



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 123/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

DOTT.SSA MARIA ESTER PALERMO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/05/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Annalisa Cairo**

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 123/2022

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

**A** appartamento a SOLARO via Cinque Giornate 1, della superficie commerciale di **51,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso condominiale costruito nei primi anni Sessanta con caratteristiche di edilizia economico/popolare; in zona periferica del territorio comunale, risulta ben servita, vicina alle principali arterie di comunicazione. Il fabbricato presenta finiture mediocri e uno stato di manutenzione scarso.

L'alloggio è ubicato al piano quarto - scala A

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala A, ha un'altezza interna di 3,01. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 103 sub. 28 (catasto fabbricati), partita 334, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA CINQUE GIORNATE N. 1 SCALA A PIANO S1 - 4 SOLARO, piano: S1 - 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: dell'appartamento: a nord enti comuni, a est e a sud cortile comune; a ovest appartamento di proprietà di terzi; della cantina: a nord e a sud corridoio di accesso; a est altra cantina di pertinenza appartamento n. 34; a ovest altra cantina di pertinenza appartamento al numero 32.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>51,48 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:	<b>€. 38.332,00</b>
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.332,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>13/05/2025</b>

**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**, stipulata il 02/08/2016 a firma di Notaio ai nn. 59116/24841 di repertorio, iscritta il 08/08/2016 a Milano II ai nn. 96556/18439, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Durata ipoteca: anni 20.

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia

###### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/01/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 550/2022 di repertorio, trascritta il 15/04/2022 a Milano II ai nn. 53095/35849, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di perizia.

Precetto notificato il 5/11/2021 per l'importo di € 9.667,35 oltre anticipazioni, spese, competenze e interessi

###### 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: **€. 1.336,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 8.914,71**

Millesimi condominiali: **10,25**

Ulteriori avvertenze:

Le spese insolte si riferiscono all'attualità

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/2016), con atto stipulato il 02/08/2016 a firma di Notaio ai nn. 59115/24840 di repertorio, trascritto il 08/08/2016 a Milano II ai nn. 96555/61901. Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

In relazione ventennale notarile si segnala la sussistenza di Trascrizione in data 24/03/2003 nn. 48031/31098 - dichiarazione di successione in morte di a favore dei sigg.ri , per quota di 1/2 del bene oggetto di perizia

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 25/06/1981 fino al 02/12/1999), con atto stipulato il 25/06/1981 a firma di Notaio ai nn. 13454 di repertorio, trascritto il 24/07/1981 a Milano II ai nn. 47107/37103. Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di denuncia di successione (dal 02/12/1999 fino al 08/08/2016), trascritto il 25/02/2022 a Milano II ai nn. 23501/14445.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia oltre altri beni.

Dichiarazione di successione in morte di deceduto il 2/12/1999, i beni sono stati devoluti a favore di e pe quota di 1/2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di accettazione di eredità (dal 02/12/1999 fino al 08/08/2016), trascritto il 08/08/2016 a Milano II ai nn. 96554/61900.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Con accettazione tacita di eredità in morte di deceduto il 2/12/1999, in dipendenza di atto in data 2/08/2016 rep 59115/24840 a rogito Notaio , i beni sono stati devoluti a favore di pe quota di 2/4

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. 184/1962, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato ad uso abitazione, rilasciata il 08/02/1962, agibilità del 19/02/1963.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato.

Si precisa che l'UT Comuna ha precisato di disporre unicamente di copie dei provvedimenti di cui sopra in quanto, causa problematiche inerenti verifica a cura della Procura Della Repubblica, gli originari documenti non risultano da tempo disponibili.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'alloggio di cui alla presente perizia risulta parzialmente difforme per diversa consistenza (porta di ingresso posizionata a ricomprendere parte dell'atrio comune-vano scala), nonché la assenza di porta tra la zona soggiorno/cucina e il disimpegno in uso pure come antibagno del servizio igienico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: autorizzazione del condominio in quanto inerente porzione di ente comune al fabbricato

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica di Sanatoria per diversa consistenza. Si prevede che tale pratica debba essere assentita pure dal condominio in quanto inerisce pure porzioni comuni al fabbricato: €1.500,00
- tecnico incaricato: €1.500,00

Si precisa che, come meglio riportato ai capitoli che precedono, la pratica autorizzativa risulta depositata agli atti esclusivamente in copia e pertanto si può ritenere scarsamente probatoria dello stato effettivamente autorizzato.

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata fornitura e posa di porta interna

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

Costi di regolarizzazione:

- formazione di tavolato divisorio con fornitura e posa di porta interna, compreso ogni onere utile al completamento dell'opera finita: €4.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: il vano cantina non risulta identificato nella planimetria rinvenuta agli atti del Comune di Solaro. In datte planimetria il piano cantinato è rappresentato da unico vano avente destinazione "lavanderia".

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione di pratica di sanatoria, previa autorizzazione del condominio in quanto trattasi (come da rappresentazione grafica di progetto) di porzione a parte di ente comune al fabbricato

Non viene determinato alcun importo trattandosi di porzione di ente comune al fabbricato. La eventuale regolarizzazione dovrà comportare, preventivamente, la autorizzazione del Condominio.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale è rappresentativa dello stato di fatto per quanto riguarda l'ingresso dall'atrio comune (vano scala), che ne ricomprende una porzione

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

Costi di regolarizzazione:

- eventuale adeguamento della planimetria catastale in funzione della regolarizzazione amministrativa del bene, mediante la presentazione di DOCFA di aggiornamento: €500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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





BENI IN SOLARO VIA CINQUE GIORNATE 1

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOLARO via Cinque Giornate 1, della superficie commerciale di **51,48** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia fa parte di un complesso condominiale costruito nei primi anni Sessanta con caratteristiche di edilizia economico/popolare; in zona periferica del territorio comunale, risulta ben servita, vicina alle principali arterie di comunicazione. Il fabbricato resenta finiture mediocri e uno stato di manutenzione scarso.

L'alloggio è ubicato al piano quarto - scala A

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala A, ha un'altezza interna di 3,01. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 103 sub. 28 (catasto fabbricati), partita 334, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA CINQUE GIORNATE N. 1 SCALA A PIANO S1 - 4 SOLARO, piano: S1 - 4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento: a nord enti comuni, a est e a sud cortile comune; a ovest appartamento di proprietà di terzi; della cantina: a nord e a sud corridoio di accesso; a est altra cantina di pertinenza appartamento n. 34; a ovest altra cantina di pertinenza appartamento al numero 32.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.





**ASTE GIUDIZIARIE**

le zone limitrofe si trovano  
traffico nella zona è scorr  
ne primarie e secondarie



scuola ele  
scuola per  
scuola me

ASTE GIUDIZIARIE®

**ASTE GIUDIZIARIE®**

	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sotto della media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
mediocre		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione  
panoramica  
livello di m

nella media  
 nella media  
 nella media

ASTE GIUDIZIARIE®



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alloggio posto a piano quarto, dotato di zona ingresso, soggiorno con accesso alla cucina, due camere da letto, bagno, balcone. Cantina a piano interrato

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle scaglie di marmo. atrio ingresso enti comuni

*scale:* comune al fabbricato con rivestimento in pietra naturale

*portone di ingresso:* a battente realizzato in blindata

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di scaglie di marmo

*pavimentazione interna:* realizzata in ceramica 20x25. bagno

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in ceramica

*infissi interni:* a battente realizzati in legno e vetro stampato

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzate in PVC

Degli Impianti:

*termico:* autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in ghisa leggera

*elettrico:* funzionante



al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

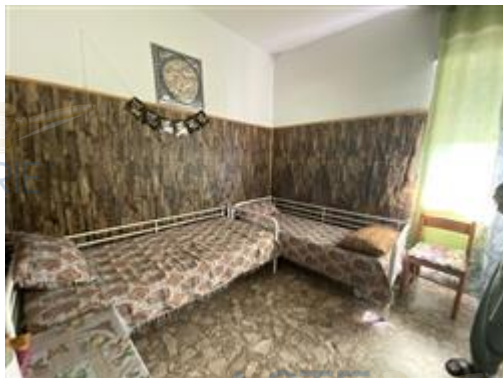
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

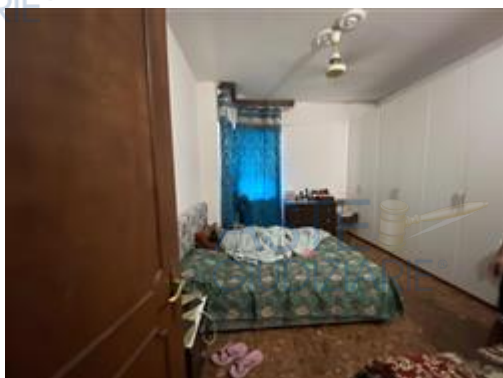
nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆





ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

[189.99 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

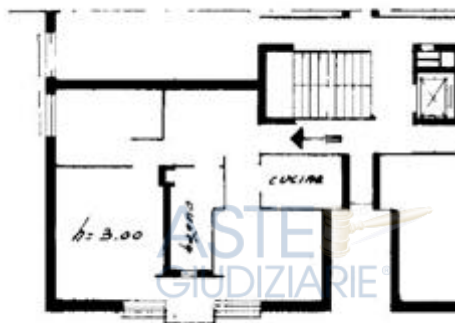
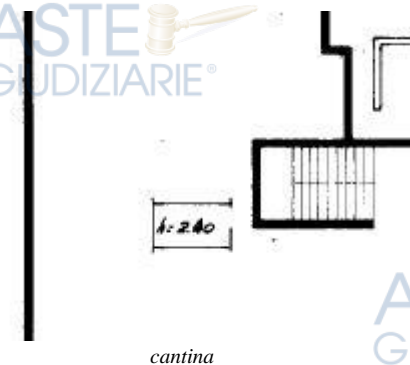
Certificazione APE N. 15213-000118/14 registrata in data 01/07/2014

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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
vani abitativi	50,00	x	100 %	=	50,00
balcone	1,70	x	40 %	=	0,68
cantina	4,00	x	20 %	=	0,80
<b>Totale:</b>	<b>55,70</b>				<b>51,48</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

cantina

ASTE  
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 9 di 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/02/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1193/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 92, piano secondo, ingresso, soggiorno/cucina, disimpegno, due ripostigli, due camere, bagno e balcone., 1

Indirizzo: Via CINQUE GIORNATE, 1 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.500,00 pari a 505,43 Euro/mq

Valore Ctu: 60.412,50 pari a: 656,66 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.000,00 pari a: 673,91 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/12/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1077/2017

Descrizione: Appartamento di mq. 71,50, piano rialzato, due stanze, cucina abitabile, bagno e cantina composta da un unico vano ripostiglio di mq. 1,75., 1

Indirizzo: Via Cinque Giornate, 1 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.500,00 pari a 711,27 Euro/mq

Valore Ctu: 54.937,50 pari a: 773,77 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 422,54 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/11/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1205/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 68,18, piano primo di un complesso condominiale edificato negli anni 60, con ascensore condominiale, ingresso, cucina, soggiorno, bagno, camera e locale ripostiglio, piccolo balconcino., 1

Indirizzo: Via V giornate, 1 Solaro, MI

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 470,59 Euro/mq

Valore Ctu: 61.362,00 pari a: 902,38 Euro/mq



Prezzo Base d'Asta: 33.000,00 pari a: 485,29 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/05/2025

Descrizione: appartamento al 1° piano con ascensore. La soluzione è di circa 70 mq. con balcone, ed è composta da cucina abitabile, soggiorno, spazioso disimpegno adibito a cameretta, bagno e camera da letto. Accessoriata di aria condizionata. Bagno ristrutturato

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.271,43 Euro/mq



#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/05/2025

Descrizione: appartamento con soggiorno con angolo cottura a vista, due ampie camere matrimoniali, bagno, ripostiglio e balcone

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 109

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 816,51 Euro/mq



#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/05/2025

Fonte di informazione: immobile in asta

Descrizione: appartamento p. 2°

Indirizzo: medesimo compendio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 41.625,00 pari a 640,38 Euro/mq



#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

banca dati Agenzia delle Entrate (08/05/2025)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.250,00

Borsino Immobiliare (08/05/2025)

Valore minimo: 1.245,00

Valore massimo: 1.318,00



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti

tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 11 di 13



e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 900,00 circa.

Precisazioni: 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; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nel prezzo finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti 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.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,48 x 900,00 = **46.332,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.332,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.332,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si opera una riduzione del 15% sul valore di mercato. La stima viene effettuata a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Solaro, agenzie: locali

#### 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	51,48	0,00	46.332,00	46.332,00





46.332,00 €

46.332,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni sono da considerarsi non comodamente divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 8.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 38.332,00

**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:

€ 38.332,00

data 13/05/2025

il tecnico incaricato  
Annalisa Cairo