



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**21/2024**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO VIA PRINA 12

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr. Patrizia FANTIN



CUSTODE:

Dr. Maria Ester PALERMO



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Simona Antonella Villa**

CF: VLLSN65M43F704A

con studio in MONZA (MB) Via Alessandro Pennati, 19

telefono: 00390392302452

fax: 00390392302452

email: arch.villas@libero.it

PEC: simona.villa@pct.pecopen.it



tecnico incaricato: Simona Antonella Villa

Pagina 1 di 14





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 21/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento ad uso abitazione al piano secondo composto da cucina, soggiorno, due camerette, due servizi, disimpegno, terrazzo e ballatoio esclusivo dal quale si accede,** sito a MONZA Via Carlo Prina 12, della superficie commerciale di **119,25 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.88.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 117 sub. 707 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Prina, 12, piano: 2, derivante da VARIAZIONE del 12/12/2000 Pratica n. 257653 in atti dal 12/12/2000 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 69676.1/2000) Coerenze: da Nord in senso orario: cortile comune e beni al mapp. 110, beni al mapp. 170, Via Prina, altra proprietà.

*Si precisa: L'Ultimo atto di aggiornamento depositato risulta essere: VARIAZIONE del 12/09/2016 Pratica n. MI0453960 in atti dal 12/09/2016 - AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 173524.1/2016). La pratica successivamente richiesta di FRAZIONAMENTO DELL'UNITÀ ABITATIVA ha prodotto la definizione dell'attuale visura.*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>119,25 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>€. 301.510,25</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 301.510,25</b>
Data della valutazione:	<b>15/11/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla Sig.

dell'abitazione familiare.

l'assegnazione alla madre





#### 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:

DOMANDA PER ASSEGNAZIONE DI ABITAZIONE FAMILIARE, trascritta il 14/12/2011 a Milano 2 ai nn. 142238/87492, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

###### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

ATTO DI ASSEGNAZIONE CASA FAMILIARE ex art. 155 quater CPC, trascritta il 04/04/2016 a Milano 2 ai nn. 35265/22321, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

###### 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 GIUDIZIALE attiva, iscritta il 24/07/2019 a Milano 2 ai nn. 98149/18296, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto di separazione giudiziale

IPOTECA GIUDIZIALE attiva, iscritta il 23/05/2022 a Milano 2 ai nn. 72573/14078, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di condanna del Tribunale di Monza

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

PIGNORAMENTO trascritto il 24/01/2024 a Milano 2 ai nn. 8537/6078, 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: **€. 1.859,25**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 3.300,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 18.209,82**

Millesimi condominiali: **123**

###### Ulteriori avvertenze:

Le spese riportate in perizia sono desunte dall'ultimo bilancio approvato e dal preventivo approvato anno 2024 (allegati).

Si precisa che la spesa straordinaria di rifacimento della pavimentazione del terrazzo e del ballatoio



esclusivo risulta dal verbale di assemblea scondominiale del 14/06/2022 a totale carico del debitore esecutato; alla data di redazione della presente stima le opere non sono state eseguite. Si evidenzia un danneggiamento a carico di terzi per le infiltrazioni dovute alla mancanza della pavimentazione.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

*Nota: L'esame del titolo di provenienza del bene pignorato a rogito (allegato A) evidenzia che nello stesso è riportata l'identificazione catastale del bene compravenduto comprensiva dell'appartamento monolocale confinante già oggetto di antecedente frazionamento. Con successivo atto di compravendita, sempre a rogito (allegato B), la suddetta proprietà confinante, identificata catastalmente al Fg. 42 mapp. 117 sub. 706 a seguito del frazionamento citato, è stata venduta ad altro soggetto non coinvolto nel pignoramento.*

*Ciò premesso, si è reso necessario un approfondimento sulla correttezza dell'atto di provenienza e, di conseguenza, dei beni coinvolti dal pignoramento, a seguito del quale viene confermata la consistenza dell'immobile acquistato dal riportata nell'atto di pignoramento che ha originato la presente procedura.*

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 09/05/2001), con atto stipulato il 09/05/2001 a firma di  
di Milano ai nn. 166688/12048 di repertorio, trascritto il 09/05/2001 a Milano 2 ai nn. 46176/30429

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/3 ciascuno di piena proprietà indivisa, in forza di titoli legittimi antecedenti il ventennio ( fino al 08/02/2000)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/02/2000 fino al 09/05/2001), con atto stipulato il 08/02/2000 a firma di  
ai nn. 163117/11357 di repertorio, registrato il 25/02/2000 a Milano ai nn. 5372 serie 1V, trascritto il 11/02/2000 a Milano 2 ai nn. 12065/8191

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **461/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche di distribuzione interna, presentata il 04/09/2000, **non rilasciata**.

Viene presentata dalla Soc. richiedente richiesta di annullamento della presente pratica.

Comunicazione opere interne (Art.26 L 28/2/85 N.47 N. **623/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Modifiche di distribuzione interna, presentata il 27/11/2000

Autorizzazione edilizia N. **61/2000**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche di prospetto di unità immobiliari ad uso residenziale, ripristino intonaci, ricorsa del manto di copertura, sostituzione dei serramenti, presentata il 23/02/2000, rilasciata il 06/04/2000.

Con la presente pratica edilizia vengono richieste modifiche in ampliamento delle finestre dei bagni





al piano primo e secondo ampliate ed allineate in facciata.



**DIA N. 472/2000** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 27/11/2000 avente per oggetto: "Risanamento conservativo del fabbricato con sistemazione interna e frazionamento di unità abitative, rifacimento impianti e copertura".

La presente pratica viene aggiornata in data 19/01/2001.

Concessione in sanatoria **N. 636/1988** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento unità immobiliare al piano secondo mediante formazione terrazzo (realizzato nel 1966), presentata il 18/05/1988, rilasciata il 18/05/1988

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona A1 - Centro Storico, nuclei di antica formazione. L'unità immobiliare è in regola con le prescrizioni urbanistiche vigenti



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale del subalterno in oggetto riporta anche la proprietà adiacente frazionata e identificata con altro subalterno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione planimetria catastale aggiornata quale migliore identificazione della scheda depositata.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di planimetria catastale aggiornata quale migliore identificazione della scheda depositata: €.450,00

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

#### CRITICITÀ: NESSUNA

A seguito di accertamento della provenienza da parte del Notaio incaricato del trasferimento si appura la veridicità dell'atto.

BENI IN MONZA VIA CARLO PRINA 12

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento ad uso abitazione al piano secondo composto da cucina, soggiorno, due camerette, due servizi, disimpegno, terrazzo e ballatoio esclusivo dal quale si accede**, sito a MONZA Via Carlo Prina 12, della superficie commerciale di **119,25 mq** per la quota di 1/1 di piena



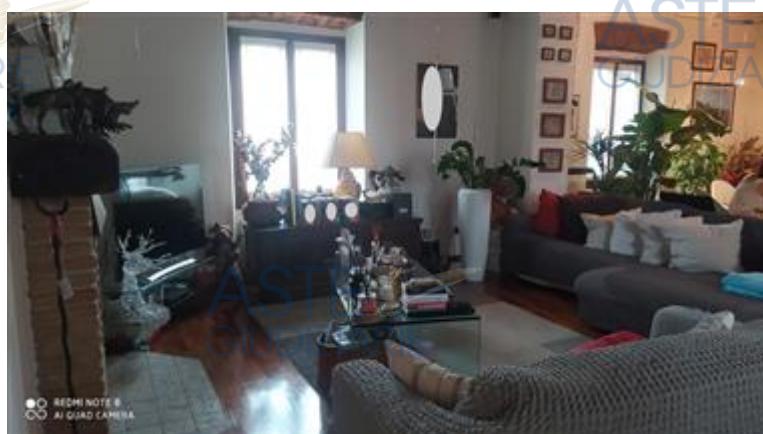


proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2.88.

Identificazione catastale:

- foglio 42 partecilla 117 sub. 707 (catasto fabbricati), scheda CEU, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 724,33 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Prina, 12, piano: 2, derivante da VARIAZIONE del 12/12/2000 Pratica n. 257653 in atti dal 12/12/2000 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 69676.1/2000) Coerenze: da Nord in senso orario: cortile comune e beni al mapp. 110, beni al mapp. 170, Via Prina, altra proprietà.

*Si precisa: L'Ultimo atto di aggiornamento depositato risulta essere: VARIAZIONE del 12/09/2016 Pratica n. MI0453960 in atti dal 12/09/2016 - AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 173524.1/2016). La pratica successivamente richiesta di FRAZIONAMENTO DELL'UNITÀ ABITATIVA ha prodotto la definizione dell'attuale visura.*



soggiorno



cucina a vista



soggiorno/pranzo



camera 1





camera 2



bagno 1



## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, 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.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:





qualità dei servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di locali e doppi servizi costituito da: un locale ingresso/soggiorno con cucina a vista, da cui si accede alla zona notte con 2 camere da letto, due bagni, disimpegno e ballatoio/balcone esclusivo con terrazzo al piano.

L'immobile, oggetto di manutenzione e risanamento conservativo nell'anno 2000 si presenta in buone condizioni conservative. Ha pavimentazione in legno nel locale soggiorno e camere e ceramica nei bagni; il ballatoio/balcone e il terrazzo esterno sono con pavimentazione al rustico senza finitura. L'alloggio ha impianti autonomi; il riscaldamento è termoautonomo con caldaia murale alimentata a gas abilitata alla produzione di acqua calda sanitaria, il sistema di distribuzione è con fancoil in tutti i locali e scaldasalviette in alluminio nei bagni. E' dotato di impianto di condizionamento con UTA esterna e split nel locale soggiorno e nelle camere. I serramenti sono in legno verniciato con vetro-camera e protezione a persiane in legno verniciato; le porte interne sono in legno e il portoncino di ingresso è blindato. L'appartamento è ricavato al piano secondo e in tutti i locali principali il tetto è a vista con la struttura in legno parzialmente originaria e il pacchetto di copertura di recente realizzazione, sono presenti in alcuni punti problemi dati da infiltrazioni dalla copertura non realizzata a regola d'arte. Il locale soggiorno/cucina/pranzo ha altezza interna > mt. 4.20 al colmo interno in quanto sono state mantenute le capriate originarie. La zona notte ha soffitto in legno a vista; ha altezza mt. 2.85 sotto-trave e mt. 2.99 sotto-assito.

Gli impianti elettrico e idrico-sanitario sono di recente realizzazione, l'impianto citofonico non ha video; non sono pervenute le certificazioni.

L'immobile condominiale non è dotato di ascensore, il corpo scala esterno è stato mantenuto con la struttura e il vano originari. Il cortile comune è pavimentato con piastrelle per esterno e si rileva uno stato di manutenzione scarso sia della pavimentazione del cortile che dei ballatoi. Il terrazzo al secondo piano, di proprietà esclusiva dell'appartamento in oggetto, ha pavimentazione al rustico.

Il complesso condominiale è di piccola dimensione, ricavato in una cascina è in zona centro-storico e, nello specifico il quartiere "San Biagio", si identifica come una delle zone urbanisticamente più antiche della città. Non è dotato di portierato e risulta essere ben frequentato e amministrato.



tecnico incaricato: Simona Antonella Villa

Pagina 8 di 14



balcone/ballatoio



terrazzo di proprietà esclusiva



ingresso da ballatoio



## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Superficie commerciale appartamento	106,50	x	100 % = 106,50

tecnico incaricato: Simona Antonella Villa

Pagina 9 di 14





superficie	commerciale	25,50	x	50 %	=	12,75
ballatoio/balcone e terrazzo						
<b>Totale:</b>		<b>132,00</b>				<b>119,25</b>



infilazioni da copertura





## 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: 08/05/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1150/2014

Descrizione: Monolocale di mq. 33,93 a piano primo, accessibile da piccola area di ballatoio esclusiva., 1

Indirizzo: Quartiere san Biagio - Via Prina, 4 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 34

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 2.500,00 Euro/mq

Valore Ct: 74.646,00 pari a: 2.195,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.734,50 pari a: 1.580,43 Euro/mq





Distanza: 106.00 m

Numero Tentativi: 1



#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/05/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1519/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 54,2, piano primo di edificio storico a corte, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno cieco, camera matrimoniale., 2

Indirizzo: Via Via Manzoni ang.Via Zucchi, , 2 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 121.000,00 pari a 2.200,00 Euro/mq

Valore Ct: 170.000,00 pari a: 3.090,91 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 95.250,00 pari a: 1.731,82 Euro/mq

Distanza: 153.00 m

Numero Tentativi: 3



#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/05/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1519/2012

Descrizione: Appartamento e cantina, mq. 56,2, piano primo e S1 di edificio storico a corte, soggiorno-pranzo-cottura, disimpegno, bagno cieco, camera matrimoniale; mq. 2,2 comproprietà quota 50% pianerottolo comune., 3

Indirizzo: Via Manzoni - Ang. Via Zucchi, 2 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo: 131.000,00 pari a 2.339,29 Euro/mq

Valore Ct: 185.000,00 pari a: 3.303,57 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 103.500,00 pari a: 1.848,21 Euro/mq

Distanza: 153.00 m

Numero Tentativi: 3



#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/05/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1519/2012

Descrizione: Appartamento di mq. 62,1, primo piano di edificio storico a corte, ingresso-disimpegno, bagno, angolo cottura, soggiorno-pranzo-letto con annesso balconcino prospiciente su via Zucchi e balconcino su via Manzoni. Mq. 2,2 comproprietà quota 50% pianerottolo comune., 4

Indirizzo: Via Manzoni - Ang. Via Zucchi, 2 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:





Prezzo: 137.000,00 pari a 2.209,68 Euro/mq

Valore Ctu: 177.000,00 pari a: 2.854,84 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 99.000,00 pari a: 1.596,77 Euro/mq

Distanza: 153.00 m

Numero Tentativi: 3

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene eseguita con il metodo comparativo monoparametrico con riferimento al mercato locale e allo stato manutentivo e autorizzativo del bene. I valori di riferimento sono desunti dal Borsino Immobiliare della Provincia di Monza e Brianza corrente.

Secondo i dati dell'OMI, il prezzo degli appartamenti nelle diverse (10) zone a Monza è compreso in tutta la città tra 1.715 €/m<sup>2</sup> e 3.770 €/m<sup>2</sup> per la compravendita; I prezzi a Monza sono mediamente diversificati e il prezzo richiesto per gli appartamenti in vendita in tutta la città è compreso tra 1.895 €/m<sup>2</sup> e 3.660 €/m<sup>2</sup> nel 60% dei casi. Nello specifico, i quartieri di San Biagio e Cazzaniga il mercato immobiliare si attesta su 3.100 €/m<sup>2</sup>.

Sulla base dell'indagine svolta si ritiene di applicare il valore differenziato per vetustà e alcune problematiche rilevate, pari a Euro/mq 2.980,00.

Si precisa inoltre: che il diritto di assegnazione della casa coniugale, che qui rappresenta un gravame a carico della procedura, comporta l'applicazione di un parametro di decurtazione che non può essere stabilito a priori dalla normativa in quanto esiste giurisprudenza copiosa e consolidata nell'affermare che la cessazione dell'obbligo di mantenimento dei figli maggiorenni non autosufficienti deve essere fondata su un accertamento di fatto che abbia riguardo all'età, all'effettivo conseguimento di un livello di competenza professionale e tecnica, all'impegno rivolto verso la ricerca di un'occupazione lavorativa. Nel caso in specie, quindi, sarà necessario conseguire un provvedimento giudiziale di accertamento che costituirà il titolo per la trascrizione dell'estinzione del diritto di assegnazione e tale accertamento potrà esser promosso anche dal terzo il quale abbia, successivamente all'alienazione, acquistato la proprietà dell'immobile. A fronte di tale valutazione si applica la riduzione percentuale forfettaria del 15% sul valore stimato a base d'asta.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,25 x 2.980,00 = 355.365,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 355.365,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 355.365,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza e Brianza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Monza, agenzie: Immobiliare.it. locale

#### 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	119,25	0,00	355.365,00	355.365,00
				<b>355.365,00 €</b>	<b>355.365,00 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
L'immobile non è divisibile



Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 53.304,75**  
 Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 550,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 301.510,25**



#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

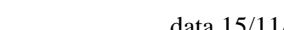
Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:



Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**  
**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 301.510,25**



data 15/11/2024



il tecnico incaricato  
Simona Antonella Villa



tecnico incaricato: Simona Antonella Villa

Pagina 14 di 14

