



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2891/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Simonetta Scirpo

CUSTODE:
Avv. Luca Perata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Ing. MAURIZIO NOBILE

CF: NBLMRZ77P24H827X
con studio in MILANO (MI) Via Lattanzio, 9
telefono: 0283424990
fax: 0283424990
email: ing.maurizio.nobile@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2891/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LAINATE Via Rubicone 14, quartiere Villa Ombrosa, della superficie commerciale di **66,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il compendio immobiliare oggetto di perizia è all'interno di un edificio di 3 piani fuori terra oltre un sottotetto facente parte di un complesso di più edifici; costruito anteriormente al 1 settembre 1967 (autorizzazione per esecuzione lavori edili del 1962).

La struttura del fabbricato è in cemento armato con solette in laterizio armato prefabbricato.

Murature perimetrali in laterizio neoforato K con malta cementizia; rivestimento facciata con intonaco e copertura con manto di tegole marsigliesi (come da descrizione delle opere all'interno della domanda di costruzione del 1962).

All'ingresso pedonale del fabbricato si accede mediante una rampa di scale posta lateralmente rispetto alla strada principale.

Non vi è servizio di portierato e lo stabile non è dotato di ascensore e/o montascale per disabili.

Le scale sono a rampe parallele con gradini in marmo cemento.

Le condizioni generali dello stabile sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 368 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Valsugana n. 33, piano: 3 - 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Coerenze appartamento da Nord in senso orario: scala comune (a Nord), cortile condominiale (a Est e a Sud), altro appartamento (a Ovest). Coerenze del solaio da Nord in senso orario: altro solaio, cortile condominiale, vano scala, corridoio comune.

*Nota del perito estimatore: come da sopralluogo effettuato il giorno 14.09.2018 si evince che l'indirizzo corretto dell'immobile è Via Rubicone n. 14.

Immobile costruito nel 1962.

A sottotetto non abitabile, composto da solaio, sviluppa una superficie commerciale di **1,75** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 86.745,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 80.000,00
Data della valutazione:	22/11/2018



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Da un'interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate, NON RISULTANO contratti di locazione in essere.

Alla data del sopralluogo avvenuta il 14/09/2018 insieme al Custode Avv. Luca Perata, si è constatato che l'immobile risulta occupato dalla debitrice e da suo figlio minore (8 anni).

Per tali motivi l'immobile è da considerarsi LIBERO in quanto non ci sono titoli opponibili alla procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 313 registro particolare n. 95 del 02.01.2008 – a favore Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino c.f. 00799960158 domiciliata in Torino Piazza San Carlo N. 156 e contro _____ per la piena proprietà – debitore non datore di ipoteca _____ (c.f. _____) – atto Magaldi Carlo del 28.12.2007 per Euro 242.250,00 di cui Euro 161.500,00 per sorte capitale. Durata 30 anni.
- Pignoramento Immobiliare registro generale n. 21708 registro particolare n. 14129 del 21.02.2018 – a favore Intesa Sanpaolo spa con sede in Torino c.f. 00799960158 domiciliata presso e nello studio dell'Avv. Vincenzo Sangalli sito in Milano Via Leopardi n. 14 e contro _____ & FC piena proprietà – Notifica Tribunale di Milano del 14.12.2017.

Per completezza sono state effettuate ulteriori ispezioni ipotecarie (dal 22 febbraio 2018 al 20 novembre 2018) ed è stato verificato che NON vi sono ulteriori formalità/vincoli in relazione agli immobili oggetto della presente perizia.

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole: *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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 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:	€ 920,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.840,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è amministrato dallo Studio SEA, sito in Corso Europa n. 161 – Rho (MI).

Le spese condominiali comunicate allo scrivente in data 20/09/2018 sono le seguenti:

- Spese di gestione annua 920 euro
- Non si rilevano dal prospetto spese dell'amministratore di condominio spese straordinarie
- Spese insolute in arretrato e non pagate alla data del 20/09/2018 risultano pari a 1.489,13 euro

Per tali motivi nell'ottica di vendere il bene in asta giudiziaria verranno decurtati dal valore finale di perizia 2 anni di spese condominiali (anno in corso ed anno precedente) quantificabili in 1.840,00 euro.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

- Al ventennio l'immobile oggetto della presente procedura indicato in premessa era intestati a a Olivadi il c.f. e la piena proprietà a lei pervenuto da e (10.03.1948) in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Luciana Nocera del 25.03.1981 trascritto a Milano 2 il 22.04.1981 al n.19913 del registro particolare mediante il quale fu trasferito l'immobile distinto con scheda UTEM/0636676 del 22.04.1964 che già alla data di impianto meccanografico del 30.06.1987 assume il nuovo identifico catastale in premessa;
- In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Magaldi Carlo del 28.12.2007 trascritto a Milano 2 il 02.01.2008 al n. 195 del registro particolare l'immobile oggetto della presente procedura dalla ditta ssa alla ditta F iata in c.f. piena proprietà;

e che l'immobile indicato in premessa in catasto risulta intestato a .f. per la piena proprietà dell'intero e che sullo stesso a far tempo dal 21.02.1998 al 21.02.2018.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica edilizia si è fatto accesso agli atti al Comune di Lainate e a seguito di tale richiesta si attesta che l'immobile è stato realizzato secondo:

- **Autorizzazione per esecuzione lavori edili per Via Valsugana (Ora Via Rubicone n. 14), pratica n. 194/162 del 28/11/1962, *costruzione di edifici di due piani fuori terra adibiti a civile abitazione.**

**Nota del perito estimatore: Dall'atto di compravendita si evince che sull'immobile oggetto di perizia insiste una concessione in sanatoria per la formazione di soprizzo ad uso residenziale, su*



domanda di condono del 30 aprile 1986, prot. 7951, progressivo n. 0508095004, rilasciata dal Comune di Lainate in data 17 luglio 1989, Pratica n. 543. A seguito dell'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto, il Comune non ha fornito tale documentazione.

- **Certificato di Abitabilità pratica n. 194/962:** il Sindaco vista l'istanza della Società Villa Ombrosa Costruzioni per la costruzione delle case urbane site in Lainate in Via Valsugana, composte da 96 vani utili e 76 vani accessori e visto il rapporto dell'Ufficiale Sanitario in data 10/08/1965, si autorizza l'abitabilità della casa sopra descritta a far data da 10/08/1965.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Al sopralluogo avvenuto in data 14/09/2018 insieme al Custode Avv. Luca Perata, l'appartamento si presenta NON conforme rispetto all'ultima situazione licenziata.

E' stato riscontrato un abbattimento della parete all'ingresso della cucina.

Per tali motivi per sanare tale situazione occorre presentare Pratica Edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria).

Costi quantificati:

1000 euro: sanzione Comunale

1000 euro: circa importo da pagare come prestazione professionale di un Tecnico abilitato

La planimetria catastale NON risulta conforme in quanto al momento del sopralluogo è stato riscontrato un abbattimento della parete all'ingresso della cucina.

Costi quantificati:

500 euro: mediante procedura DOC.FA costo prestazione Tecnico Abilitato

Nota = si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg. dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' stato riscontrato un abbattimento della parete all'ingresso della cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia in sanatoria (CILA in sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione Comunale: €.1.000,00
- prestazione professionale di un Tecnico abilitato: €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale NON risulta conforme in quanto al momento del sopralluogo è stato riscontrato un abbattimento della parete all'ingresso della cucina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica catastale DOC.FA

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

Costi di regolarizzazione:



- procedura DOC.FA costo prestazione Tecnico Abilitato: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LAINATE VIA RUBICONE 14, QUARTIERE VILLA OMBROSA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LAINATE Via Rubicone 14, quartiere Villa Ombrosa , della superficie commerciale di **66,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio immobiliare oggetto di perizia è all'interno di un edificio di 3 piani fuori terra oltre un sottotetto facente parte di un complesso di più edifici; costruito anteriormente al 1 settembre 1967 (autorizzazione per esecuzione lavori edili del 1962).

La struttura del fabbricato è in cemento armato con solette in laterizio armato prefabbricato.

Murature perimetrali in laterizio neoforato K con malta cementizia; rivestimento facciata con intonaco e copertura con manto di tegole marsigliesi (come da descrizione delle opere all'interno della domanda di costruzione del 1962).

All'ingresso pedonale del fabbricato si accede mediante una rampa di scale posta lateralmente rispetto alla strada principale.

Non vi è servizio di portierato e lo stabile non è dotato di ascensore e/o montascale per disabili.

Le scale sono a rampe parallele con gradini in marmo cemento.

Le condizioni generali dello stabile sono buone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 368 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 194,19 Euro, indirizzo catastale: Via Valsugana n. 33, piano: 3 - 4 , intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Coerenze appartamento da Nord in senso orario: scala comune (a Nord), cortile condominiale (a Est e a Sud), altro appartamento (a Ovest). Coerenze del solaio da Nord in senso orario: altro solaio, cortile condominiale, vano scala, corridoio comune.

*Nota del perito estimatore: come da sopralluogo effettuato il giorno 14.09.2018 si evince che l'indirizzo corretto dell'immobile è Via Rubicone n. 14.

Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato

nella media



ospedale

al di sopra della media



farmacie

nella media



COLLEGAMENTI

autostrada distante 2,9 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1,2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1,3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 36 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto di valutazione immobiliare è sito in Comune di Lainate, Quartiere Villa Ombrosa, alla Via Rubicone (già via Val Sugana) civico 14, e precisamente:

appartamento, ad uso abitazione sito al terzo piano del fabbricato, con annesso vano di solaio, al piano sottotetto, di complessivi vani catastali 4 (quattro); composto da ingresso, cucina, soggiorno, una camera da letto, un bagno e un balcone; il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Lainate Agenzia del Territorio di Milano:

- Foglio 5, particella 368, subalterno 9, categoria A/3, classe 3, vani 4, superficie catastale 66 mq, Rendita Catastale euro 194,19, *Via Valsugana n. 33 - piano 3-4.

Intestato a

**Nota del perito estimatore: come da sopralluogo effettuato il giorno 14.09.2018 si evince che l'indirizzo corretto dell'immobile è Via Rubicone n. 14.*

Caratteristiche interne appartamento:

Pavimento: pavimento in ceramica in tutto l'appartamento (condizioni buone)

Porta di ingresso: porta in legno a battente (condizioni sufficienti)

Porte interne: porte in legno-vetro a battente (condizioni sufficienti)

Finestre: serramenti in pvc con doppio vetro (condizioni buone)

Pareti: pareti con rivestimento in piastrelle in bagno e in cucina fino ad altezza porta, ed intonacate e tinteggiate nel resto dell'appartamento (condizioni sufficienti)

Riscaldamento e ACS: Il riscaldamento è autonomo con sistema emissivo a caloriferi provvisto di valvole termostatiche per contabilizzazione del calore.

L'Acqua Calda Sanitaria (ACS) è autonoma prodotta da caldaia murale a gas installata in cucina.

Impianto citofonico: presente.

Impianto elettrico: sotto traccia.

Impianto idrico: sotto traccia

Servizio igienico: attrezzato con lavabo, tazza, bidè e vasca.

Impianto di condizionamento: non presente.

Altezza del locale: m. 3,00



Da un interrogazione presso il Catasto Energetico (www.cened.it) ed inserendo i dati catastali dell'immobile oggetto di perizia si evince l'esistenza di un'Attestato di Prestazione Energetica:

APE n. 15116 - 000747 / 12 registrata il 10/10/2012 con scadenza il 10/10/2022 (Classe Energetica G)

CLASSE ENERGETICA:



[217,47 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15116-000747/12 registrata in data 10/10/2012

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	66,00	x	100 %	=	66,00
balcone	3,00	x	30 %	=	0,90
Totale:	69,00				66,90

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da solaio, sviluppa una superficie commerciale di 1,75 Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'immobile in questione e' stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il piu' probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetusta in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si e' preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nelle zona di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi piu' probabili degli immobili ad uso residenziale, in particolare abitazioni nella zona considerata sono compresi tra i 1150 euro/mq e i 1400 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1300 euro/mq e i 1600 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche di manutenzione dell'unita immobiliare ed in considerazione del fatto che vi sono diversi immobili all'asta nella zona considerata, si e' ritenuto congruo utilizzare un valore inferiore al valor medio dei due listini, per un valore finale di 1300 euro/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari di Lainate nella zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.



Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,90	x	1.300,00	=	86.970,00
Valore superficie accessori:	1,75	x	1.300,00	=	2.275,00
					89.245,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 89.245,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 89.245,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la stima dell'immobile in questione è stato utilizzato un metodo comparativo diretto, prendendo il più probabile valore di mercato di immobili simili per caratteristiche, condizioni e vetustà in riferimento alla zona stessa e alle zone limitrofe. Come fonte di informazione si è preso:

- Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- il Borsino Immobiliare di Milano e provincia
- Agenzie Immobiliari presenti nella zona di riferimento.

Da tale ricerca si evince che, i prezzi più probabili degli immobili ad uso residenziale, in particolare abitazioni nella zona considerata sono compresi tra i 1150 euro/mq e i 1400 euro/mq secondo l'Agenzia del Territorio Osservatorio del Mercato Immobiliare e tra i 1300 euro/mq e i 1600 euro/mq secondo il Borsino Immobiliare di Milano e provincia.

Date le caratteristiche di manutenzione dell'unità immobiliare ed in considerazione del fatto che vi sono diversi immobili all'asta nella zona considerata, si è ritenuto congruo utilizzare un valore inferiore al valor medio dei due listini, per un valore finale di 1300 euro/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: agenzie immobiliari di Lainate nella zona limitrofa all'appartamento, osservatori del mercato immobiliare (OMI) e Borsino Immobiliare.

Per il compendio immobiliare e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

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	66,90	1,75	89.245,00	89.245,00
				89.245,00 €	89.245,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.745,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 4.337,25**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.840,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 567,75**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.000,00**

data 22/11/2018

il tecnico incaricato
Ing. MAURIZIO NOBILE

