



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

183/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



GIUDICE:

G.E. Dott.ssa ELISA TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/09/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CRISTINA CAROZZI

CF:CRZCST67T45L682O

con studio in CASTELLANZA (VA) VIALE LOMBARDIA 12/A

telefono: 003903311774390

fax: 00390331077621

email: c.carozzi@architettocarozzi.it

PEC: cristina.carozzi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 183/2019

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a CASTELLANZA Via Gerenzano, frazione commerciale di **10.280,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Terreno edificabile posto a Castellanza fra le Vie San camillo e Gerenzano per una superficie di mq. 10.280, facente parte di un unico comparto, composto da altri terreni, di mq. 26.500, disciplinati secondo il vigente PGT in zona APC 14, secondo la variante al PGT adottata in data 13/01/2020 (vigente in salvaguardia) Ambito di Trasformazione AT4B, a destinazione residenziale, per una Superficie Lorda edificabile a partire da mq. 9.275 attribuibile all'intero comparto, soggetto a pianificazione attuativa e pertanto con obbligo di cessione di aree per servizi pubblici e realizzazione opere di urbanizzazione

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 239 (catasto terreni), superficie 10280, reddito agrario 74,33 € reddito dominicale 79,64 € intestato a
Coerenze: nord Via San Camillo, est mapp. 5017, 3232, 920, 1649, sud Via Gerenzano, ovest mapp. 1453, 240, 1976

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: robinie ,Il terreno

B terreno agricolo a CASTELLANZA Via Gerenzano, frazione Castegnate, della superficie

Terreno per una superficie di mq. 550 a destinazione agricola, piantumato con essenze arboree spontanee ed autoctone d'alto fusto

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4615 (cat
dominicale 3,69 € intestato a
Coerenze: nord strada consorziale Nizzolina, est mapp. 140, sud strada Via della Pace, ovest strada consorziale Nizzolina

Presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: robinie ,Il terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.830,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 549.295,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 521.830,25



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 521.830,25**
Data della valutazione: **09/09/2020**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 31/10/2008 a firma di notaio Franco Gav [REDACTED] 2/18304 di repertorio, iscritta il 10/11/2008 a Milano 2 ai nn. 170528/33803, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] oggi [REDACTED], derivante da garanzi

Importo ipoteca: 3500000.

Importo capitale: 1750000.

La formalità è riferita solamente al terreno edificabile al mappale 239.

Si precisa che [REDACTED] con sede in Legnano era la vecchia denominazione dell'esecutata [REDACTED] per variazione Notaio Scordo del 26/02/2018 rep 22690 non trascritta

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 29/04/2019 a firma di Tribunale di B [REDACTED] 804 di repertorio, trascritta il 27/05/2019 a Milano 2 ai nn. 66406/43483, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo n. 1809/2015 Tribunale di Busto Arsizio 10/07/2015

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/2008), con atto stipulato il 31/10/2008 a firma di Notaio Franco Gavosto ai nn. 64601/18305 di repertorio, trascritto il 10/11/2008 a Milano 2 ai nn. 170527/110139

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/10/2008), con atto stipulato il 20/05/1985 a firma di [REDACTED] ai nn. 25 di repertorio, trascritto il 12/07/1989 a Milano 2 ai nn. 55649/40360. Rettificato con atto del 11/01/2007 al n. 5212/2795

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

PER L'ESATTA PREVISIONE URBANISTICA VEDASI L'ALLEGATO A) A PARTE INTEGRANTE DELLA RELAZIONE PERITALE DI STIMA

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 15 del 20/04/2016, l'immobile ricade in zona APC14. Norme tecniche di attuazione ed indici: AMBITI DI PROGETTAZIONE COORDINATA SCHEDA APC 14 Superfici previste, abitanti teorici insediabili: S.l.p. 9.332 mq - abitanti 187 Rapporti di copertura previsti: 2 / 5 Altezze massime e minime: max 15,00 m - min 9,00 m Destinazioni d'uso non ammissibili: discoteche/locali notturni; attività artigianali e industriali; attività agricole Requisiti qualitativi degli interventi previsti: Verde di via S. Camillo; adeguata sistemazione sul confine con la cascina esistente a sud dell'ambito MQ di cessione gratuita per le opere di urbanizzazione primaria: 1.640 mq per la realizzazione della strada MQ complessivi di cessione per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale: 4.935 mq per il verde pubblico e il parcheggio MQ di area da monetizzare in una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione: Altri accordi da convenire tra i contraenti: Area a verde attrezzata; via S. Camillo; nuova via lungo il confine a ovest dell'ambito; rettifica di via S. Camillo; spogliatoi per il campo sportivo. Secondo il PGT adottato con delibera di C.C. n. 1 del 13.01.2020, in salvaguardia, l'area è inclusa nell'Ambito di Trasformazione AT4B secondo i seguenti indici e parametri: Superficie perimetrata mq 26.500 Capacità edificatoria: Indice proprio: 0,25 mq/mq Indice minimo: 0,35 mq/mq Indice massimo: 0,50 mq/mq Altri parametri H = m 18 Rc = 50% Destinazioni d'uso residenziali Destinazioni escluse: Gf3a ad eccezione del 3a.4 e 3a.5. Commercio: sono ammesse le attività di vicinato (Gf 4a.1). Aree e opere pubbliche Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici Residenza (Gf 1) 50% di SL Terziario (Gf2, Gf 3b) 100% di SL Produttivo (Gf 3a) 20% di SL Commercio vedi art. 43 NTA Posizionare le aree a servizi in maniera da garantire la continuità delle aree e dei percorsi nel verde. Riqualficare le vie San Camillo e Madonnina, a nord del comparto. Modalità di attuazione L'Ambito deve essere oggetto di un piano attuativo unitario o, in alternativa, più piani attuativi o permessi di costruire convenzionati previo Masterplan unitario esteso alle aree comprese nel perimetro. 3. Indirizzi per la pianificazione attuativa 3.1 Realizzare un nuovo collegamento stradale fra le vie San Camillo e Gerenzano. 3.2 Garantire la coerenza fra il nuovo complesso e i caratteri del tessuto residenziale circostante (planivolumetria e tipologie edilizie). 3.3 Salvaguardare per quanto possibile le aree boscate esistenti anche mantenendone la proprietà privata. 3.4 In caso di ripartizione in più comparti di attuazione, il Masterplan può individuare un comparto limitato alla propaggine settentrionale, posta a nord della via San Camillo, anche se di estensione inferiore a mq



5.000. Art. 9 Conseguimento degli indici “minimo” e “massimo” Per l’acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva da trasferire negli Ambiti di Trasformazione ai fini del raggiungimento degli indici “minimo” o “massimo” sono disposte le modalità di seguito descritte. 9.1 Cessione diretta delle aree di compensazione Ai fini dell’avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva, i soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno acquisire la titolarità degli Ambiti di Compensazione e trasferirne gratuitamente la proprietà al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione, nel rispetto delle condizioni dettate al precedente art. 8.3. Nella stessa convenzione è sancita l’attribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva. 9.2 Monetizzazione a fini di compensazione In sostituzione della cessione delle aree di compensazione, il Comune potrà chiedere che venga versato un importo corrispondente a quello che sarebbe dovuto quale monetizzazione per la mancata cessione di aree per servizi e spazi pubblici della stessa estensione di dette aree di compensazione non cedute. 9.3 Cessione di aree per compensazioni urbanistiche in permuta Per gli Ambiti di Trasformazione per i quali è obbligatorio il raggiungimento dell’indice minimo (AT dei gruppi 1 e 4) in sostituzione della cessione gratuita al Comune delle aree per spazi pubblici in grado di generare la capacità edificatoria necessaria al raggiungimento di detto indice minimo, il Comune può chiedere che il soggetto attuatore individui all’interno del comparto di piano attuativo le aree per le compensazioni urbanistiche in permuta. Dette aree saranno cedute gratuitamente al Comune il quale potrà offrirle in permuta ai fini dell’acquisizione delle aree di compensazione oppure potrà utilizzarle per la realizzazione di servizi pubblici o alienarle come aree fondiarie seguendo le procedure di legge. L’estensione e la conformazione delle aree di compensazione individuate all’interno dell’Ambito deve essere tale da consentire l’edificazione della capacità edificatoria aggiuntiva, corrispondente alla differenza fra l’applicazione dell’indice proprio e l’applicazione dell’indice minimo, realizzando densità fondiarie coerenti con quelle previste nella restante parte dell’Ambito. 9.4 Realizzazione di servizi pubblici Solamente per il conseguimento della capacità edificatoria aggiuntiva necessaria per il passaggio dall’indice minimo all’indice massimo oppure quando le aree per nuovi servizi e spazi pubblici siano già state interamente acquisite alla proprietà comunale, in sostituzione della cessione di queste ultime il soggetto attuatore potrà concordare la realizzazione o il finanziamento di opere nel campo dei servizi pubblici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L’immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L’immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L’immobile risulta **conforme**.

BENI IN CASTELLANZA VIA GERENZANO, FRAZIONE CASTEGNATE

TERRENO RESIDENZIALE



DI CUI AL PUNTO A

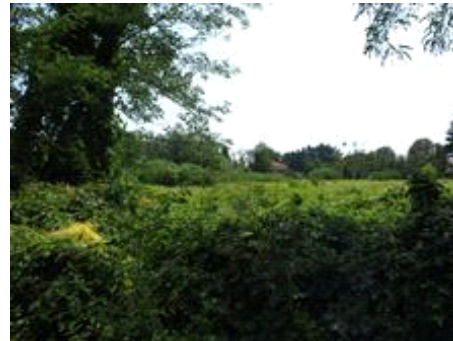
terreno residenziale a CASTELLANZA Via Gerenzano, frazione Castegnate, della superficie

Terreno edificabile posto a Castellanza fra le Vie San camillo e Gerenzano per una superficie di mq. 10.280, facente parte di un unico comparto, composto da altri terreni, di mq. 26.500, disciplinati secondo il vigente PGT in zona APC 14, secondo la variante al PGT adottata in data 13/01/2020 (vigente in salvaguardia) Ambito di Trasformazione AT4B, a destinazione residenziale, per una Superficie Lorda edificabile a partire da mq. 9.275 attribuibile all'intero comparto, soggetto a pianificazione attuativa e pertanto con obbligo di cessione di aree per servizi pubblici e realizzazione opere di urbanizzazione

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 239 (catasto terreni), superficie 10280, reddito agrario 74,33 € reddito dominicale 79,64 € intestato a
Coerenze: nord Via San Camillo, est mapp. 5017, 3232, 920, 1649, sud Via Gerenzano, ovest mapp. 1453, 240, 1976

Presenta una forma regolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: robinie ,Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). 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:

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile per una superficie di mq. 10.280, facente parte di un unico comparto, composto da altri terreni, di mq. 26.500, disciplinati secondo il vigente PGT in zona APC 14, secondo la variante al PGT adottata in data 13/01/2020 (vigente in salvaguardia) Ambito di Trasformazione AT4B, a destinazione residenziale, per una Superficie Lorda edificabile a partire da mq. 9.275 attribuibile all'intero comparto, soggetto a pianificazione attuativa e pertanto con obbligo di cessione di aree per servizi pubblici e realizzazione opere di urbanizzazione. E' possibile la presentazione di un masterplan



sottoscritto da tutti i proprietari del comparto per la realizzazione a lotti dell'intero intervento, con la localizzazione e previsione delle aree per servizi pubblici a verde e nuova strada di collegamento fra le vie San Camillo e Gerenzano

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie territoriale terreno	10.280,00	x	100 %	=	10.280,00
Totale:	10.280,00				10.280,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER CALCOLI ANALITICI VEDERE L'ALLEGATO A) A PARTE INTEGRANTE DELLA RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Metodologia di calcolo della stima dell'immobile

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato", la sottoscritta in qualità di CTU ha eseguito accurata ricerca dei dati desunti dagli annunci immobiliari di agenzie della zona, di recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all'ottenimento di dati utili al fine dell'applicazione del metodo denominato "Market Comparison Approach" (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all'applicazione del metodo stesso in quanto nel comune di Castellanza allo stato attuale non sono state effettuate vendite inerenti terreni oggetto di Ambiti di Trasformazione del PGT vigente.

Si ritiene, visto l'attuale mercato immobiliare della zona, di determinare il "più probabile valore di mercato" applicando, in via analitica, il "più probabile valore di trasformazione" dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.

$$V_a = V_m - K$$

V_a = valore dell'area edificabile

V_m = valore del fabbricato



K = costo di trasformazione comprensivo del costo tecnico di costruzione, oneri professionali (spese tecniche), contributi per costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, utile d'impresa.

Il valore che si andrà a determinare si ritiene, già scontato all'attualità.

L'attribuzione del valore di trasformazione non può prescindere dalle previsioni urbanistiche del PGT di Castellanza tenendo conto che con Delibera di C.C. n. 1 del 13.01.2020 è appena stata adottata una variante che ha mutato i meccanismi sottesi alla realizzazione degli interventi nell'area in esame, divenuta da APC (Ambito di completamento) nuovo Ambito di Trasformazione AT4B, permanendo obbligo di Piano Attuativo ma con una previsione di cessione delle aree molto diversa.

La nuova variante ha infatti introdotto il meccanismo della perequazione che obbliga il proprietario del terreno, che ha un indice di edificabilità proprio inferiore al minimo realizzabile, a reperire aree per servizi pubblici da cedere al comune, aree in grado di produrre anch'esse un indice in misura fissa allorquando cedute.

L'introduzione della variante, diretta a conseguire l'interesse pubblico sotteso nella perequazione, ha comportato una consistente riduzione (quasi dimezzamento) del valore delle aree edificabili a favore del valore delle aree per servizi, fra le quali quella in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.280,00 x 53,00 = **544.840,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 544.840,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 544.840,00**

BENI IN CASTELLANZA VIA GERENZANO, FRAZIONE CASTEGNATE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a CASTELLANZA Via Gerenzano, frazione commerciale di **550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

[REDACTED] e di mq. 550 a destinazione agricola, piantumato con essenze arboree spontanee ed autoctone d'alto fusto

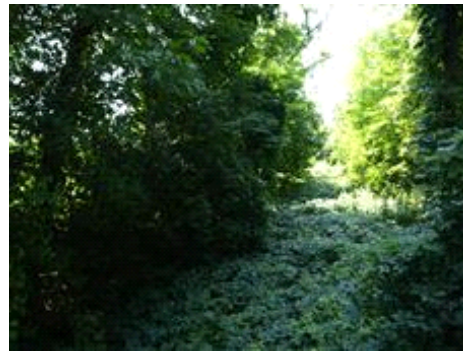
Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 4615 (catasto terreni), superficie 550, reddito agrario 3,12 € reddito dominicale 3,69 € intestato a [REDACTED]
Coerenze: nord strada consorziale Nizzolina, est mapp. 140, sud strada Via della Pace, ovest strada consorziale Nizzolina

Presenta una forma triangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: robinie ,Il terreno



PDF Eraser Free



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). 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:

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno per una superficie di mq. 550 a destinazione agricola, piantumato con essenze arboree spontanee ed autoctone d'alto fusto

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
superficie terreno	550,00	x	100 %	=	550,00
Totale:	550,00				550,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore medio quale prato arborato della Banca dati Agenzia Entrate

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 550,00 x 8,10 = **4.455,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 4.455,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 4.455,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La ricerca, volta all'ottenimento di dati utili al fine dell'applicazione del metodo denominato "Market Comparison Approach" (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all'applicazione del metodo stesso in quanto nel comune di Castellanza allo stato attuale non sono state effettuate vendite inerenti terreni oggetto di Ambiti di Trasformazione del PGT vigente.

Si ritiene, visto l'attuale mercato immobiliare della zona, di determinare il "più probabile valore di mercato" applicando, in via analitica, il "più probabile valore di trasformazione" dato dalla differenza del valore del bene (terreno) trasformato (edificato) ed i costi sostenuti per la trasformazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese via telematico, ufficio tecnico di Comune di Castellanza, agenzie: Castellanza, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Territorio, ed inoltre: Borsino immobiliare

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
	terreno				



Espropriazioni immobiliari N. 183/2019
promossa da: [REDACTED]

PDF Eraser Free

A	residenziale	10.280,00	0,00	544.840,00	544.840,00
B	terreno agricolo	550,00	0,00	4.455,00	4.455,00
				549.295,00 €	549.295,00 €

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: € 549.295,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 27.464,75**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 521.830,25Ulteriore 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: € 521.830,25

data 09/09/2020

il tecnico incaricato
CRISTINA CAROZZI