



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

319/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



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
319/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FERNO Via Fiume 10, della superficie commerciale di **80,20** mq per la quota di:

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

Il Comune di Ferno è posizionato nella provincia di Varese a ovest di Busto Arsizio e a ridosso dell'aeroporto di Milano Malpensa.

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico situato al 2° piano (sottotetto) all'interno di un fabbricato in un contesto cortilizio. Ubicato in via Fiume n. 10 (in altri ambiti indicata come Vicolo Fiume), zona centrale del Comune di Ferno urbanizzata con i servizi primari e secondari e con presenza di insediamenti residenziali.

L'ingresso al fabbricato avviene direttamente da via/vicolo Fiume e comprende sia quello carraio che pedonale e successivo cortile comune interno sterrato. L'immobile, di vecchia costruzione è stato completamente ristrutturato nel 1993/95, come si evince dalle pratiche presentate in Comune (C.E. 110/93 e succ. var. C.E.71/95 etc.). Le murature perimetrali esterne sono in laterizio, i solai in laterocemento e travetti. Le gronde sono in legno. La copertura con struttura portante in legno è a falde inclinate con tegole in laterizio tipo portoghesi. I canali e i pluviali sono in rame. I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi e persiane apribili a ventola. Le facciate esterne sono in parte tinteggiate in parte scrostate. Il cancello carraio è in ferro con apertura a ventola.

All'appartamento si accede tramite scala interna al fabbricato, il solaio è in legno a vista con falde inclinate, quattro abbaini e altrettante velux, trattasi di due locali più cottura, anti bagno e bagno provvisto dei seguenti sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia. I pavimenti interni sono di ceramica e il bagno ha le pareti rivestite. L'impianto di riscaldamento non funziona, i radiatori sono in alluminio colore bianco. L'impianto elettrico è corrente con guaine sottotraccia anch'esso da controllare e verificare in quanto appare in condizioni appena sufficienti così come tutto l'appartamento che si presenta in cattivo stato di conservazione. In considerazione di quanto rilevato e scritto i relativi costi per un eventuale adeguamento degli impianti si intendono già compresi nel valore finale attribuito all'immobile.

Al piano interrato, al quale si accede tramite scala interna al fabbricato ma esterna all'appartamento, sono ubicate le cantine di cui una di proprietà. Internamente i muri sono al rustico, il pavimento in battuta di cemento e la portina d'accesso in lamiera stampata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2600 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 10, piano: S1 - 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/08/2021 in atti dal 10/08/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 33/21) Coerenze: a nord prospetto su cortile comune, a est altra U.I.U., a sud prospetto su cortile di terzi e altra U.I.U. e a ovest altra U.I.U..

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.136,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.136,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.229,20
Data di conclusione della relazione:	03/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato a titolo gratuito dal 28/03/2022 da *** DATO OSCURATO *** .

Il sig. * DATO OSCURATO * con una dichiarazione scritta a mano datata 28/03/2022 ospita a titolo gratuito il sopraccitato sig. * DATO OSCURATO * .

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 20/10/2017 a firma di notaio Atzori Flaviano ai nn. 7146/6406 di repertorio, iscritta il 02/11/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 131773 Registro Generale e 24458 Registro Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 100.800,00.

Importo capitale: € 56.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Si precisa che in questa formalità il fabbricato risultava iscritto in catasto al fg. 9, ex fg. 15 e attuale fg. 17

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/09/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 6349 di repertorio, trascritta il 02/10/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 128177 Registro Generale e 90722 Registro Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale pignoramento immobili.

Si precisa che l'immobile nella presente formalità è stato iscritto sia con l'attuale numero, ovvero fg. 17, che con il precedente fg. 9

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/2017), con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di notaio Atzori Flaviano ai nn. 7145/6405 di repertorio, registrato il 31/10/2017 a Varese ai nn. 31612 serie 1T, trascritto il 02/11/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 131771 Registro Generale e 84742 Registro Particolare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/2017),

con atto stipulato il 20/10/2017 a firma di notaio Atzori Flaviano ai nn. 7145/6405 di repertorio, registrato il 31/10/2017 a Varese ai nn. 31612 serie 1T, trascritto il 02/11/2017 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 131771 Registro Generale e 84742 Registro Particolare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/08/2003 fino al 15/07/2016), con atto stipulato il 01/08/2003 a firma di notaio Oliva Ezio ai nn. 97675/7601 di repertorio, registrato il 08/08/2003 a Gallarate ai nn. 2932 serie 1V, trascritto il 02/08/2003 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 120998 Registro Generale e 72390 Registro Particolare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto giudiziario (dal 15/07/2016 fino al 20/10/2017), con atto stipulato il 15/07/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9883 di repertorio, trascritto il 22/07/2016 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 86522 Registro Generale e 54994 Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **110/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato uso abitazione esistente, presentata il 16/09/1993 con il n. 6677 di protocollo, rilasciata il 02/06/1994.

Concessione Edilizia N. **71/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla ristrutturazione di fabbricato ad uso abitazione di cui alla C.E. 110/93 del 02/06/1994, presentata il 19/07/1995 con il n. 7572 di protocollo e rilasciata il 06/10/1995.

Concessione in Sanatoria N. **76/98**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione in sanatoria per realizzazione opere difformi alla C.E. 110/93 e successive varianti - art. 13 legge 47/85, presentata il 28/07/1998 con il n. 8546 di protocollo, rilasciata il 20/10/1998.

Concessione Edilizia N. **21/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recupero del sottotetto esistente ad uso abitativo, presentata il 08/05/2001 con il n. 5738 di protocollo, rilasciata il 14/10/2002.

In data 09/05/2003 è stata presentata la domanda per ottenere il Certificato di Abitabilità con protocollo n. 5786. L'U.T. nella persona dell'ing. Donà ha confermato che per questo tipo di pratica vigeva il "silenzio/assenso", all'interno del faldone è stata trovata scritta a mano in matita una richiesta d'integrazione ma non la lettera di notifica.

Denuncia Inizio Attività Edilizia N. **20/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alle opere già autorizzate con C.E. 21/2001, presentata il 14/03/2003 con il n. 3280 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio approvato con delibera C.C. n. 20 del 18/03/2010 pubblicato sul BURL n. 25 del 23/06/2010 e successive rettifiche e varianti approvate ed adottate. L'immobile secondo il piano delle regole ricade all'interno del Nuclei di Antica Formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Recupero ambientale (Scheda n. 11 NdP) - Zona a rischio archeologico - Superficie orizzontale Interna (mappe di vincolo aeroporto Milano Malpensa) - rispetto al PTC ricade all'interno del Perimetro IC di rinvio all'iniziativa comunale orientata - Carte di fattibilità, azione di Piano: Classe di rischio 2 F2 Fattibilità con modeste limitazioni - zona soggetta a vincolo

paesaggistico.

Per maggiori informazioni vedasi Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- All'interno dell'appartamento non sono stati realizzati i tavolati perimetrali interni di tamponamento, *(ne consegue che l'altezza ai lati è inferiore rispetto a quella autorizzata)*.
- L'altezza centrale è inferiore a quella di progetto.
- Tutti gli abbaini sono di dimensioni inferiori rispetto a quelli autorizzati.
- Le velux a tetto hanno anch'esse dimensioni inferiori a quelle autorizzate e nel soggiorno è stata posata una velux in più. (Cinque velux a fronte di quattro in progetto).
- La tranrezza di chiusura della scala è allineata con l'arrivo della stessa, mentre nell'ultima variante in progetto era (anche se di poco) arretrata.
- L'ultima pianta autorizzata prevedeva di fronte alla scala d'ingresso, (seconda rampa d'arrivo all'appartamento) un tavolato curvo che non è stato realizzato.
- Le dimensioni interne della cantina sono diverse rispetto a quelle autorizzate.

In seguito a colloquio intercorso in data 12/02/2025 con il Tecnico dell'U.T. del Comune di Ferno, l'U.T.C. ritiene che per la regolarizzazione dello stato dei luoghi rilevato occorra presentare:

1 - Accertamento di Compatibilità Paesaggistica per diversa dimensione abbaini e conseguentemente anche delle velux. (Il Comune è situato all'interno del Parco del Ticino).

2 - SCIA in sanatoria per: a) formazione di pareti interne perimetrali con intercapedine isolante (da realizzare); b) diverse dimensioni degli abbaini e delle velux; c) nuove velux da inserire nei locali in quanto attualmente carenti di rapporti illuminanti; d) diversa distribuzione spazi interni; e) cantina con diversa metratura.

3 - Nuova pratica SCIA per posa di nuove velux a tetto per adeguamento rapporti illuminanti.

Costi di regolarizzazione:

- Punto 1: Sanzione più diritti di segreteria: €.600,00
- Punto 2: Sanzione più diritti di segreteria: €.2.200,00
- Punto 3: Sanzione più diritti di segreteria: €.500,00

Infine l'U.T. ha evidenziato che l'esito positivo della procedura di regolarizzazione non è definibile a priori ma solo all'atto di presentazione delle istanze con l'implicazione di eventuali ulteriori prescrizioni.

Da quanto calcolato per i costi di regolarizzazione rimangono escluse le spese tecniche per l'ottenimento delle varie autorizzazioni e quant'altro necessario alla presentazione delle stesse, non definibili a priori.

Spese per il completamento opere mancanti:

- a) Formazione tavolati interni perimetrali comprensivi d'intercapedine isolante e intonaco civile su pareti interne: €3.500,00
- b) Fornitura e posa di cinque velux per adeguamento rapporti aeroilluminanti nei locali esistenti: €5.000,00

I prezzi indicati sono rappresentati dalla media matematica di più preventivi che si riferiscono a

prestazioni analoghe, sia per materiale che per manodopera, eseguite da varie imprese operanti nella zona. I prezzi indicati sono al netto dell'IVA e di oneri professionali, inoltre nel computo non è stato indicato il costo relativo alla sicurezza sul lavoro D.Lgs. 81/08 poichè la necessità è da valutarsi in base al metodo di lavoro dell'impresa operante in cantiere.

Gli impianti sia elettrico che idraulico sono da controllare e verificare per il funzionamento e conseguentemente per la conformità poichè l'impianto di riscaldamento non funziona e quello elettrico appare in cattivo stato di efficienza. I relativi costi per un eventuale adeguamento si intendono già compresi nella valutazione dell'immobile.

Il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto della presente perizia è di vecchia costruzione. Negli atti di compravendita Notai Dott. Oliva Ezio del 01/08/2003 rep.97675 e Notaio Dott. Flaviano Atzori del 20/10/2017 rep.7145 viene riportato che il fabbricato è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale esistente presentata in data 22/09/2017, prot. n. VA0113851 presenta le seguenti difformità:

- la tramezza di chiusura del vano scala è allineata con l'arrivo della stessa mentre nella planimetria è rappresentata leggermente arretrata;
- frontalmente all'arrivo della rampa della scala è rappresentato un tavolato curvo che non è stato realizzato;
- le altezze interne indicate sono diverse rispetto alla realtà sia nell'appartamento che in cantina.

Occorrerà procedere al rifacimento di un nuovo DOCFA aggiornato:

- costo per n. 2 schede catastali (appartamento e cantina) comprensivo di diritti catastali €. 640,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FERNO VIA FIUME 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FERNO Via Fiume 10, della superficie commerciale di **80,20** mq per la quota di:

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

Il Comune di Ferno è posizionato nella provincia di Varese a ovest di Busto Arsizio e a ridosso dell'aeroporto di Milano Malpensa.

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico situato al 2° piano (sottotetto) all'interno di un fabbricato in un contesto cortilizio. Ubicato in via Fiume n. 10 (in altri ambiti indicata come Vicolo Fiume), zona centrale del Comune di Ferno

urbanizzata con i servizi primari e secondari e con presenza di insediamenti residenziali.

L'ingresso al fabbricato avviene direttamente da via/vicolo Fiume e comprende sia quello carraio che pedonale e successivo cortile comune interno sterrato. L'immobile, di vecchia costruzione è stato completamente ristrutturato nel 1993/95, come si evince dalle pratiche presentate in Comune (C.E. 110/93 e succ. var. C.E.71/95 etc.). Le murature perimetrali esterne sono in laterizio, i solai in laterocemento e travetti. Le gronde sono in legno. La copertura con struttura portante in legno è a falde inclinate con tegole in laterizio tipo portoghesi. I canali e i pluviali sono in rame. I serramenti esterni sono in legno con vetri doppi e persiane apribili a ventola. Le facciate esterne sono in parte tinteggiate in parte scrostate. Il cancello carraio è in ferro con apertura a ventola.

All'appartamento si accede tramite scala interna al fabbricato, il solaio è in legno a vista con falde inclinate, quattro abbaini e altrettante velux, trattasi di due locali più cottura, anti bagno e bagno provvisto dei seguenti sanitari: vaso, bidet, lavabo e doccia. I pavimenti interni sono di ceramica e il bagno ha le pareti rivestite. L'impianto di riscaldamento non funziona, i radiatori sono in alluminio colore bianco. L'impianto elettrico è corrente con guaine sottotraccia anch'esso da controllare e verificare in quanto appare in condizioni appena sufficienti così come tutto l'appartamento che si presenta in cattivo stato di conservazione. In considerazione di quanto rilevato e scritto i relativi costi per un eventuale adeguamento degli impianti si intendono già compresi nel valore finale attribuito all'immobile.

Al piano interrato, al quale si accede tramite scala interna al fabbricato ma esterna all'appartamento, sono ubicate le cantine di cui una di proprietà. Internamente i muri sono al rustico, il pavimento in battuta di cemento e la portina d'accesso in lamiera stampata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 2600 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Via Fiume n. 10, piano: S1 - 2°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione identificativi per allineamento mappe del 10/08/2021 in atti dal 10/08/2021 variazione identificativo per riordino fondiario (n. 33/21) Coerenze: a nord prospetto su cortile comune, a est altra U.I.U., a sud prospetto su cortile di terzi e altra U.I.U. e a ovest altra U.I.U..

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale con prevalenza di immobili residenziali i più importanti centri limitrofi sono Gallarate e Busto Arsizio. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

centro sportivo

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

scuola elementare

scuola media inferiore

spazi verde

supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 9 km circa

autostrada distante 10 km circa

ferrovia distante 700 m circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

livello di piano:

luminosità:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio realizzato in ferro con apertura a ventola

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno con doppi verti

manto di copertura: realizzato in tegole portoghesi con coibentazione in materiale isolante



pareti esterne: costruite in muratura di laterizio

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente
realizzato in legno

al di sotto della media 

CLASSE ENERGETICA:



[121,64 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 1206800006816 registrata in data 19/09/2016

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	77,70	x	100 %	=	77,70
catina	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	87,70				80,20

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 2024 - 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 € 950,00 e € 1.250,00 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 ed è per questo motivo che si è ritenuto di abbassare il valore dell'immobile trovandosi in uno stato conservativo inferiore. 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: 80,20 x 880,00 = **70.576,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 70.576,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 70.576,00**

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	80,20	0,00	70.576,00	70.576,00
				70.576,00 €	70.576,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.440,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.136,00**

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: **€. 58.136,00**

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): **€. 2.906,80**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.229,20**

data 03/03/2025

il tecnico incaricato
Angelo Croci