



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

363/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO AMBROSIO

CUSTODE:

DOTT.SSA CRISTINA ABBIATI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2025

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 363/2023

LOTTO 18**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

appartamento a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, della superficie commerciale di **94,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La porzione a destinazione residenziale appartamento è costituita da due locali più servizi a piano terreno/rialzato; dal balcone comune tra soggiorno e camera da letto, attraverso una scala scoperta, si accede al giardino ad uso esclusivo identificato al mapp 124. La scala interna conduce al piano interrato ove il vano cantinato è attualmente in uso (non autorizzato) a camera da letto.

Si segnala che è stato promosso ricorso in opposizione di terzi ex art. 619 c.p.c., terzi che hanno contestato la legittimità del pignoramento eccependo l'intervenuta usucapione. Si precisa che il Tribunale ha già vagliato le ragioni spiegate nell'ambito dell'opposizione citata ed adottato un provvedimento di diniego della sospensione della vendita, ciò nonostante la prospettata eventuale intervenuta usucapione da parte dei terzi medesimi, circostanza che dovrà essere accertata a seguito di opportuno giudizio di merito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 122-124 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: piano terreno, area a giardino al mapp 124 compresa: mapp 78, mapp 125, enti comuni al sub 1, unità immobiliare al sub 2, mapp 122 sub 1, mapp 123 sub 3; del piano interrato: mapp 124, unità al sub 13, enti comuni al sub 1, boxes autorimessa ai subb 15 e 14

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.520,00
Data di conclusione della relazione:	07/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con preliminare di compravendita, stipulato il 29/07/1995 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento). **Si segnala che è stato promosso ricorso in opposizione di terzi ex art. 619 c.p.c., terzi che hanno contestato la legittimità del pignoramento eccependo l'intervenuta usucapione. Si precisa che il Tribunale ha già vagliato le ragioni spiegate nell'ambito dell'opposizione citata ed adottato un provvedimento di diniego della sospensione della vendita, ciò nonostante la prospettata eventuale intervenuta usucapione da parte dei terzi medesimi, circostanza che dovrà essere accertata a seguito di opportuno giudizio di merito.**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atti di frazionamento e svincolo parziale 11/07/2000:

fg 12 mapp 122 sub 3 e mapp 124 graff

I Mutuo 12/11/1992: capitale residuo € 47.552,87, rate scadute € 10.290,20, interessi € 78.712,13, tot € 136.555,20

II Mutuo 3/12/1993: capitale residuo € 18.256,91, rate scadute € 3.950,74; interessi € 29.943,97, tot € 52.151,62

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:

Convenzione Urbanistica, stipulata il 04/12/1991 a firma di Notaio Panbianco ai nn. 38502 di repertorio, trascritta il 31/12/1991 a Milano II ai nn. 104042/75873, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da convenzione per lottizzazione ed urbanizzazione dell'area.

La formalità è riferita solamente a intero comparto immobiliare

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, iscritta il 31/12/1991 a Milano II ai nn. 23165/104040, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale per compravendita.

Importo capitale: € 671.393,97.

La formalità è riferita solamente a originari terreni edificabili.

Ipoteca da cui è derivata Ipoteca in Rinnovazione Notaio Panbianco, rep 38497 del 4/12/1991, Iscrizione del 27/12/2011 nn. 31459/148494.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 13/11/2012 a Milano II ai nn. 111650/18991, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 7.746.853,49..

Importo capitale: € 2.582.284,49..

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia oltre altri..

Ipoteca da cui è derivata Ipoteca in Rinnovazione Notaio Panbianco, rep 42853/1992 del 12/11/1992,

Iscrizione del 13/11/2012 nn. 111650/18991.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 20033 del 1992

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 17212 del 07/11/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/11/2013.

Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

ipoteca **volontaria**, iscritta il 20/11/1992 a Milano II ai nn. 20033/87120,, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.788.867,26..

Importo capitale: € 929.622,42..

La formalità è riferita solamente a beni oggetto di perizia oltre altri..

Ipoteca da cui è derivata Ipoteca in Rinnovazione Notaio Panbianco, rep 48483/5352 del 3/12/1993,

Iscrizione del 22/11/2013 nn. 18419/105037.

Formalita di riferimento: Iscrizione n. 18179 del 1993

Documenti successivi correlati:

Comunicazione n. 17211 del 07/11/2014 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/11/2013.

Cancellazione parziale eseguita in data 17/11/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 4090 di repertorio, trascritta il 06/07/2023 a Milano II ai nn. 94332/66125, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a beni in oggetto di perizia oltre altri beni

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:

€ 515,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

€ 3.018,76

Millesimi condominiali:

89,95

Ulteriori avvertenze:

Appartamento piano terra + giardino

Foglio 12 – mappale 122 – sub 3/124

Valore millesimale 89,95/1.000,00

Spesa annuale gestione in corso (PREVENTIVO 2023/2024) = € 515

Spese insolte – relative alla gestione 2020/2021 – 2021/2022 – 2022/2023 = € 3.018,76

Spese straordinarie già deliberate: € 0

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/12/1991), con atto stipulato il 04/12/1991 a firma di Notaio Panbianco ai nn. 38497 di repertorio, trascritto il 31/12/1991 a Milano II ai nn. 104039/75871..

Il titolo è riferito solamente a originario terreno edificabile.

Con atto di trasferimento di sede sociale del 31/01/2001 rep 185907 Notaio Mottola Lucio di Paderno Dugnano, trascritto il 13/02/2001 ai nn. 13365/9501, la sede della soc eseguita è stata trasferita da Casatenovo in Nigeria.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 31/12/1991).

Il titolo è riferito solamente a originari terreni edificabili

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 28/92 - c.e. 82/92, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di nuova costruzione di palazzine di civile abitazione, presentata il 06/04/1992, rilasciata il 01/07/1992, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio edificato

Concessione Edilizia - Variante alla 28/92 N. 28/92-1 - c.e. 140/93, , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori di nuova costruzione di palazzine di civile abitazione, presentata il 28/07/1993, rilasciata il 10/12/1993, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a intero compendio edificato

Concessione Edilizia - Variante alla 28/92 N. 37/95 - c.e. 48/95, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione cabina ENEL, presentata il 05/04/1995, rilasciata il 12/04/1995.

Il titolo è riferito solamente a Cabina ENEL

Concessione Edilizia N. 117/92 c.e. 27/93, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di palazzine ad uso abitazione (attuali mappali 122, 131, 114, presentata il 02/12/1992, rilasciata il 26/01/1993.

Il titolo è riferito solamente a palazzine ad uso abitazione - attuali mappali 122, 131, 114

Concessione Edilizia N. 33/2001 - c.e. 32/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di urbanizzazione primarie e secondarie, presentata il 26/11/2001, rilasciata il 18/12/2001.

Il titolo è riferito solamente a fabbricati ai mappali 49, 114, 123, 131, 95

Concessione Edilizia N. 117/92-2 - c.e. 42/96, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di palazzine ad uso abitazione (attuali mappali 122, 131, 114), presentata il 12/09/1996, rilasciata il 24/09/1996, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a palazzine ad uso abitazione - attuali mappali 122, 131, 114

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BERNAREGGIO VIA DEI GELSI 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 3, della superficie commerciale di **94,60** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

La porzione a destinazione residenziale appartamento è costituita da due locali più servizi a piano terreno/rialzato; dal balcone comune tra soggiorno e camera da letto, attraverso una scala scoperta, si accede al giardino ad uso esclusivo identificato al mapp 124. La scala interna conduce al piano interrato ove il vano cantinato è attualmente in uso (non autorizzato) a camera da letto.

Si segnala che è stato promosso ricorso in opposizione di terzi ex art. 619 c.p.c., terzi che hanno contestato la legittimità del pignoramento eccedendo l'intervenuta usucapione. Si precisa che il Tribunale ha già vagliato le ragioni spiegate nell'ambito dell'opposizione citata ed adottato un provvedimento di diniego della sospensione della vendita, ciò nonostante la prospettata eventuale intervenuta usucapione da parte dei terzi medesimi, circostanza che dovrà essere accertata a seguito di opportuno giudizio di merito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 122-124 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: piano terreno, area a giardino al mapp 124 compresa: mapp 78, mapp 125, enti comuni al sub 1, unità immobiliare al sub 2, mapp 122 sub 1, mapp 123 sub 3; del piano interrato: mapp 124, unità al sub 13, enti comuni al sub 1, boxes autorimessa ai subb 15 e 14

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

municipio
centro sportivo
scuola elementare
scuola per l'infanzia
negozi al dettaglio
supermercato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



centro commerciale
spazi verde

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 4km (Carnate)
autobus distante 800mt
superstrada distante 4Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
stato di manutenzione:



mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
eccellente ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio è in buone condizioni di manutenzione, fatte salve la presenza di importanti tracce di infiltrazione sul plafone del bagno. Si precisa che i vani di piano interrato non hanno caratteristiche di abitabilità.

Delle Componenti Edilizie:

protezioni infissi esterni: persiane in legno
infissi esterni: a battente realizzati in legno e vetrocamera
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica
portone di ingresso: a battente - blindata

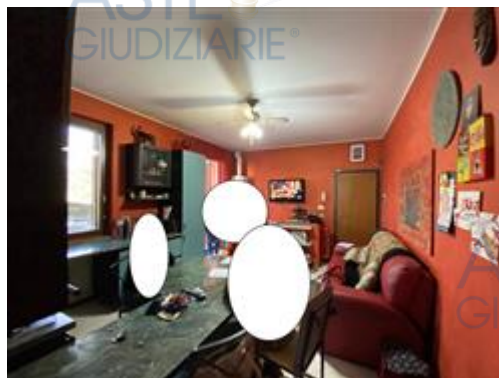
Degli Impianti:

elettrico: funzionante
termico: autonomo. caldaietta murale nel locale soggiorno/cucina



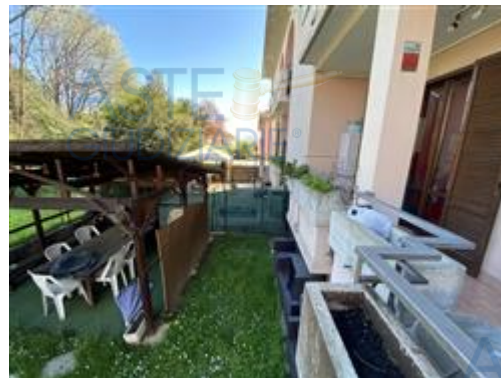
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





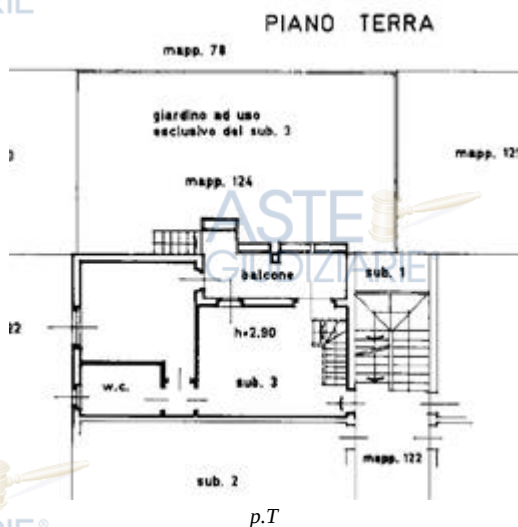
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

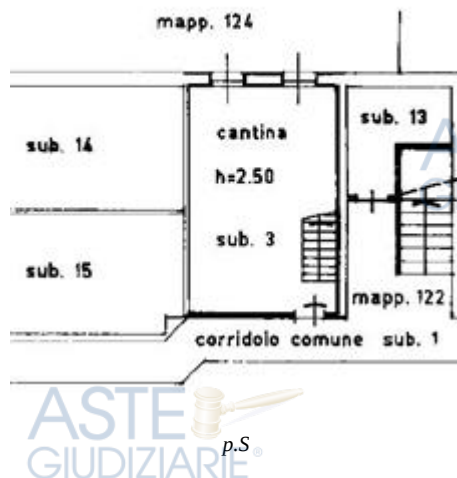
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
vani abitativi piano terreno	71,00	x	100 %	=	71,00
balcone	17,00	x	40 %	=	6,80
vani cantinati (ora camera da letto non autorizzata)	24,00	x	30 %	=	7,20
giardino pertinenziale	96,00	x	10 %	=	9,60
Totale:	208,00				94,60

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



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: 17/05/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 208/2015

Descrizione: LOTTO 1: villetta a schiera centrale a BERNAREGGIO via Dei Gelsi 20, della superficie commerciale di circa 230,00 mq, escluso il vano box, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà Trattasi di villetta a schiera disposta su tre piani interrato, ..

Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 230

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 782,61 Euro/mq

Valore Ctu: 146.680,00 pari a: 637,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 208/2015

Descrizione: box singolo

Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB

Superfici principali e secondarie: 20

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.700,00 pari a 635,00 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015
Descrizione: box singolo
Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 8.700,00 pari a 435,00 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 24/02/2023
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 208/2015
Descrizione: box singolo
Indirizzo: Via dei Gelsi 20 Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 20
Superfici accessorie:
Prezzo: 7.650,00 pari a 382,50 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 10/06/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1573/2014
Descrizione: Appartamento di mq. 107, piano primo, 4 camere e 2 bagni. Box singolo mq. 17.,
Indirizzo: Via dei Gelsi Bernareggio, MB
Superfici principali e secondarie: 107
Superfici accessorie:
Prezzo: 83.000,00 pari a 775,70 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/02/2024
Descrizione: appartamento di due locali
Indirizzo: via Matteotti
Superfici principali e secondarie: 48
Superfici accessorie:
Prezzo: 75.000,00 pari a 1.562,50 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (01/02/2024)
Valore minimo: 1.100,00
Valore massimo: 1.350,00





Borsino Immobiliare (01/02/2024)

Valore minimo: 1.179,00

Valore massimo: 1.448,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita per beni di questo tipo, dato atto dello stato dell'immobile, in buone condizioni di manutenzione, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore pari ad €/mq. 1.200,00 circa. Si precisa che il valore finale è comprensivo dei costi di presentazione di pratica di completamento dell'iter burocratico/amministrativo. Precisazioni: il valore finale è da intendersi nello stato di fatto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,60 x 1.200,00 = 113.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 113.520,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 113.520,00

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 stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano (appartamento allo stato rustico), al netto degli interventi di adeguamento/completamento necessari. 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 Bernareggio, 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:

tecnico incaricato: Annalisa Cairo

Pagina 12 di 13



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,60	0,00	113.520,00	113.520,00
				113.520,00 €	113.520,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

i beni sono da considerarsi non divisibili

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:

€. 113.520,00

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:

€. 113.520,00

data 07/05/2025

il tecnico incaricato

Annalisa Cairo

