



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

483/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Caterina Rizzotto

CUSTODE:

Dott.ssa Simona Brambilla

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Italo Dossena

CF:DSSTLI42A09M147E

con studio in VIMERCATE (MB) Via Stefanardo, 15

telefono: 0396852599

email: italo.dossena@fastwebnet.it

PEC: italo.dossena@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 483/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SULBIATE Piazza Beretta 17, della superficie commerciale di **112,97** mq per la quota di:

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

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio zona notte, due camere, un bagno, due terrazzini.

Note:

Si segnala perdita pregressa del bagno verso vano scala comune, da verificare se ancora in atto.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 306 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Piazza Beretta 17, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Piazza Beretta, Piazza Beretta, altro sub e vano scala, cortile.

B box singolo a SULBIATE Piazza Beretta 17, della superficie commerciale di **13,88** mq per la quota di:

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

Box singolo

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 306 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Piazza Beretta 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Piazza Beretta, altro sub, cortile comune, altro sub.

C cantina a SULBIATE Piazza Beretta 17, della superficie commerciale di **2,55** mq per la quota di:

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

Cantina posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 306 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: Piazza Beretta 17, piano: S1, intestato a ***

DATO OSCURATO ***

Coerenze: altro sub, piazza Beretta, altro sub, corridoio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	129,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.676,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.676,00
Data di conclusione della relazione:	11/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 08/01/2006 a firma di notai Borlone ai nn. 66100/8099 di repertorio, iscritta il 25/01/2006 a Milano 2 ai nn. 10356/2264, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 540.000,00.

Importo capitale: € 180.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/02/2017 a firma di Tribunale Di Monza ai nn. 1707 di repertorio, iscritta il 12/07/2019 a Milano 2 ai nn. 91487/17020 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 6.695,78.

Importo capitale: € 5.750,28

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 08/04/2022 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 17613/6822 di repertorio, iscritta il 12/04/2022 a Milano 2 ai nn. 50587/9664 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 404.473,88.

Importo capitale: € 202.236,94

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/09/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 8414 di repertorio, trascritta il 21/10/2024 a Milano 2 ai nn. 138309/97769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:	€. 2.900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 12.410,85
Millesimi condominiali:	157,96

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 18/01/2006), con atto stipulato il 18/01/2006 a firma di notaio Borlone ai nn. 66099/8098 di repertorio, trascritto il 25/01/2006 a Milano 2 ai nn. 10355/5299

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2002 fino al 18/01/2006), con atto stipulato il 27/03/2002 a firma di notaio Panbianco ai nn. 74667 di repertorio, trascritto il 08/04/2002 a Milano 2

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 31/66** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di fabbricato uso negozi e abitazioni, presentata il 17/02/1966, rilasciata il 30/11/1966, agibilità del 31/03/1968

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La verifica delle conformità edilizie/urbanistiche è riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuale relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna appartamento; la cantina, ricavata dal deposito del negozio, non è ancora frazionata nelle tavole edilizie comunali.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato: €.1.500,00
- sanzione : €.1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SULBIATE PIAZZA BERETTA 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SULBIATE Piazza Beretta 17, della superficie commerciale di **112,97** mq per la quota di:

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

Appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno, corridoio zona notte, due camere, un bagno, due terrazzini.

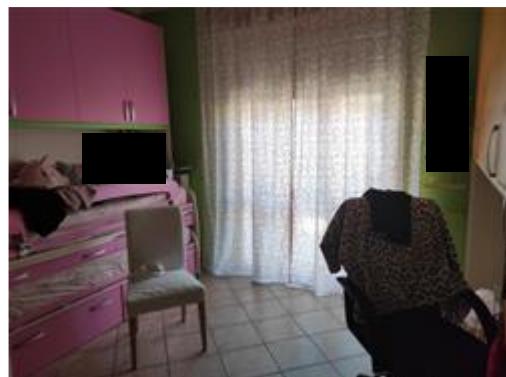
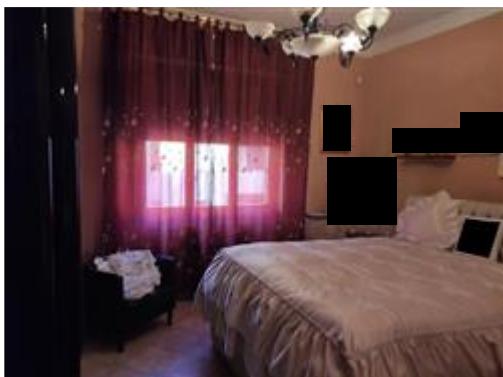
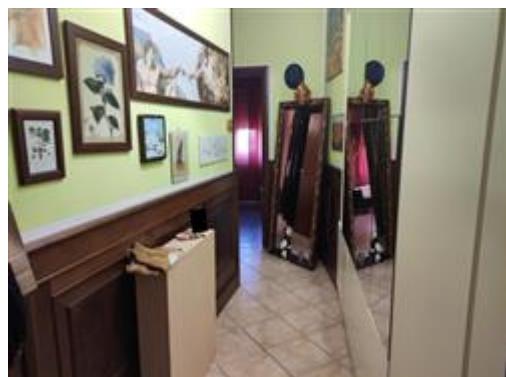
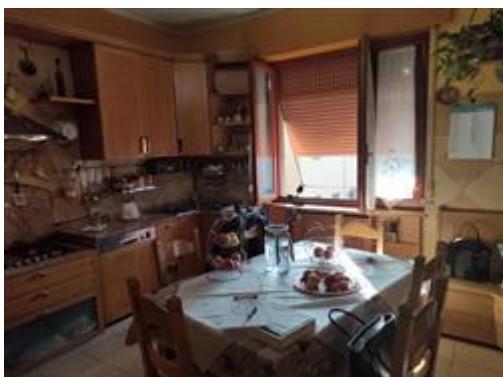
Note:

Si segnala perdita pregressa del bagno verso vano scala comune, da verificare se ancora in atto.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 306 sub. 707 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: Piazza Beretta 17, piano: 1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: Piazza Beretta, Piazza Beretta, altro sub e vano scala, cortile.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- no ascensore
- si presenta in buono stato conservativo
- finestre in legno con vetro doppio
- tapparelle di plastica
- Bagno con perdita d'acqua verso vano scala comune, da effettuare ricerca guasto

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	112,97	x	100 %
Totale:	112,97		112,97



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 78/2023

Descrizione: appartamento di mq. 83,55, piano rialzato, soggiorno, locale cucina, disimpegno notte, bagno, due camere da letto, balcone, vano cantina. Box singolo di mq. 21

Indirizzo: Via Resegone , 6 in catasto 2 Sulbiate, MB

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.000,00 pari a 855,42 Euro/mq

Valore Ctu: 77.967,50 pari a: 939,37 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.000,00 pari a: 939,76 Euro/mq

Distanza: 98.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/04/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 985/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 106, al piano T, ampio soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, 2 bagni e 2 balconi. Cantina e box., 1

Indirizzo: Via Resegone, 4 Sulbiate, MB

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 801,89 Euro/mq

Valore Ctu: 186.172,00 pari a: 1.756,34 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.225,00 pari a: 737,97 Euro/mq

Distanza: 107.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Roma 7

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 1.347,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: via Valfredda
Superfici principali e secondarie: 92
Superfici accessorie:
Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (06/11/2024)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 112,97 x 1.300,00 = **146.861,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 146.861,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 146.861,00**

BENI IN SULBIATE PIAZZA BERETTA 17

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SULBIATE Piazza Beretta 17, della superficie commerciale di **13,88** mq per la quota di:

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

Box singolo

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 306 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 40,28 Euro, indirizzo catastale: Piazza Beretta 2, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Piazza Beretta, altro sub, cortile comune, altro sub.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

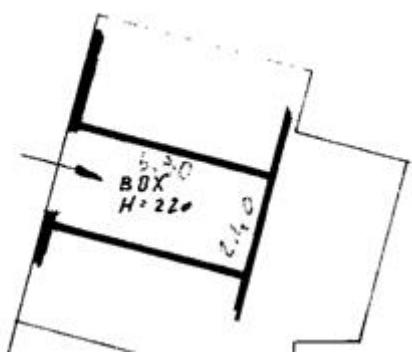
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
box	13,88	x	100 % = 13,88
Totale:	13,88		13,88



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/01/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 560/2021

Descrizione: Box singolo, piano interrato., 1

Indirizzo: Via G. Verdi , 25 Sulbiate, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 7.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 12.250,25 pari a 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 10.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 197,00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (07/11/2024)

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

BENI IN SULBIATE PIAZZA BERETTA 17

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a SULBIATE Piazza Beretta 17, della superficie commerciale di **2,55** mq per la quota di:

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

Cantina posta al piano interrato.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 306 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 14,87 Euro, indirizzo catastale: Piazza Beretta 17, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: altro sub, piazza Beretta, altro sub, corridoio comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

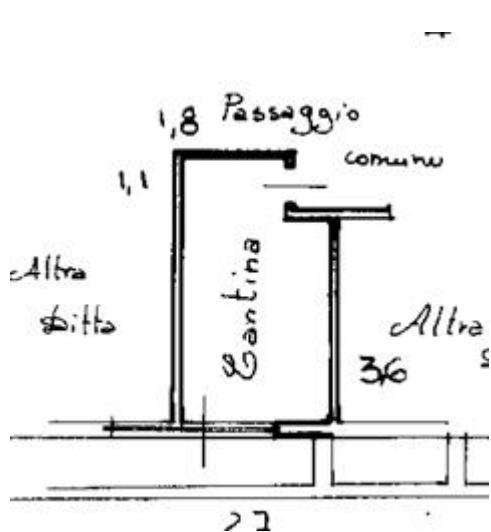
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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	10,20	x	25 %
Totale:	10,20		2,55



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 78/2023

Descrizione: appartamento di mq. 83,55, piano rialzato, soggiorno, locale cucina, disimpegno notte, bagno, due camere da letto, balcone, vano cantina. Box singolo di mq. 21

Indirizzo: Via Resegone, 6 in catasto 2 Sulbiate, MB

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.000,00 pari a 855,42 Euro/mq

Valore Ctu: 77.967,50 pari a: 939,37 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.000,00 pari a: 939,76 Euro/mq

Distanza: 98.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/04/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 985/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 106, al piano T, ampio soggiorno, cucina abitabile, 2 camere, 2 bagni e 2 balconi. Cantina e box., 1

Indirizzo: Via Resegone, 4 Sulbiate, MB

Superfici principali e secondarie: 106

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 801,89 Euro/mq

Valore Ctu: 186.172,00 pari a: 1.756,34 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 78.225,00 pari a: 737,97 Euro/mq

Distanza: 107.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Roma 7

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 124.000,00 pari a 1.347,83 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2025

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Valfredda

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 107.000,00 pari a 1.163,04 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (27/01/2025)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,55 x 1.300,00 = **3.315,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.315,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.315,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo in base al valore di mercato di immobili simili per tipologia e caratteristiche della zona. Son stati considerati i dati forniti dalle Borse Immobiliari

e confrontati con i dati reali di compravendita e dagli annunci immobiliari in essere sul territorio.

Osservazioni e precisazioni

Si precisa che il valore finale si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto, ovviamente:

- degli eventuali vizi o difetti, occulti o meno, o comunque non segnalati nella perizia, del malfunzionamento di impianti, di problemi di alimentazione di impianti. La soluzione di queste problematiche sarà a carico dell'assegnatario, così come sotto riportato;
- della eventuale non conformità degli impianti, al di là di quanto certificato dal documento di Agibilità (se esistente);
- di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc; le indagini sulla regolarità edilizia sono state svolte sulla base dei documenti messi a disposizione dall'UT comunale. In particolare, nel caso di non conformità relative a parti condominiali o all'intero condominio in cui l'u.i. è inserita, non è possibile una verifica delle modalità e di costi di sanatoria, sia per la complessità del tema, sia per le competenze del CTU, limitate all'u.i. oggetto di perizia.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto ad hoc a cura dell'acquirente / assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

- dei beni mobili, se presenti, in quanto non oggetto di pignoramento e, quindi, della presente perizia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Sulbiate, agenzie: Tecnocasa, Gabetti, Delcasa servizi immobiliari, Professione casa, Oro immobiliare., osservatori del mercato immobiliare Listino CAAM Camera di Commercio di Milano e Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (OMI), ed inoltre: altri liberi intermediatori di zona

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	112,97	0,00	146.861,00	146.861,00
B	box singolo	13,88	0,00	12.000,00	12.000,00
C	cantina	2,55	0,00	3.315,00	3.315,00
				162.176,00 €	162.176,00 €

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: **€. 159.676,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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: **€. 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**

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: **€. 159.676,00**

data 11/03/2025

il tecnico incaricato
Geom. Italo Dossena