



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

285/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT. NICOLO' GRIMAUDDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2024

creata con Tribù Office 6
 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Angelo Croci

CF: CRCNGL60T24E819V
con studio in VANZAGHELLO (MI) VIA TORINO, 28
telefono: 00390331305877
fax: 00390331305877
email: portacroci@gmail.com
PEC: angelo.croci@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
285/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO via San Carlo Borromeo 7, quartiere Sacconago, della superficie commerciale di **86,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà)

L'immobile oggetto della presente perizia è un'abitazione di tipo economico di un piano fuori terra, sita in Busto Arsizio (VA) quartiere di Sacconago, zona centrale e precisamente via San Carlo Borromeo n. 7.

L'edificio è situato in un contesto cortilizio di più unità immobiliari. Il tutto individuato al catasto fabbricati sezione urbana SA Fg. 3 mappale 45 sub. 4. L'accesso alla proprietà avviene tramite androne carraio, cortile comune interno e ingresso all'immobile direttamente dal piano terra. La struttura del fabbricato costruita in data anteriore al 1967 è in laterizio. I solai sono del tipo misto in laterizio, così come le murature perimetrali esterne. La facciata esterna su vicolo Schiera (chiuso) è intonacata a rustico con parti di intonaco scrostato e cadente, mentre la facciata sul cortile interno è intonacata e tinteggiata colore bianco. I prospetti hanno una forma semplice e lineare con aperture che si alternano in modo più o meno regolare. La copertura è a due falde inclinate con tegole in laterizio. Le gronde sono di legno grezzo. I canali e le scossaline sono in lamiera preverniciata con delle parti arrugginite. I pluviali sono in lamiera/pvc. I serramenti esterni sono in legno con persiane a battente nel cortile interno, mentre sulla parte che si affaccia nel vicolo hanno solo l'inferriata di protezione senza persiane. Il cortile interno non è pavimentato. Il cancello carraio, su via Borromeo, è in ferro del tipo a battente, colore grigio, con apertura a ventola e portina pedonale incorporata. L'abitazione, disposta su un livello, piano terra, ha due lati liberi, uno su vicolo e uno su cortile interno ed è così formata: Piano Terra (al quale si accede tramite cortile comune interno), ingresso direttamente dalla cucina, soggiorno, disimpegno, bagno con i seguenti sanitari: vaso, bidet, lavabo, doccia e attacco lavatrice, due camere e un ripostiglio con ingresso dal cortile interno e non comunicante con l'abitazione anche se adiacente la stessa. I pavimenti interni sono di ceramica, la cucina ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica così come il bagno. I serramenti sono in legno con vetri doppi e singoli. I muri sono tinteggiati con sottostante intonaco civile. Le porte interne sono in legno. La porta d'ingresso è in legno colore marrone. Le solette sono piane. L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale in cucina a vista. I radiatori, nei singoli locali, sono in alluminio. L'impianto elettrico è corrente con guaina sottotraccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 45 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via San Carlo Borromeo n. 7, piano: Terra,

derivante da

VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/09/2019 Pratica n. VA0097477 in atti dal 06/09/2019 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 35336.1/2019)



Coerenze: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, vicolo Schiera.
si precisa che con la variazione succitata, l'identificativo immobiliare è stato modificato dal
Fg. 8 al Fg. 3.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.550,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.550,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.550,00
Data della valutazione:	08/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Il sig. N (per la quota di 1/2 di piena proprietà) risulta residente
con:

-
-

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 16/12/2003 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 26322/8952 di repertorio, iscritta il 29/12/2003 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 188981 Registro Generale e 41769 Registro Particolare, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA, contro

derivante da concessione a

garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 245.000,00.

Importo capitale: € 98.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Formalità successive (nelle quali la succitata nota è formalità di riferimento): in data 17/11/2023 ai nn. 155557 Reg. Gen e 27501 Reg. Part. è stata presentata ipoteca in rinnovazione.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 10/04/2013 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 791/11713 di repertorio, iscritta il 26/04/2013 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 38939 Registro Generale e 6475 Registro Particolare, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A., contro

per la quota di

1/2, derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: € 142.055,96.

Importo capitale: € 71.027,98.

La formalità è riferita solamente a 1/2 della piena proprietà

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/05/2015 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 1489/11715 di repertorio, iscritta il 07/05/2015 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 42050 Registro Generale e 7179 Registro Particolare, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A., contro

per la quota di

1/2, derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: € 213.063,54.

Importo capitale: € 106.531,77.

La formalità è riferita solamente a 1/2 della piena proprietà

ipoteca , stipulata il 16/12/2003 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 26322 di repertorio, iscritta il 17/11/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 155557 Registro Generale e 27501 Registro Particolare, a favore di BANCA POPOLARE DI INTRA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI A RESPONSABILITA' LIMITATA. contro

per la quota di 1/2, derivante da IPOTECA IN

RINNOVAZIONE - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 245.000,00.

Importo capitale: € 98.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

- in rettifica alla formalità n. 188981 di Registro Generale e 41769 di Registro Particolare del 29/12/2003

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/10/2023 a firma di Uff. Giud. UNEP Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4948 di repertorio, trascritta il 20/11/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 156357 Registro Generale e 109380 Registro Particolare, a favore di AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., contro



derivante da atto esecutivo o cautelare 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:	€ 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2003), con atto stipulato il 16/12/2003 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 26321/8951 di repertorio, trascritto il 30/12/2003 a Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 189835 Registro Generale e 111439 Registro Particolare

, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2003), con atto stipulato il 16/12/2003 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 26321/8951 di repertorio, trascritto il 30/12/2003 a Servizio di Pubblicità immobiliare di Milano 2 ai nn. 189835 Registro Generale e 111439 Registro Particolare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (in regime di comunione dei beni), in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2001 fino al 16/12/2003), con atto stipulato il 20/06/2001 a firma di Notaio Carrara Patrizia ai nn. 6731/2090 di repertorio, trascritto il 27/06/2001 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 67986 Registro Generale e 43791 Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 445/96LE, intestata a , per lavori di Manutenzione straordinaria per opere interne, presentata il 03/07/1996 con il n. 28155 di protocollo, rilasciata il 08/07/1996 con il n. 445/96 di protocollo.

Trattasi di fabbricato ante '67, successivamente a tale data è stata presentata solo questa manutenzione straordinaria relativa a modifiche interne.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 59 del 20.06.2013 pubblicato sul B.U.R.L. n.51 - serie Avvisi e Concorsi- del 18.12.2013, Variante parziale al P.G.T. approvata con deliberazione di C.C. n.2 del 15.01.2019 pubblicata sul B.U.R.L. n.16 - serie Avvisi e Concorsi- del 17.04.19, l'immobile ricade in zona A: sottozona A2 - nucleo storico di Sacconago. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area ricade all'interno del perimetro della Zona di Recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78. L'area ricade altresì in classe di sensibilità paesaggistica "alta" secondo la classificazione riportata nella Carta della sensibilità paesaggistica (elaborato C.10 del Piano delle Regole). In base all'elaborato "fattibilità geologica" dello Studio della componente geologica idrogeologica e sismica del PGT l'area ricade in classe 2Bu (Unità di Busto Arsizio) - Fattibilità con modeste limitazioni - ai sensi della D.G.R. IX/2616/11. Per quanto riguarda le prescrizioni urbanistiche di dettaglio si rimanda alle Norme del Piano delle Regole (elaborato C.13). Il terreno in discorso ricade all'interno del centro edificato di cui all'art. 18 della Legge n. 865/71 in base alla perimetrazione adottata con deliberazione della C.C. n. 335 del 23.11.1992.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le aperture esterne sono di dimensioni minori rispetto alla pratica depositata in Comune il 03/07/1996, ne consegue che i locali del soggiorno e delle camere non rispettano i rapporti aeroilluminanti. Inoltre non è stata realizzata la porta interna tra la cucina e il disimpegno, l'altezza del locale camera è parzialmente di mt., 2,6 anziché 2,70.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito di colloquio con il tecnico comunale mi ha comunicato che occorrerà presentare una pratica di sanatoria edilizia per le diverse aperture con parziale ripristino di alcune di esse e con l'indicazione della porta interna mancante, per quanto riguarda la camera bisognerà verificare la possibilità di uniformare tutto il locale all'altezza di m 2,70, diversamente occorrerà tramezzare o occupare con arredi fissi la zona con altezza inferiore.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti di segreteria e oblazione sanatoria edilizia ex artt. 36/37 D.P.R. 380/2001: € 1.200,00
- Ripristino delle aperture non sanabili in quanto troppo piccole per rapporti aeroilluminanti corretti : € 10.000,00
- Tecnico rilevatore per redazione e presentazione pratica edilizia: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni circa

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale presentata in data 06/09/1996, rappresenta correttamente la posizione e il numero delle aperture esterne, (infatti come prassi non sono riportate le misure), la porta tra la cucina e il disimpegno non esiste e la camera ha una parte con altezza a mt. 2,60.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: In considerazione del tipo di abuso, non ritengo di procedere alla regolarizzazione catastale, in quanto sarebbe opportuno e consigliabile che la stessa sia istruita congiuntamente alla relativa sanatoria edilizia proprio in funzione delle criticità rilevate.

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



Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA per rifacimento planimetria catastale comprensivo di diritti: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni circa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA SAN CARLO BORROMEO 7, QUARTIERE
SACCONAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO via San Carlo Borromeo 7, quartiere Sacconago, della superficie commerciale di **86,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile oggetto della presente perizia è un'abitazione di tipo economico di un piano fuori terra, sita in Busto Arsizio (VA) quartiere di Sacconago, zona centrale e precisamente via San Carlo Borromeo n. 7.

L'edificio è situato in un contesto cortilizio di più unità immobiliari. Il tutto individuato al catasto fabbricati sezione urbana SA Fg. 3 mappale 45 sub. 4. L'accesso alla proprietà avviene tramite androne carraio, cortile comune interno e ingresso all'immobile direttamente dal piano terra. La struttura del fabbricato costruita in data anteriore al 1967 è in laterizio. I solai sono del tipo misto in laterizio, così come le murature perimetrali esterne. La facciata esterna su vicolo Schiera (chiuso) è intonacata a rustico con parti di intonaco scrostato e cadente, mentre la facciata sul cortile interno è intonacata e tinteggiata colore bianco. I prospetti hanno una forma semplice e lineare con aperture che si alternano in modo più o meno regolare. La copertura è a due falde inclinate con tegole in laterizio. Le gronde sono di legno grezzo. I canali e le scossaline sono in lamiera preverniciata con delle parti arrugginite. I pluviali sono in lamiera/pvc. I serramenti esterni sono in legno con persiane a battente nel cortile interno, mentre sulla parte che si affaccia nel vicolo hanno solo l'inferriata di protezione senza persiane. Il cortile interno non è pavimentato. Il cancello carraio, su via Borromeo, è in ferro del tipo a battente, colore grigio, con apertura a ventola e portina pedonale incorporata. L'abitazione, disposta su un livello, piano terra, ha due lati liberi, uno su vicolo e uno su cortile interno ed è così formata: Piano Terra (al quale si accede tramite cortile comune interno), ingresso direttamente dalla cucina, soggiorno, disimpegno, bagno con i seguenti sanitari: vaso, bidet, lavabo, doccia e attacco lavatrice, due camere e un ripostiglio con ingresso dal cortile interno e non comunicante con l'abitazione anche se adiacente la stessa. I pavimenti interni sono di ceramica, la cucina ha pareti rivestite in piastrelle di ceramica così come il bagno. I serramenti sono in legno con vetri doppi e singoli. I muri sono tinteggiati con sottostante intonaco civile. Le porte interne sono in legno. La porta d'ingresso è in legno colore marrone. Le solette sono piane. L'appartamento è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale in cucina a vista. I radiatori, nei singoli locali, sono in alluminio. L'impianto elettrico è corrente con guaina sottotraccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 45 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via San Carlo Borromeo n. 7,



piano: Terra, intestato :

, derivante da
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 06/09/2019 Pratica n. VA0097477 in atti
 dal 06/09/2019 **VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO** (n. 35336.1/2019)
 Coerenze: proprietà di terzi, cortile comune, proprietà di terzi, vicolo Schiera.
 si precisa che con la variazione succitata, l'identificativo immobiliare è stato modificato dal
 Fig. 8 al Fig. 3.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



Ingresso all'abitazione



Ingresso al cortile comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio e Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
 negozi al dettaglio
 municipio
 ospedale
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 spazi verde
 supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km circa
 autobus distante 500 m circa
 autostrada distante 8 km circa
 ferrovia distante 5 km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:



stato di manutenzione generale:

condizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio realizzato in ferro con apertura a battente. il cancello pedonale è incorporato

condizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. solo sul lato cortile interno

condizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: grate realizzate in ferro. solo sul lato vicolo Schiera

condizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: doppia anta a battente realizzati in legno e vetro

condizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pareti esterne: costruite in laterizio

condizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

condizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in perline di legno

condizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: a battente realizzato in legno

condizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica

condizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia

condizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: caldaia murale con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori in alluminio. la caldaia è posta in cucina

condizione: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	83,00	x	100 %	=	83,00
Ripostiglio	14,00	x	25 %	=	3,50
Totale:	97,00				86,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2023 - 1° semestre della zona, con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà. Il prezzo medio riportato per uno stato conservativo normale dell'immobile è compreso tra € 610,00 e € 890,00 al mq. Ulteriori informazioni sono state acquisite dalla "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili in provincia di Varese" approvato dalla Commissione Rilevazione Prezzi degli Immobili e pubblicato dalla C.C.I.A.A. della



provincia di Varese. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite d'immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà etc. con parametri di finitura lo stato attuale. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,50 x 700,00 = 60.550,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 60.550,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 60.550,00

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	appartamento	86,50	0,00	60.550,00	60.550,00
				60.550,00 €	60.550,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 13.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 47.550,00

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: € 47.550,00

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: € 47.550,00

data 08/03/2024



il tecnico incaricato
Angelo Croci

