



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

86/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Avv. Alberto Brenzone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2025

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Rosario Bellone

CF:BLLRSR80P09C351O

con studio in LISSONE (MB) VIA SOLFERINO 24

telefono: 0392623966

email: geom.rbellone@gmail.com

PEC: rosario.bellone@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 86/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a NOVA MILANESE Via Per Incirano 7, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di:

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

Appartamento di 2 locali mansardato sito al piano quinto (senza ascensore), composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e servizio igienico.

L'unità si presenta in scarso stato conservativo con presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura ed impianti primari da verificare ed adeguare alle vigenti normative in materia di sicurezza.

A miglior descrizione valgano le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 76 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Per Incirano 7, piano: 5, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato): Dapprima enti comuni e vano scala comune indi sottostante cortile comune, enti comuni, ragione di terzi.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.000,00
Data di conclusione della relazione:	16/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'imobile risultava occupata da *** DATO OSCURATO *** in forza di un contratto di comodato stipulato in data 01.10.2019. In considerazione del titolo l'immobile viene considerato libero ai fini valutativi.

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 23/09/2009 a firma di dott. Massimiliano Tornambè notaio Cinisello Balsamo ai nn. 10763/6317 di repertorio, iscritta il 02/10/2009 a Milano 2^a ai nn. 130030/25801, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento*:

pignoramento, trascritta il 26/02/2025 a Milano 2^a ai nn. 24371/16713, 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:	€. 1.585,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.150,00
Millesimi condominiali:	50,43

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di piena proprietà ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/09/2004 a firma di Dott. Stefano Venezia notaio in Bresso ai

nn. 55110/6671 di repertorio, trascritto il 29/09/2004 a Milano 2[^] ai nn. 138033/72646

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La costruzione dell'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima è avvenuta in epoca antecedente l'1.09.1967 in forza di Nulla Osta n.106/62 rilasciato dal Comune di Nova Milanese in data 10.06.1962 con Abitabilità rilasciata in data 10.09.1963.

Il recupero del sottotetto ai fini abitativi si è reso possibile in forza della Denuncia di Inizio Attività presentata in data 4.03.2004 n.10/04 e successiva DIA del 9.09.2005 al n.108/05 a cui ha fatto seguito richiesta di Agibilità in data 4.10.2005 prot.24303, dichiarato Agibile a far data dal 3.12.2005 (vedi dichiarazione rilasciata in data 19.12.2005 dal Responsabile del Settore Gestione del Territorio).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVA MILANESE VIA PER INCIRANO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NOVA MILANESE Via Per Incirano 7, della superficie commerciale di **54,00** mq per la quota di:

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

Appartamento di 2 locali mansardato sito al piano quinto (senza ascensore), composto da ingresso/disimpegno, soggiorno con angolo cottura, camera da letto e servizio igienico.

L'unità si presenta in scarso stato conservativo con presenza di infiltrazioni provenienti dalla

copertura ed impianti primari da verificare ed adeguare alle vigenti normative in materia di sicurezza.
A miglior descrizione valgano le planimetrie e le riprese fotografiche in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 76 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: Via Per Incirano 7, piano: 5, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: (da nord, in senso orario e con riferimento alla planimetria catastale in allegato):
Dapprima enti comuni e vano scala comune indi sottostante cortile comune, enti comuni, ragione di terzi.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





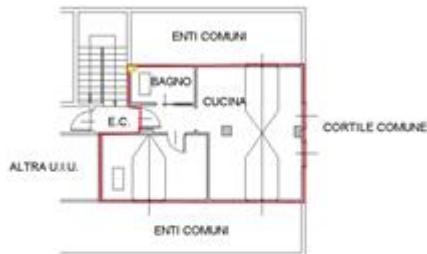
CONSISTENZA:

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	x	indice	=	commerciale
abitazione	54,00		100 %	=	54,00

Totale:	54,00	54,00
----------------	--------------	--------------



PIANO QUINTO H = 1.69 - 3.10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/06/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 407/2016

Descrizione: Appartamento di mq. 46,40, piano 3, ingresso, cucina, camera, bagno, balcone e cantina., 1

Indirizzo: Via Per Incirano, 7 Nova Milanese, MB

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 782,61 Euro/mq

Valore Ctu: 31.000,00 pari a: 673,91 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.000,00 pari a: 673,91 Euro/mq

Distanza: 5.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/10/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 238/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 49, piano interrato, un locale soggiorno/sala da pranzo con angolo cottura, da una camera da letto e da un bagno., 1

Indirizzo: Via per Incirano, 7 Nova Milanese, MB

Superfici principali e secondarie: 49

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.375,00 pari a 436,22 Euro/mq

Valore Ctu: 51.307,02 pari a: 1.047,08 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.500,00 pari a: 581,63 Euro/mq

Distanza: 5.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 847/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 55, piano quinto sottotetto senza ascensore, due locali, cucina e bagno., 1

Indirizzo: Via Per Incirano 7 Nova Milanese, MB

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 17.000,00 pari a 309,09 Euro/mq

Valore Ctu: 37.125,00 pari a: 675,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.500,00 pari a: 409,09 Euro/mq

Distanza: 5.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 25/07/2025

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/120344610/#foto1>

Descrizione: bilocale ristrutturato ed arredato al piano 4

Indirizzo: stesso edificio

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 112.000,00 pari a 2.036,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 25 %

Prezzo: 84.000,00 pari a 1.527,27 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 01/12/2024

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: BILOCALE

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.500,00 pari a 1.430,00 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	84.000,00	71.500,00
Consistenza	54,00	55,00	50,00
Data [mesi]	0	2,00	10,00
Prezzo unitario	-	2.036,36	1.430,00
stato conservativo	0,00	2,00	2,00
livello di piano	5,00	4,00	3,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,11	91,00	77,46
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.430,00	1.430,00
stato conservativo	10 %	8.400,00	7.150,00
livello di piano	-6 %	-5.040,00	-4.290,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo		84.000,00	71.500,00
Data [mesi]		182,00	774,58
Prezzo unitario		-1.430,00	5.720,00
stato conservativo		-16.800,00	-14.300,00
livello di piano		-5.040,00	-8.580,00
Prezzo corretto		60.912,00	55.114,58

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **58.013,29**

Divergenza: 9,52% < 10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 54,00 x 1.074,32 = **58.013,28**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-13,28

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 58.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 58.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Obiettivo della valutazione

In ragione dell’obiettivo della presente valutazione, che chiede di esprimere il più probabile **valore di mercato** e quello **di vendita giudiziaria** - alla data odierna - degli immobili in questione, occorre innanzitutto precisare che cosa si intende per “*valore di mercato*” e per “*valore di vendita giudiziaria*”.

Per “*più probabile valore di mercato*” di un immobile si intende – in sostanza – il **più probabile prezzo pagabile per il bene in questione in un libero mercato** ovvero un mercato in cui i prezzi di beni e servizi sono raggiunti esclusivamente dalla mutua interazione di venditori e acquirenti nei tempi necessari per il massimo realizzo. Per definizione, nel *libero mercato* venditori e acquirenti non si forzano o ingannano a vicenda, né sono forzati da una terza parte.

Secondo gli “International Valuation Standards” il “valore di mercato” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

Si precisa che *il più probabile valore di mercato in libera contrattazione*, come sopra definito si differenzia, per sostanza e natura, dal *valore di vendita giudiziaria* nel caso di *vendita obbligata in tempi ristretti*.

Il “**valore di vendita giudiziaria**” (o di realizzo dalla vendita obbligata) è ovviamente sempre inferiore al *valore di mercato* proprio perché differente è lo scenario nel quale avviene la vendita.

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall’art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell’espropriaione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto nominato ai sensi dell’articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d’uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Metodo di stima

La valutazione delle unità immobiliari in questione viene in questa sede affrontata in base agli Standard Internazionali di Valutazione con ricorso al **metodo di confronto di mercato (o Market Comparison Approach – MCA)** che è un procedimento di stima del valore di mercato basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme più o meno numeroso di immobili di confronto dalle caratteristiche simili, venduti di recente e di prezzo noto.

Il tutto verificato con le quotazioni delle principali Bande Dati (O.M.I., O.S.M.I., Borsino Immobiliare) come da documentazione allegata.

Le indagini sono state effettuate altresì consultando in rete i due canali immobiliari più noti (immobiliare.it e casa.it) e gli Operatori nonché Professionisti di zona.

In merito alla più consona destinazione d'uso degli immobili in esame ovvero al loro “highest best use” si è proceduto, in ragione delle considerazioni sopra esposte, a ricercare in zona immobili recentemente compravenduti, aventi caratteristiche similari a quelli in valutazione.

Le caratteristiche più significative di questi immobili “comparativi o comparables” sono state riportate nella TABELLA DATI di ciascuna unità immobiliare e adeguate, attraverso Prezzi Marginali (v. TABELLA PREZZI MARGINALI) a ciascuna unità immobiliare da valutare al fine di individuare (v. TABELLA DI VALUTAZIONE) il loro “prezzo corretto”, la cui media aritmetica (Prezzo medio) evidenziasse il valore dell’unità in questione.

Le superfici indicate dell’immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell’immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come “valore a corpo”.

Riserve, osservazioni e precisazioni

La presente perizia include riserve:

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell’aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell’edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell’immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

I costi per la regolarizzazione di eventuali difformità non rilevate devono intendersi comunque compresi nella detrazione più avanti applicata, come prevista per le vendite giudiziarie.

In ogni caso le valutazioni del CTU sulla regolarizzabilità delle difformità eventualmente riscontrate

deve intendersi sempre subordinata ad una verifica comunale con un progetto “appropriato al contesto” a cura dell’acquirente/assegnatario entro i termini fissati dalla vigente legislazione.

L’aggiudicatario dovrà quindi, prima dell’asta, verificare presso l’Ufficio Tecnico Comunale la conformità edilizia aggiornata e le eventuali difformità.

L’eventuale minor valore immobiliare, in seguito a dinieghi di sanatorie di qualsiasi tipo e/o certificazioni in genere, deve intendersi ricompreso nella detrazione forfettaria operata per la vendita giudiziaria (FJV).

Inoltre, il valore finale assegnato si deve intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visionati e riprodotti nelle fotografie indicate alla presente relazione alla data del sopralluogo.

Le spese condominiali indicate, con particolare riferimento a quelle insolute, vanno attentamente verificate ed eventualmente fatte aggiornare dall’Amministratore. Gli importi indicati sono riferiti alla data di perizia.

L’accertamento di conformità è da intendersi limitato al bene oggetto di stima e non sull’intero edificio di cui è parte. I vincoli e gravami sopra riportati sono stati desunti dalla certificazione notarile e/o dalla Ispezione Ipotecaria in allegato. Certificazione e/o Ispezione alla quale si rimanda per ogni eventuale errore od omissione.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

La stima ha tenuto conto dello stato di conservazione complessivo dell’immobile, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura quali competono ed incombono sull’unità derivanti dai titoli di proprietà e possesso (anche se non esplicitamente evidenziati o richiamati nella presente relazione) nello stato di fatto e di diritto in cui i beni su descritti attualmente si trovano. Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal Perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti condominiali e pertanto non rilevabili dal Perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Il criterio di valutazione utilizzato per determinare il valore di mercato e il suo conseguente valore forzato di vendita risulta il metodo del confronto diretto che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento comparativo dell’immobile da valutare.

Il confronto è basato sulla media delle compravendite di immobili simili concluse recentemente.

Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi come disposto dall’art.568 cpc.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di NOVA MILANESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di NOVA MILANESE, agenzie: IMMOBILIARE.IT, osservatori del mercato immobiliare OMI E BORSINOIMMOBILIARE, ed inoltre: AGENZIA DELLE ENTRATE

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	54,00	0,00	58.000,00	58.000,00
				58.000,00 €	58.000,00 €

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: **€. 58.000,00**

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: **€. 58.000,00**

data 16/09/2025

il tecnico incaricato
Geom. Rosario Bellone