



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 353/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Gardant Liberty Servicing s.p.a.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:  
G.I.V.G.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**MAURO NOCI**

CF: NCOMRA62D04F205F  
con studio in UBOLDO (VA) VIA MAGENTA 20  
telefono: 0296782128  
email: mauronoci@tiscali.it  
PEC: mauro.noci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 353/2022

## LOTTO 1

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

**A** locali di deposito a LEGNANO via Pietro Micca 23, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La u.i. oggetto di perizia, posto al piano seminterrato di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, ha accesso da porta aprentesi su rampa carrabile condominiale comune collegata alla via P. Micca, e da porta aprentesi sul deposito cicli condominiale con accesso da altri spazi comuni

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 634 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 86 mq, rendita 324,23 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO MICCA n. 23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 29/06/2001 Pratica n. 643213 in atti dal 29/06/2001 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29778.1/2001)

Coerenze: a nord-ovest spazi comuni; a nord-est via P. Micca; a sud-est spazi comuni rampa carrabile comune; a sud-ovest con altre u.i. e spazi comuni

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>100,00 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>€ 75.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.250,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 71.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>26/05/2023</b>

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

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

L'accesso all'immobile è avvenuto congiuntamente con il custode GIVG in data 21 marzo 2023 vedasi verbale di sopralluogo redatto dal Custode Giudiziario e prima Relazione di Custodia Giudiziaria.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati delle formalità indicati sono desunti dalle certificazioni notarili sostitutive e dalle ispezioni ipotecarie allegate.

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

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

fondo patrimoniale, stipulata il 08/08/2008 a firma di Notaio dott. Pier Carlo Caligaris in Torino ai nn. 308422/36405 di repertorio, trascritta il 14/08/2008 a Milano 2 ai nn. 110513/62668, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione di fondo patrimoniale.

La formalità è riferita solamente a foglio 22 particella 634 sub. 703 (identificativo dell'immobile nella formalità precedente sub. 38, la cui u.i. in oggetto è porzione) oggetto di perizia; la formalità comprende anche altre u.i. non oggetto di perizia identificate al foglio 22 particella 634 sub. 704 e sub. 701.

Annotazione presentata il 31/10/2014 Servizio di P.I. Milano 2 n. 13699/96941 - inefficacia totale

##### *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 20/11/2009 a firma di Notaio dott. Davide Carugati in Legnano ai nn. 100611/14043 di repertorio, iscritta il 24/11/2009 a Milano 2 ai nn. 156701/31865, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 99.000,00 €

Importo capitale: 66.000,00 €

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a catasto fabbricati foglio 22 particella 634 sub. 703, e sub. 704 (non oggetto di perizia).

Annotazione presentata il 07/10/2015 Servizio di P.I. di Milano 2 n. 16668/97853 - restrizione di beni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/02/2010 a firma di Equitalia Esatri s.p.a. ai nn. 4126/68 di repertorio, iscritta il 24/02/2010 a Milano 2 ai nn. 23172/4876, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale a norma DPR 29/09/1973 num. 602.

Importo ipoteca: 69.025,40 €

Importo capitale: 34.512,70 €

La formalità è riferita solamente a foglio 22 particella 634 sub. 703.

Si evidenzia che nella sezione C - Soggetti è stato erroneamente indicato come soggetto contro Truccolo Incoronato Adele, la denominazione corretta è Truccolo Incoronata Adele

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 17/02/1997 a firma di Notaio dott. Carugati Davide in Legnano ai nn. 31824 di repertorio, iscritta il 10/03/1997 a Milano 2 ai nn. 17446/3925, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 170.000.000,00 lire.

Importo capitale: 85.000.000,00 lire.

Durata ipoteca: 7 anni.

La formalità è riferita solamente a foglio 22 particella 634 sub. 38 (il sub. 38 è l'identificativo della unità precedente poi variata e la cui parte ha dato origine al sub. 703 oggetto di perizia) .

Comunicazione n. 16469 del 16/10/2015 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 09/06/1999. Cancellazione totale eseguita in data 16/11/2015 (art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - art. 40 bis D.Lgs 385/1993)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 17/10/2022 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6475/2022 di repertorio, trascritta il 17/11/2022 a Milano 2 ai nn. 162904/110112, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a foglio 22 particella 634 sub. 703

#### 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
Millesimi condominiali:	28
Ulteriori avvertenze:	

Non è possibile fornire informazioni per l'acquirente inerenti le spese ordinarie annue di gestione dell'immobile, le spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute, le spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, in quanto nonostante le molteplici richieste all'amministratore pro-tempore nulla è pervenuto al Perito Esperto alla data di redazione della perizia.

I millesimi condominiali di proprietà delle parti comuni sono desunti dall'atto di provenienza rep. 31823 del 17/02/1997 Notaio Dott. Davide Carugati.

Per le spese condominiali scadute ed insolute alla data delle perizia può essere consultata la Nota di Precisazione del Credito del Condominio Simonetta depositata il 10/05/2023.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le certificazioni notarili sostitutive risalgono ad un atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/02/1997), con atto stipulato il 17/02/1997 a firma di Notaio dott. Davide Carugati in Legnano ai nn. 31823 di repertorio, registrato il 28/02/1997 a Legnano ai nn. 181 serie 2V, trascritto il 10/03/1997 a Milano 2 ai nn. 17445/13192.

Il titolo è riferito solamente a foglio 22 particella 634 sub. 38 (il sub. 38 è l'identificativo della unità precedente poi variata e la cui parte ha dato origine al sub. 703 oggetto di perizia)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **170/93**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di apertura di una porta per uscita di sicurezza, rilasciata il 18/05/1993

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **132/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, presentata il 07/04/1994

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **548/94**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne, presentata il 28/12/1994

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **255/87**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere interne alle parti comuni dell'edificio al piano seminterrato, presentata il 04/06/1987

Autorizzazione edilizia N. **207/85**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di condominiali di rifacimento facciata, rilasciata il 21/06/1985

Autorizzazione in sanatoria N. **383/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di trasformazione di deposito ad autorimessa, rilasciata il 02/01/2001

Autorizzazione edilizia N. **355/23945**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di un fabbricato per abitazioni civili a sei piani fuori terra, presentata il 26/09/1961 con il n. 355/23945 di protocollo, rilasciata il 27/02/1963 con il n. 355/23945 di protocollo, agibilità del 04/01/1968 con il n. 355/61 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **5958/309**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di rifacimento facciata condominiale, presentata il 23/03/1978, rilasciata il 06/04/1978

Cila N. **225/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di chiusura vano porta di collegamento del deposito al box, demolizione di gradini di collegamento del deposito al box e demolizione di manufatti in muratura ad uso contenitori presenti nel box, presentata il 20/07/2015

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **29225**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione e ricostruzione tavolati sulle parti comuni e di modifica di alcune finestre su prospetto interno, presentata il 02/10/1986

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 25 del 17/07/2020, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato - Area B1 - Tessuto consolidato della città compatta. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 14 NTA PdR

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PER QUANTO ATIENE LA CONFORMITÀ URBANISTICA - EDILIZIA:

Le verifiche di conformità urbanistica - edilizia riguardano unicamente l'unità immobiliare oggetto di perizia specificando che non sono estese al resto dell'edificio ed alle sue parti comuni.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle eventuali difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine espresse – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni

rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - scala interna diversamente conformata nella posizione e nel numero di gradini rispetto alla autorizzazione n. 170/93 e successiva comunicazione ex art. 26/85 n. 132/94 e successiva comunicazione ex art. 26/85 n. 548/94 e successiva autorizzazione in sanatoria n. 383/2000 e successiva CILA n. 225/2015 - porta ingresso da esterno di dimensioni leggermente difformi da quanto in autorizzazione n. 170/93 e successiva comunicazione ex art. 26/85 n. 132/94 e successiva comunicazione ex art. 26/85 n. 548/94 e successiva autorizzazione in sanatoria n. 383/2000, non rientranti in tolleranza 2% - porta ingresso da spazi comuni di dimensioni leggermente difformi da quanto in autorizzazione in sanatoria n. 383/2000, non rientranti in tolleranza 2% - finestre verso via P. Micca di dimensioni leggermente difformi da quanto in concessione n. 355/61 ed indicate nella comunicazione ex art. 26/85 n. 255/87 successiva comunicazione ex art. 26/85 n. 132/94 e successiva comunicazione ex art. 26/85 n. 548/94, non rientranti in tolleranza 2% (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

In relazione alle difformità rilevate si ritiene che le stesse comunque rientrino nelle previsioni di cui al D.P.R. 380/2001 art. 34 bis comma 2 che recita testualmente : "Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile." L'eventuale costo per la corretta individuazione e correzione delle difformità non rilevanti viene ponderato e considerato nella valutazione complessiva dell'immobile.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: - scala interna diversamente conformata nella posizione e nel numero di gradini - mancata individuazione della chiusura della porta interna di collegamento ad altra u.i. eseguita con CILA n. 225/2015 (normativa di riferimento: Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Prov. Agenzia Territorio 9/2/07 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Si evidenzia che le difformità rilevate sopra indicate individuate sulla scheda planimetrica catastale, con riferimento a quanto indicato nella circolare Agenzia delle Entrate n. 2/2010 lettera e), si ritiene che non abbiano rilevanza catastale e quindi non comportino l'obbligo di denuncia di variazione. L'eventuale costo per la corretta individuazione e correzione delle difformità non rilevanti viene ponderato e considerato nella valutazione complessiva dell'immobile.

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

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: D.M. 37/2008)

L'immobile risulta ..

Non è stato possibile reperire documentazione inerente quanto previsto dal D.M. 37/2008 in ordine alle dichiarazioni di conformità degli impianti

BENI IN LEGNANO VIA PIETRO MICCA 23

## LOCALI DI DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO A

**locali di deposito** a LEGNANO via Pietro Micca 23, della superficie commerciale di **100,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La u.i. oggetto di perizia, posto al piano seminterrato di un fabbricato a prevalente destinazione residenziale, ha accesso da porta aprentesi su rampa carrabile condominiale comune collegata alla via P. Micca, e da porta aprentesi sul deposito cicli condominiale con accesso da altri spazi comuni

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 634 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 86 mq, rendita 324,23 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO MICCA n. 23, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 29/06/2001 Pratica n. 643213 in atti dal 29/06/2001 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 29778.1/2001)

Coerenze: a nord-ovest spazi comuni; a nord-est via P. Micca; a sud-est spazi comuni rampa carrabile comune; a sud-ovest con altre u.i. e spazi comuni

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto al piano seminterrato.

La superficie utile dei vani principali è pari a mq 77. La superficie utile dei vani accessori è pari a mq 9.

La superficie utile totale è pari a mq 86.

La superficie lorda dei vani compresi tavolati divisorii, muri perimetrali e 50% dei muri a confine (SEL) è pari a mq 100.

Finiture:

I serramenti sono in metallo e vetro.

Le porte di ingresso sono rispettivamente: verso rampa carraio comune in metallo e vetro, e verso deposito cicli condominiale in metallo.

Le porte interne sono in legno tamburato e in metallo e vetro.

I pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica.

Gli intonaci interni sono di tipo a "civile".

All'interno della unità immobiliare trovano collocazione reti di smaltimento fognatura condominiale mascherate alla vista da cassoni intonacati.

La u.i. è dotata di impianto elettrico autonomo.

La u.i. è collegata ad impianto di scarico rete fognaria condominiale.

La u.i. precedentemente collegata ad impianto condominiale è ora resa autonoma mediante distacco dall'impianto di riscaldamento condominiale. La u.i. è dotata di impianto di riscaldamento di tipo autonomo con stufette elettriche ed impianto di acqua calda sanitaria anch'esso elettrico con boiler.

L'unità immobiliare riscaldata è risultata sprovvista di Attestato di Prestazione/Certificazione Energetica da ricerca effettuata presso l'ente certificatore.

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
unità immobiliare	100,00	x	100 %	=	100,00
<b>Totale:</b>	<b>100,00</b>				<b>100,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, rilevazione dei prezzi degli immobili provincia di Milano); Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso; Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005. Il valore indicato in perizia non tiene conto degli arredi funzionali all'attività (cucina, arredi, etc.). Il valore indicato in perizia è comprensivo della quota proporzionale di proprietà delle parti comuni condominiali.

Il valore indicato in perizia tiene conto come già detto degli eventuali costi derivanti dagli adeguamenti di corretta rappresentazione dello stato edilizio e catastale attuale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,00 x 750,00 = **75.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 75.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 75.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	locali di deposito	100,00	0,00	75.000,00	75.000,00
				<b>75.000,00 €</b>	<b>75.000,00 €</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: **€ 75.000,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 3.750,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 71.250,00**

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: **€ 71.250,00**

data 26/05/2023

il tecnico incaricato  
MAURO NOCI