



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

354/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

EVOLVE SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA ELENA BALLARINI

CUSTODE:

G.I.V.G. VARESE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ARCH. SARA FERRARIO

CF:FRRSRA69S52B300P

con studio in CAIRATE (VA) via Pontida 12

telefono: 00390331360927

email: arch.saraFerrario@gmail.com

PEC: arch.saraFerrario@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
354/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAIRATE VIA GARIBALDI 4/6, frazione BOLLADELLO, della superficie commerciale di **53,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Bilocale di circa 50 mq al piano terra di un edificio storico con cortile completamente ristrutturato nel 2000. L'appartamento ha come pertinenza una porzione di cortile e un posto auto scoperto, non sono presenti cantine.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene tramite portafinestra a piano terra direttamente dal cortile comune; in ingresso si trova un soggiorno/cucina abitabile da cui si accede ad un disimpegno verso la zona notte composto da bagno e camera da letto matrimoniale.

Tutti gli ambienti sono finestrati e opportunamente areati. Le pareti e i plafoni sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco, i pavimenti sono in monocottura di colore chiaro di qualità standard come gli zoccolini, i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro, grigio/rosa, grigio/azzurro per il bagno; il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia e attacchi per la lavatrice; le porte interne sono in legno tamburato di colore noce chiaro, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e oscuranti in legno tipo persiane.

Sono presenti tutti gli impianti essenziali quali: riscaldamento autonomo con caldaia posizionata nell'angolo cottura, radiatori in alluminio e cronotermostato; impianto elettrico di installazione anno 2000; impianto a gas per angolo cottura; antenna, citofono, telefono. Tutti gli impianti sono stati installati all'epoca dell'ultima ristrutturazione ovvero nel 2000.

Nel complesso l'appartamento è in buono stato di manutenzione e necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria per l'eliminazione puntuale di umidità nella parte bassa delle murature.

Nel cortile è presente uno spazio pertinenziale per il posteggio di un'automobile e un pezzetto di cortile pertinenziale anch'esso delle dimensioni di un posto auto.

Nel complesso tutto l'immobile di cui è parte il bilocale è in buono stato di manutenzione. Il cortile è in terra battuta e ghiaietto e tutti gli spazi esterni sono gestiti con ordine e pulizia. Il cancello carraio su strada è motorizzato. L'immobile è situato in posizione centrale nel paese di Bolladello frazione di Cairate, a pochi passi a piedi dai servizi essenziali offerti dal luogo. Comodo anche per i mezzi di trasporto locali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1517 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi 10, piano: T, intestato a Giardinetti Luigi, derivante da Variazione toponomastica/Bonifica identificativo catastale/variazione diversa distribuzione, frazionamento, fusione

Coerenze: a nord: cortile comune e a.u.i., a est a.u.i., a sud a.u.i., a ovest via Garibaldi
oltre all'appartamento in planimetria figura un'area nuda di proprietà esclusiva nel cortile
comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1880
ristrutturato nel 2000.

A.1 **posto auto**, composto da porzione di cortile, identificato con il numero nessuno.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1517 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi 10, piano: T, intestato a Luigi Giardinetti

Coerenze: a nord a.u.i. posto auto, a est confine di proprietà, a sud a.u.i. posto auto, a ovest cortile comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,60 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,20 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.910,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.910,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.910,00
Data della valutazione:	27/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava parzialmente arredato ma libero da persone. La ricerca di contratti di locazione in essere alla data del sopralluogo fatta presso l'Agenzia delle Entrate di Gallarate competente per territorio, ha dato esito negativo: non sono registrati contratti di locazione.

Allegato alla perizia esito dell'ispezione all'Agenzia delle Entrate.

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:

servitù: acquedotto coattivo, stipulata il 22/10/2003 a firma di notaio Chiara Mariani ai nn. rep. 29839 di repertorio, trascritta il 07/11/2003 a Milano 2 ai nn. 161219/96348, a favore di _____, contro _____, derivante da scrittura privata autenticata per costituzione di Diritti Reali.

La formalità è riferita solamente a servitù di posa tubazioni per l'erogazione dei servizi: gas, acqua e fognatura

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 04/12/2003 a firma di notaio Chiara Mariani ai nn. rep. 30485 di repertorio, iscritta il 09/12/2003 a Milano 2 ai nn. 177338/38161, a favore di Banca Intesa spa, contro _____, derivante da ipoteca a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 138.000,00.

Importo capitale: 92.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Atto ricognitivo di somma con variazione dell'ammortamento del mutuo del 22/10/2010 ai numeri 129686/22129 Milano 2.

ipoteca **legale**, stipulata il 28/07/2010 a firma di Equitalia Esatri spa ai nn. rep. 13753 di repertorio, iscritta il 03/08/2010 a Milano 2 ai nn. 101600/25019, a favore di Equitalia Esatri spa, contro _____, derivante da Atto amministrativo.

Importo ipoteca: 42.193,42.

Importo capitale: 21.096,71

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/02/2014 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. rep. 1822 di repertorio, trascritta il 09/06/2014 a Milano 2 ai nn. 50890/35571, a favore di Intesa San Paolo spa, contro _____, derivante da Atto giudiziario Tribunale di Busto Arsizio

pignoramento, stipulata il 23/10/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. rep. 5375 di repertorio, trascritta il 13/11/2023 a Milano 2 ai nn. 152730/106701, a favore di Evolve SPV srl, contro _____, derivante da Atto giudiziario

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:

0

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: porzione del cortile comune, cancelli di ingresso carraio e pedonale comuni.

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non è dato in gestione ad un amministratore. Parte del cortile e i due cancelli carraio e pedonale sono in comune agli appartamenti e sono gestiti con accordi fra i residenti. Non è stato possibile alla data del sopralluogo verificare tali accordi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/2003), con atto stipulato il 04/12/2003 a firma di notaio Chiara Mariani ai nn. rep. 30484 di repertorio, trascritto il 09/12/2003 a Milano 2 ai nn. 177337/104201.

Il titolo è riferito solamente a particella foglio 7 mappale 1517 sub 12 C/6, mappale 1517 sub 3 A/3

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ (fino al 21/11/2000)

_____ (fino al 21/11/2000)

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2000 fino al 04/12/2003), con atto stipulato il 21/11/2000 a firma di notaio Chiara Mariani ai nn. rep. 14122 di repertorio, trascritto il 29/11/2000 a Milano 2 ai nn. 112035/76463.

Il titolo è riferito solamente a particella foglio 6 mapp 1517 sub 1 C/1, sub 2 A/6, terreni foglio 2 mapp 1517, mapp 1140, mapp 1518..

Successivamente i mappali sono stati fusi e frazionati in nuove particelle.

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/2000 fino al 04/12/2003), con atto stipulato il 21/11/2000 a firma di notaio Chiara Mariani ai nn. rep. 14122 di repertorio, trascritto il 29/11/2000 a Milano 2 ai nn. 112034/76462.

Il titolo è riferito solamente a particella foglio 7 mapp 89 sub 1 a/6 e sub 2 a/6 e terreni foglio 2 mapp 89 e mapp 91..

Successivamente i mappali sono stati fusi e frazionati in nuove particelle.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Edificio di antica edificazione databile fra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 già presente nell'ortofoto del 1952, facente parte del centro storico di Bolladello. Nel 2000 l'edificio è stato interamente ristrutturato con regolari permessi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Variante a Concessione Edilizia 63/2000, **PRA 21/2003/var**, intestata a _____, per lavori di Ristrutturazione immobile, presentata il 28/04/2003 con il n. 21/2003 di protocollo, rilasciata il 11/09/2003 con il n. 21/2003 di protocollo, agibilità del 10/03/2003

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera anno 2023, l'immobile ricade in zona CS Centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 N.T.A.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella visura catastale l'indirizzo dell'immobile è via Garibaldi "10"; nella realtà il numero civico assegnato dal comune è "4/6".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Errata numerazione civica

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Certificati impianti rilasciati alla data della ristrutturazione del 2003)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAIRATE VIA GARIBALDI 4/6, FRAZIONE BOLLADELLO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAIRATE VIA GARIBALDI 4/6, frazione BOLLADELLO, della superficie

commerciale di **53,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Bilocale di circa 50 mq al piano terra di un edificio storico con cortile completamente ristrutturato nel 2000. L'appartamento ha come pertinenza una porzione di cortile e un posto auto scoperto, non sono presenti cantine.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene tramite portafinestra a piano terra direttamente dal cortile comune; in ingresso si trova un soggiorno/cucina abitabile da cui si accede ad un disimpegno verso la zona notte composto da bagno e camera da letto matrimoniale.

Tutti gli ambienti sono finestrati e opportunamente areati. Le pareti e i plafoni sono intonacati al civile e tinteggiati di bianco, i pavimenti sono in monocottura di colore chiaro di qualità standard come gli zoccolini, i rivestimenti di bagno e cucina sono in piastrelle di ceramica monocottura di colore chiaro, grigio/rosa, grigio/azzurro per il bagno; il bagno è dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia e attacchi per la lavatrice; le porte interne sono in legno tamburato di colore noce chiaro, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera e oscuranti in legno tipo persiane.

Sono presenti tutti gli impianti essenziali quali: riscaldamento autonomo con caldaia posizionata nell'angolo cottura, radiatori in alluminio e cronotermostato; impianto elettrico di installazione anno 2000; impianto a gas per angolo cottura; antenna, citofono, telefono. Tutti gli impianti sono stati installati all'epoca dell'ultima ristrutturazione ovvero nel 2000.

Nel complesso l'appartamento è in buono stato di manutenzione e necessita di alcuni interventi di manutenzione ordinaria per l'eliminazione puntuale di umidità nella parte bassa delle murature.

Nel cortile è presente uno spazio pertinenziale per il posteggio di un'automobile e un pezzetto di cortile pertinenziale anch'esso delle dimensioni di un posto auto.

Nel complesso tutto l'immobile di cui è parte il bilocale è in buono stato di manutenzione. Il cortile è in terra battuta e ghiaietto e tutti gli spazi esterni sono gestiti con ordine e pulizia. Il cancello carruabile su strada è motorizzato. L'immobile è situato in posizione centrale nel paese di Bolladello frazione di Cairate, a pochi passi a piedi dai servizi essenziali offerti dal luogo. Comodo anche per i mezzi di trasporto locali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1517 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria A/3, classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: via Garibaldi 10, piano: T, intestato a _____ derivante da Variazione toponomastica/Bonifica identificativo catastale/variazione diversa distribuzione, frazionamento, fusione
Coerenze: a nord: cortile comune e a.u.i., a est a.u.i., a sud a.u.i., a ovest via Garibaldi oltre all'appartamento in planimetria figura un'area nuda di proprietà esclusiva nel cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1880 ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio, Tradate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Monastero di Cairate, Pista ciclabile della Valle Olona.

SERVIZI

asilo nido	nel di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nel di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nel di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nel di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nel di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 12 km	nel di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nel di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 a piano terra	50,00	x	100 %	=	50,00
Porzione di cortile di pertinenza	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	62,00				53,60

ACCESSORI:

posto auto, composto da porzione di cortile, identificato con il numero nessuno.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1517 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BO, categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 11,16 Euro, indirizzo catastale: Via Garibaldi 10, piano: T, intestato a Luigi Giardinetti
Coerenze: a nord a.u.i. posto auto, a est confine di proprietà, a sud a.u.i. posto auto, a ovest cortile comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto scoperto in cortile	12,00	x	35 %	=	4,20
Totale:	12,00				4,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio Varese (16/11/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

Note: abitazioni abitabili in buono stato in Cairate

Camera di Commercio Varese (16/11/2023)

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: abitazioni ristrutturate in Cairate

Camera di Commercio Varese (16/11/2023)

Valore minimo: 3.500,00

Valore massimo: 5.000,00

Note: posti auto in Cairate

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento e porzione di cortile di pertinenza sono stati valutati in funzione dei metri quadrati commerciali moltiplicati per il prezzo massimo della Camera di commercio di Varese per residenze di tipo standard abitabili in buono stato.

Il valore applicato tiene conto del fatto che l'appartamento necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria, tiene conto della sua ubicazione, tiene conto del contesto ambientale in cui è inserito e del target di riferimento.

Anche il posto auto è stato valutato con lo stesso criterio e poi comparato con i prezzi minimi e massimi di un bene equivalente in Cairate sempre secondo i listini della Camera di Commercio di Varese: entrambi i metodi di stima portano allo stesso valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	53,60	x	950,00	=	50.920,00
Valore superficie accessori:	4,20	x	950,00	=	3.990,00
					54.910,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 54.910,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 54.910,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Calcolata la superficie commerciale dell'appartamento e delle relative pertinenze, la consistenza viene moltiplicata per il valore al mq di superficie determinato dai listini pubblici redatti dalla Camera di Commercio di Varese. La stima del prezzo indicato in perizia, oscillante fra il valore massimo e minimo registrato dalla Camera di Commercio per immobili abitabili in Cairate, tiene conto dell'ubicazione dell'unità immobiliare e del contesto in cui è inserito, delle caratteristiche tipologiche, dello stato di manutenzione, della completezza della documentazione che lo accompagna, il tutto rilevato dal sottoscritto perito al momento del sopralluogo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cairate, agenzie: Varese, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio 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	53,60	4,20	54.910,00	54.910,00
				54.910,00 €	54.910,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il lotto non è divisibile. Il lotto è composto da un appartamento con annessa una porzione di cortile e un posto auto di pertinenza. Le pertinenze non possono essere vendute separatamente all'immobile in quanto rappresentano una dotazione urbanistica obbligatoria di completamento alla residenza.

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: **€. 54.910,00**

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: **€. 54.910,00**

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):	
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:	€. 54.910,00

data 27/03/2024

il tecnico incaricato
ARCH. SARA FERRARIO


FERRARIO SARA
Ordine Architetti Prov. di Varese
N° 1479

