



# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 3045/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA: ITALFONDIARIO SPA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Cesare De Sapia

CUSTODE:

Avv. Alessandro D'Alessandro

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2017

TECNICO INCARICATO:

MARIA ENRICA GRANATA

c.f.: GRNMNR56A56F205I

studio: Piazza Risorgimento, 4-20129

email: mariaenicagranata@virgilio.it

pec: granata.4046@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3045/2014

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a LIMBIATE via Guglielmo Marconi 21, quartiere periferico a sud del nucleo urbano di Limbiate, della superficie commerciale di **74,15** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Limbiate, inserita in un complesso di edifici con zone a verde, parcheggi e scarsi esercizi commerciali nelle vicinanze. Limbiate si trova a nord di Milano, a circa 23 chilometri dal centro ed a circa 38 a sud di Como, lungo la linea ideale creata dalla superstrada Milano-Lentate e dalla strada dei Giovi. Il Comune di Limbiate non ha una stazione ferroviaria propria, ma è raggiungibile in treno da Milano grazie alle vicine stazioni di Bovisio Masciago e Varedo, che si trovano sulla linea Milano-Seveso-Asso delle Ferrovie Nord di Milano. La zona, dove è ubicato il fabbricato, è servita dalla linea Z250 delle Autoguidovie che collega direttamente con i Comuni di Cesano Maderno, Desio e Lissone. La via Guglielmo Marconi è adiacente al Canale Villoresi che scorre parallelamente.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 136 sub. 15 (catasto fabbricati), partita 787, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi n. 21, piano: 3-S1 scala U, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: appartamento: a nord cortile comune, ad est appartamento sub. 16 e pianerottolo comune, a sud pianerottolo comune ed appartamento di proprietà di terzi, ad ovest cortile comune.  
cantina: a nord cantina sub. 14, ad est cortile comune, a sud cantina sub. 16, ad ovest corridoio di accesso comune.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>74,15 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.250,00</b>
	<b>€. 45.169,28</b>

Data della valutazione: **23/12/2017**

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, 25/10/2017, l'immobile risulta occupato da Sheikh Uzzal, dalla moglie Sheikh Labani e dai due figli minorenni in virtù di contratto di locazione successivo al pignoramento.

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/11/2005 a firma di dott. Vittorio Quagliata, Notaio in Sesto San Giovanni (MI) ai nn. 96939/13820 di repertorio, iscritta il 02/12/2005 a Milano 2 ai nn. 181547/49245, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 217.500,00.

Importo capitale: € 145.000,00 . Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/10/2014 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 19935 di repertorio, trascritta il 20/11/2014 a Milano 2 ai nn. 104166/71276, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo fondiario

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:	<b>€. 1.650,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 3.518,22</b>

Millesimi condominiali: **36**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: no

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto Notarile pubblico (dal 22/11/2005), con atto stipulato il 22/11/2005 a firma di Notaio Vittorio Quagliata di Sesto San Giovanni ai nn. 96938/13819 di repertorio, registrato il 01/12/2005 a Monza 2 al n. 10146 serie 1T, trascritto il 02/12/2005 a Milano 2 ai n. 181546/91887, in forza di Atto Notarile pubblico.

Coniugato in regime di separazione dei beni presente nell'Atto Notarile. *Da ricerche effettuate dal Custode Giudiziale avv. A. D'Alessandro sul regime patrimoniale famiglia vigente in Bangladesh, come da relazione depositata in data 29/11/2017, si rileva che "regime sia la separazione dei beni salvo esplicita opzione in senso contrario".*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto Notarile pubblico (dal 22/11/2005), con atto stipulato il 22/11/2005 a firma di Notaio Vittorio Quagliata di Sesto San Giovanni ai nn. 96938/13819 di repertorio, registrato il 01/12/2005 a Monza 2 al n. 10146 serie 1T, trascritto il 02/12/2005 a Milano 2 ai nn. 181546/91887, in forza di Atto Notarile pubblico.

A differenza di quanto dichiarato nell'atto di acquisto Miah Bablu risulta coniugato con Mahfuza Tanjina Aktar in data 14/01/2005 data anteriore all'acquisto dell'unità oggetto di pignoramento. *Da ricerche effettuate dal Custode Giudiziale avv. A. D'Alessandro sul regime patrimoniale famiglia vigente in Bangladesh, come da relazione depositata in data 29/11/2017, si rileva che "regime sia la separazione dei beni salvo esplicita opzione in senso contrario".*

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto compravendita (dal 07/04/1966 fino al 05/07/1987), con atto stipulato il 07/04/1966 a firma di Notaio R. Manfredini di Milano ai nn. 148220 di repertorio, registrato il 27/04/1966 a Milano al n. 7119 serie D , trascritto il 05/05/1966 a Milano ai nn. 25997/19099, in forza di Atto compravendita. Griner Oreste e Basso Celestina hanno acquistato da Francesco Volpi

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto compravendita (dal 06/07/1987 fino al 21/11/2005), con atto stipulato il 06/07/1987 a firma di Notaio Carla D'Addetta di Limbiate al n. 34508 di repertorio, registrato il 20/07/1987 a Desio al n. 716 Mod. 2, trascritto il 30/07/1987 a Milano 2 ai nn. 61606/44616, in forza di Atto compravendita.

Nel suddetto atto è stato indicato erroneamente mapp. 135 anziché 136 e numero civico 23 anziché 21, rettificato con Atto in data 22/11/2005 Notaio Vittorio Quagliata di Sesto San Giovanni ai nn. 96937/13818 di repertorio trascritto il 01/12/2005 a Milano 2 ai nn. 180417/91469.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non conformità edilizia.

Conformità con PGT

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. 176 di prot., intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di nuova costruzione, presentata il 12/04/1963 con il n. 176 di protocollo, rilasciata il 23/04/1968 con il n. 176 di protocollo, agibilità del 12/04/1965 con il n. 4788 di protocollo.

Non sono state presentate varianti in corso d'opera, lo stato di fatto dell'appartamento non risulta conforme con la pratica edilizia.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera del Consiglio Comunale N. 62 del 10/10/2014, l'immobile ricade in zona Residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 26 CER 2 Ambiti di potenziamento urbano a media densità If 1,5 mc/mq

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità dell'appartamento:

- i balconi con corrispondono allo stato di fatto
- alcune misure interne sono difformi (normativa di riferimento: Pratica edilizia n. 176 tav. piano 3)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia redatta da un tecnico abilitato "permesso di costruire in sanatoria" per difformità misure interne e regolarizzazione dei balconi.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- costo per difformità misure interne: € 1.000,00
- regolarizzazione balconi la cui superficie è soggetta al contributo sul costo di costruzione il cui conteggio DM 10/1977 è in funzione della redazione della pratica edilizia non quantificabile dal CTU

Ai suddetti costi andranno aggiunti i diritti di segreteria e la parcella di un tecnico abilitato a redigere la pratica.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**BENI IN LIMBIATE VIA GUGLIELMO MARCONI 21, QUARTIERE PERIFERICO A SUD DEL NUCLEO URBANO DI LIMBIATE.**

**APPARTAMENTO  
DI CUI AL PUNTO A**

**appartamento** a LIMBIATE via Guglielmo Marconi 21, quartiere Periferico a sud del nucleo urbano di Limbiate., della superficie commerciale di **74,15** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare è sita nella periferia del Comune di Limbiate, inserita in un complesso di edifici con zone a verde, parcheggi e scarsi esercizi commerciali nelle vicinanze. Limbiate si trova a nord di Milano, a circa 23 chilometri dal centro ed a circa 38 a sud di Como, lungo la linea ideale creata dalla superstrada Milano-Lentate e dalla strada dei Giovi.

Il Comune di Limbiate non ha una stazione ferroviaria propria, ma è raggiungibile in treno da Milano grazie alle vicine stazioni di Bovisio Masciago e Varedo, che si trovano sulla linea Milano-Seveso-Asso delle Ferrovie Nord di Milano. La zona, dove è ubicato il fabbricato, è servita dalla linea Z250 delle Autoguidovie che collega direttamente con i Comuni di Cesano Maderno, Desio e Lissone. La via Guglielmo Marconi è adiacente al Canale Villoresi che scorre parallelamente.

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 136 sub. 15 (catasto fabbricati), partita 787, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi n. 21, piano: 3-S1 scala U, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: appartamento: a nord cortile comune, ad est appartamento sub. 16 e pianerottolo comune, a sud pianerottolo comune ed appartamento di proprietà di terzi, ad ovest cortile comune. cantina: a nord cantina sub. 14, ad est cortile comune, a sud cantina sub. 16, ad ovest corridoio di accesso comune.

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 (i più importanti centri limitrofi sono Senago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Antica Chiesa di S. Giorgio, Chiesa di SS Cosma e Damiano, Palazzo Crivelli, Villa Mella, Villa Molinari Medolago..

SERVIZI

farmacie	scarso	
supermercato	scarso	
scuola per l'infanzia	scarso	

COLLEGAMENTI

autobus distante Z250, circa 500 mt.	al di sotto della media	
--------------------------------------	-------------------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare A/3, abitazione di tipo economico, posta al piano terzo con cantina al piano seminterrato di un edificio di n. 8 piani complessivi di cui 7 fuori terra e uno interrato, costruito negli anni 1963/1964 con negozi al piano terra dotato di ascensore privo di servizio di portierato, con verde condominiale e posti auto pubblici all'esterno. L'appartamento, h. 2,99 mt., è composto da un ingresso-disimpegno, una cucina abitabile, due locali ora ad uso camere da letto, un bagno dotato di vasca, lavello, w.c. e bidet il tutto in buono stato di manutenzione. La cantina n. 15 di h. 2,40 mt. ha la porta d'ingresso in ferro con lucchetto, pavimento in battuto di cemento priva di luce interna. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda è autonomo con caldaia posta sul balcone della cucina, privo di documentazione tecnica e APE. Il fabbricato di appartenenza presenta finiture di tipo economico con un discreto stato di manutenzione.

L'abitazione non ha subito ristrutturazioni dopo la costruzione dell'immobile, le difformità con la pratica edilizia presente in Comune sono riguardanti alcune misure interne e i balconi (uno non presente e l'altro di errate dimensioni) e sono da sopporre dovute alla mancata presentazione da parte dell'impresa costruttrice di una variante in corso d'opera.

Delle Componenti Edilizie:

*manto di copertura:*

tipologia a falde realizzato in lastre grecate con coibentazione non rilevato. buono

*rifatto nel 2008 comunicato dall'Amministrazione*

*scaie:* rampe parallele con rivestimento in marmo nella media

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni nella media

coibentazione in non rilevata, il rivestimento è realizzato in finitura in mattoni a vista

*pavimentazione esterna:*

realizzata in blocchetti di calcestruzzo nella media

*infissi esterni:*

singola e doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo nella media

*pavimentazione interna:*

realizzata in marmette palladiana nella media

*portone di ingresso:*

anta singola a battente realizzato in legno tamburato nella media

*plafoni:* realizzati in stabilitura

nella media

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in pvc

nella media

*rivestimento interno:*

posto in cucina realizzato in piastrelle ceramica h. 1.80 mt. nella media

*rivestimento interno:*

posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica h. 2.10 mt. nella media

*infissi interni:* a battente realizzati in legno e vetro nella media

*rivestimento interno:*

posto in pareti locali realizzato in stabilitura nella media

Delle Strutture:

*solai:*

solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele nella media

*travi:* costruite in c.a. nella media

*balconi:* nella media

costruiti con parapetti in ferro verniciato

*strutture verticali:* costruite in c.a. non rilevate

Degli Impianti:

*elettrico:* con cavi a vista , la tensione è di 220V conformità: non conforme molto scarso

*ascensore:* a fune conformità: non rilevata nella media

*gas:* con tubazioni a vista con alimentazione a metano. al di sotto della media

presente foro aerazione, non presente certificazione di conformità dell'impianto al di sotto della media

*termico:* autonomo con alimentazione in caldaia a gas al di sotto della media

posta sul balcone cucina i diffusori sono con termosifoni in ghisa

conformità: non presente certificazione.

*nel locale bagno è stato rimosso termosifone*

*citofonico:* audio. funzionante nella media

*telefonico:* sottotraccia conformità: non rilevabile al di sotto della media

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale nella media

conformità: non rilevabile

*antenna collettiva:* non presente

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	
cantina h. 2.40 mt.	4,00	x	25 %	=	1,00
appartamento	67,60	x	100 %	=	67,60
balconi	11,10	x	50 %	=	5,55
<b>Totale:</b>	<b>82,70</b>				<b>74,15</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

VALUTAZIONE

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data rilevazione: 20/12/2017

Fonte di informazione: citate nelle interviste

Descrizione: piano terzo, 2 locali, cucina abitabile e servizio, due balconi e cantina al piano seminterrato

Indirizzo: via Guglielmo Marconi n. 21 Limbiate (MB)

Superfici principali e secondarie: 74

Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 743,24 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Tecnocasa via Turati, 32 Limbiate (04/12/2017)

Domanda: scarso interesse per la zona

Valore minimo: 50.000,00

Valore massimo: 80.000,00

Rizzo consulenze immobiliari via Turati, 30 Limbiate (04/12/2017)

Domanda: scarso interesse per la zona

Valore minimo: 55.000,00

Valore massimo: 80.000,00

Camera di commercio Monza Brianza n. 18 Rilevazione dei prezzi degli immobili (04/12/2017)

Domanda: zona periferica appartamenti vecchi o da ristrutturare

Valore minimo: 59.000,00

Valore massimo: 74.000,00

OMI Agenzia delle Entrate Limbiate anno 2017 semestre 1 (04/12/2017)

Domanda: periferia cod. zona D1 abitazioni civili residenziali stato conservativo normale

Valore minimo: 90.000,00

Valore massimo: 111.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare il CTU ha tenuto conto della superficie, del piano, della irregolarità edilizia e dall'assenza del complessivo costo del permesso di costruire in sanatoria, dell'assenza delle certificazioni degli impianti, la posizione periferica dell'immobile, i collegamenti con mezzi pubblici, gli scarsi servizi offerti dalla zona e la discreta facilità di parcheggio. Soprattutto la scrivente ha tenuto conto delle informazioni ricevute dalle agenzie immobiliari di Limbiate che riferiscono uno scarso interesse per unità immobiliari poste nella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Vre a corpo: **55.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 55.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 55.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo Comparativo (o del Mercato), che si basa sul confronto tra il bene qui considerato ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Limbiate (MB), agenzie: Tecnocasa via Turati, 32 Limbiate; Rizzo consulenze immobiliari via Turati, 30 Limbiate, osservatori del mercato immobiliare Camera di commercio Monza



Brianza n. 18 immobili zona periferica appartamenti vecchi o da ristrutturare; OMI Ag. delle Entrate Limbiate 2017 sem. 1 periferia cod. zona D1 abitazioni civili residenziali.

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	74,15	0,00	55.000,00	55.000,00
				<b>55.000,00 €</b>	<b>55.000,00 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
riduzione per il mancante costo di regolarizzazione dei balconi la cui superficie è soggetta al contributo sul costo di costruzione il cui conteggio DM 10/1977 è in funzione della redazione della pratica edilizia (5%)	-2.750,00
	<b>2.750,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 51.250,00**

**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: **€. 2.562,50**

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: **€. 3.518,22**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato **€. 45.169,28**

di fatto e di diritto in cui si trova:

data 23/12/2017

il tecnico incaricato  
Maria Enrica Granata