisa che gli oneri indicati sono relativi alla sola pratica edilizia (spese tecniche del professionista) e sanzioni comunali presumibili, con esclusione dei costi edili e delle modifiche impiantistici che rimarranno a totale carico dell'acquirente in relazione alle specificità e ai dettagli del progetto di sanatoria.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano le stesse irregolarità interne indicate nel paragrafo "conformità edilizia" relativamente alle difformità tra stato esistente e stato assentito; la scheda catastale riporta la planimetria e le funzioni dei locali come da pratica edilizia recuperata (stato assentito).

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

La sistemazione delle difformità edilizie comporterebbe l'automatica regolarizzazione della scheda catastale senza necessità di oneri o costi; peraltro lo stato esistente non può essere regolarizzato per quanto già chiarito nel paragrafo "conformità edilizia".

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non sono state rinvenute durante le verifiche le certificazioni impiantistiche (elettrico, idrico sanitario, riscaldamento, gas metano) e pertanto non si esprime una valutazione in merito alle regolarità; da un esame visivo si può solo supporre una regolarità alla normativa vigente all'epoca di costruzione del fabbricato.

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

Sarà onere dell'acquirente la verifica impiantistica da parte di tecnici specializzati al rilascio di certificazioni/dichiarazioni di conformità.

BENI IN LEGNANO VIA PADOVA 1 - 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO VIA PADOVA 1 - 3, della superficie commerciale di **84,20** mq per la quota di:

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

Appartamento trilocale al piano quinto (sottotetto) in stabile condominiale provvisto di ascensore (civico 1)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 150 - 360. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 240 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: LEGNANO, VIA PADOVA 3, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: **NORD:** parti comuni condominiali (lato Via Padova fronte campo sportivo) - **EST:** parti comuni condominiali (lato Via Padova) - **SUD:** parti comuni condominiali (lato corsello box) - **OVEST:** altra U.I. e vano scale comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento accessibile da scala condominiale e ascensore risulta suddiviso in (dimensione netta, circa):

- Soggiorno con terrazzino e angolo cottura - dim. (610x400)+(160x180) cm, altezza variabile 150-360 cm (terrazzino 200x90 cm)
- prima camera con terrazzino - dim. 453 x 415 cm altezza variabile 150-350 cm (terrazzino 200x160 cm)
- seconda camera con terrazzino - dim. 408 x 380 altezza variabile 153-335 cm (terrazzino 200x160 cm)
- bagno con terrazzino - dim. 292 x 260 cm altezza variabile 150-275 cm (terrazzino 200x205 cm)

L'appartamento si configura come un piano sottotetto con falde in laterocemento e altezza interna variabile da 150 a 360 cm circa; si rilevano finiture in discreto stato manutentivo, in particolare:

- pavimenti in parquet e piastrelle di gres

- rivestimenti bagno e angolo cottura in piastrelle di gres/ceramica
- pareti e plafoni intonacati a gesso e tinteggiati di varie cromie
- serramenti in legno a doppio vetro con necessità di manutenzione su lato esterno.

Si rileva che i tre terrazzini risultano ad una quota di pavimento finito superiore di circa 15 cm rispetto alla quota del pavimento interno e pertanto si evidenzia la presenza di un gradino a salire in uscita verso i terrazzini. Si rileva inoltre all'interno delle due camere una porta di dimensioni ridotte di accesso alla zona sottotetto identificata nella scheda catastale come "non accessibile" ma di fatto accessibile, allo stato rustico e utilizzata come ripostiglio.

Il riscaldamento risulta autonomo con caldaia murale risc/acs a gas metano posizionata in corrispondenza dell'angolo cottura; si rileva la presenza della predisposizione per un sistema cdz dual split con uscita per motore esterno in falda in zona limitrofa al vano scale, accessibile dal terrazzino del bagno) e la predisposizione di un sistema antifurto.

Complessivamente l'immobile si valuta in discreto stato manutentivo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitabili	80,00	x	100 %	=	80,00
3 terrazzini	12,00	x	35 %	=	4,20
Totale:	92,00				84,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/09/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento in vendita nello stesso stabile al piano terzo (incluso box)

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 159.000,00 pari a 1.766,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

- Parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): Legnao - zona D1 -

dati riferiti al primo semestre 2023 - abitazioni civili - stato normale: range 1400- 1800 €/mq
/ stato ottimo: range 1850- 2250 €/mq

- Parametri BORSINOIMMOBILIARE.IT - Via Padova (semiperiferia) abitazioni fascia superiore alla media di zona: range 1723-2210 €/mq / fascia media: range 1463-1878 €/mq

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo dell'appartamento, al livello di piano (piano 5° sottotetto con ascensore in condizioni manutentive discrete), alle caratteristiche del fabbricato condominiale (edilizia condominiale in discreto stato manutentivo) al contesto di appartenenza (zona semiperiferica limitrofa a campo sportivo di quartiere e a ospedale), tenuto conto di un deprezzamento dovuto all'inclinazione delle falde di copertura che determinano un'altezza minima in ogni locale di circa 150 cm, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 1600

Si indica in € 150.800 il prezzo dell'appartamento e del box indicato nell'ultimo atto di compravendita del 2007 (Allegato AL3).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,20 x 1.600,00 = **134.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.720,00**

BENI IN LEGNANO VIA PADOVA 1 - 3

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a LEGNANO VIA PADOVA 1 - 3, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

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

Box singolo (civico 3)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 220. Identificazione catastale:

- foglio 48 particella 240 sub. 114 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 67,97 Euro, indirizzo catastale: LEGNANO, VIA PADOVA SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD: corsello comune - EST altra U.I. sub.113 - SUD: altra proprietà - OVEST: altra U.I. sub.115

Immobile costruito nel 2001.

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 locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono

inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Accessibile da rampa carrabile condominiale e corsello a cielo libero, risulta provvisto di porta basculante metallica ad apertura manuale. Dimensioni nette interne: 555x260 cm circa

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse generali indicate nel paragrafo "sviluppo della valutazione" del corpo A

- Parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): Legnano - zona D1 - dati riferiti al primo semestre 2023 - box - stato normale: range 600- 950 €/mq
- Parametri BORSINOIMMOBILIARE.IT - Via Padova (semiperiferia) box: range 689-931 €/mq

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo del box e del contesto condominiale valutati discreto, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 900

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 900,00 = **13.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Borsinoimmobiliare.it

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	84,20	0,00	134.720,00	134.720,00
B	box singolo	15,00	0,00	13.500,00	13.500,00
				148.220,00 €	148.220,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto unità minima all'uso residenziale con box di pertinenza.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 144.420,00**

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: **€. 144.420,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€. 7.221,00**

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 **€. 137.200,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 11/01/2024

il tecnico incaricato
Arch Roberto Bernasconi