



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

427/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:

Dott. Giuseppe Bonato

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Michele Fiorito

CF:FRTMHL68L28F704H

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto 29

telefono: 0392275195

email: michele.fiorito@memarchitetture.it

PEC: michele.fiorito@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Michele Fiorito

Pagina 1 di 26





TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 427/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARATE BRIANZA VIA DELL' IMMACOLATA snc, frazione Edificio 3 Interno 7, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano primo e suddiviso in ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere ed un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno Interno 7, scala Edificio 3, ha un'altezza interna di 3,60 metri. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 383 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL' IMMACOLATA Edificio 3 Interno 7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/12/1998, prot. n. 000026239

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: strada via dell'Immacolata, appartamento di proprietà di terz, ballatoio comune, scala comuni; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico 3 di via della Valle

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B **box singolo** a CARATE BRIANZA VIA DELL' IMMACOLATA snc, frazione Edificio 3 Interno 7, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 66 restanti
- 1/2 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 66 restanti

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 metri. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 590 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL' IMMACOLATA snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/12/1998, prot. n. 000026239

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: a nord con terrapieno, a est con box auto al sub 8, a sud con ente comune, a ovest con box auto al sub 6; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'accesso al box auto avviene da passo carraio posto su via della Valle

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato.





2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.466,02
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.000,00
Data di conclusione della relazione:	06/05/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala che nell'atto di compravendita della proprietà superficiaria del box auto in oggetto, viene riportato quanto segue:

La parte venditrice richiama l'obbligo, a proprio carico e anche per aventi causa, contenuto nell'atto Farassino succitato, di alienare i box acquistati con il presente atto prioritariamente a favore dei titolari o possessori di alloggi compresi all'interno della "Cascina Immacolata": nei relativi atti di cessione dovranno essere riportati gli obblighi sopradescritti. I box ceduti col presente atto potranno essere utilizzati esclusivamente come autorimesse e ripostigli e servizio di civili e abitazioni; e pertanto escludersi tassativamente qualsiasi altro uso che possa risultare pericoloso, fastidioso, rumoroso o comunque potenzialmente dannoso per i restanti box per i manufatti accessori, per i residenti e utilizzatori dell'intero sovrastante complesso immobiliare.



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:



atto preliminare di compravendita, stipulata il 11/02/2019 a firma di notaio Antonio Cimiùmmينو ai



nn. 120751/29169 di repertorio, registrata il 25/02/2019 a Monza ai nn. 5486, trascritta il 26/02/2019 a Milano 2 ai nn. 15788

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/11/2007 a firma di TOMMASI Enrico ai nn. 27875/16843 di repertorio, iscritta il 18/12/2007 a Milano 2 ai nn. 190253/50114, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 386.000,00.

Importo capitale: €193.000,00.

Durata ipoteca: 35 anni.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di perizia

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/11/2024 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. 22108/6824 di repertorio, iscritta il 07/11/2024 a Milano 2 ai nn. 148607/28243, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO .

Importo ipoteca: € 41.735,86.

Importo capitale: € 20.867,93.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di perizia

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 02/10/2025 a firma di UNEP Tribunale di Monza ai nn. 2268 di repertorio, trascritta il 30/10/2025 a Milano 2 ai nn. 153892/105492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto di perizia

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: € 1.620,83

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 573,64

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 4.695,64

Millesimi condominiali: 75,35

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riguarda le spese condominiali nonchè i millesimi attribuiti ad ogni singola unità immobiliare dalla rendicontazione ricevuta dall'amministratore di condominio i riparti ed i millesimi risultano essere suddivise in due tipologie ovvero millesimi di proprietà degli appartamenti posti all'interno dell'edificio al mappale 383 condominio A (millesimi proprietà attribuiti all'appartamento al sub. 8 75,35/1000) e millesimi parti comuni supercondominio appartamento al mappale 383 sub. 8 millesimi 20,9690 e box al mappale 590 sub. 7 millesimi 1,6130.

Alla data della perizia dalle rendicontazioni ricevute risultano i seguenti insoluti:

a) spese straordinarie per telecamere e pavimentazione delibera assemblea 27.10.2025



1) € 532,67 appartamento

2) € 40,97 box

TOTALE 573,64 (NB nella rendicontazione prodotta dall'amministratore viene conteggiato anche box auto al sub. 8 non oggetto di pignoramento ma di proprietà dei debitori esecutati)

b) spese ordinarie insolute alla data delle perizia riferite all'appartamento al sub. 8 (PALAZZINA A)

1) € 4.098,17

c) spese ordinarie insolute alla data delle perizia riferite all'appartamento al sub. 8 e box auto al sub. 7 (intero complesso immobiliare - parti comuni)

1) € 597,47

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala che nella relazione notarile è presente la seguente nota:

atto preliminare di compravendita del Notaio CIMMINO Antonio del 11 febbraio 2019 repertorio n. 120751/29169 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 26 febbraio 2019 al numero di registro generale 23815 e numero di registro particolare 15788.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2007), con atto stipulato il 27/11/2007 a firma di TOMMASI Enrico ai nn. 278736/16841 di repertorio, trascritto il 18/12/2007 a Milano 2 ai nn. 190251/100415.

Il titolo è riferito solamente a bene al subalterno 8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/2007), con atto stipulato il 27/11/2007 a firma di TOMMASI Enrico ai nn. 27874/16842 di repertorio, trascritto il 18/12/2007 a Milano 2 ai nn. 190252/100416.

Il titolo è riferito solamente a bene al subalterno 7 del mappale 590.

COMPRAVENDITA DELLA PROPRIETÀ SUPERFICIARIA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 27/11/2007), con atto stipulato il 25/02/1999 a firma di MALUSA Guido ai nn. 41444/1462 di repertorio, trascritto il 10/03/1999 a Milano 2 ai nn. 20410/14548.

Il titolo è riferito solamente a bene al subalterno 8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 27/11/2007), con atto stipulato il 11/09/2002 a firma di MUSSI Carlo ai nn. 62209 di repertorio, trascritto il 19/09/2002 a Milano 2 ai nn. 112770/65574.



Il titolo è riferito solamente a bene al subalterno 7 del mappale 590.
COMPRAVENDITA DELLA PROPRIETA' SUPERFICIARIA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 46/93 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di attività edilizia e di trasformazione urbanistica, rilasciata il 24/09/1993 con il n. 46/93 di protocollo, agibilità del 21/01/2004.

Il titolo è riferito solamente a APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO AL FOGLIO 17 MAPALE 383 SUB. 8.

Alla C.E. 46/93 del 24/09/1993 prot. 6928 sono seguite le seguenti varianti: var 1 prot. 17525 del 27/12/1994 e Var 2 prot. 24295 del 22/01/1996

CONCESSIONE PER ATTIVITA' EDILIZIE E DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. 7/95 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE AUTORIMESSE, rilasciata il 17/11/1997 con il n. 7/95 di protocollo, agibilità del 21/01/2004 con il n. 7/95 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a BOX AUTO AL PIANO S1 FOGLIO 17 MAPPALE 590 SUB. 7

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 27/02/2025, l'immobile ricade in zona CC - Città da completare (artt. 23 e 24 Nta del PR). Norme tecniche di attuazione ed indici:

CC - Città da Completare: Comparto Territoriale 1

- IF diffuso: 0,3 mq/mq (esclusa la demolizione e ricostruzione)
- Altezza fronte: m 10,50
- IC = massima 35% della SF
- IPF = minima 30% della SF
- Distanze: quelle previste dall'art. 8 delle presenti Norme
- Destinazioni d'uso: quelle previste dall'art. 9.5 delle presenti Norme.

. Il titolo è riferito solamente al beni oggetto di perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di cui alla presente relazione e non sull'intero compendio immobiliare né tantomeno sulle parti comuni del fabbricato, aree, cortili, facciate coperture, recinzioni, corselli, locali impianti centralizzati etc. sulle quali siano state realizzate opere non conformi e/o non autorizzate dagli esecutati o da altri proprietari.

I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico.

Lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. Lo scrivente declina

qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni con aumento della slp e conseguente incremento della sagoma dell'appartamento (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seguito del sopralluogo tecnico sono state riscontrate le seguenti difformità rispetto al progetto approvato e alle normative edilizie vigenti: 1) Modifica interna della distribuzione degli spazi. È stata realizzata una diversa distribuzione interna degli spazi abitativi, con spostamento e variato posizionamento dei tavolati rispetto alla planimetria progettuale originaria. Inoltre, una parete portante è stata rimossa e sostituita con un pilastro in cemento armato. Resta comunque necessaria la verifica del progetto strutturale da parte di un professionista abilitato ai fini della regolarizzazione edilizia e strutturale. 2) Ampliamento esterno della sagoma dell'unità immobiliare. Si riscontra un ampliamento verso il ballatoio comune di circa 25 cm rispetto alla sagoma approvata. Tale incremento planimetrico, sebbene presumibilmente rientrante nelle tolleranze edilizie ammesse, deve essere regolarizzato mediante presentazione di apposita pratica edilizia per il pieno rispetto della normativa urbanistica vigente. 3) Verifica dei rapporti aeroilluminanti (R.A.I.) e adeguamento del soggiorno. Ad esclusione del locale cucina e del locale bagno, tutti i restanti locali, in modo particolare il soggiorno, non rispettano attualmente il rapporto R.A.I. di 1/8 tra superficie finestrata utile e superficie calpestabile. Per conformare il locale ai requisiti normativi, sarà necessario realizzare opere murarie interne volte a creare accessori e/o manufatti che riducano la superficie dei vani, adeguandola al rapporto R.A.I. richiesto. Tale verifica dovrà essere fatta puntualmente con un professionista abilitato che dovrà anche tener conto di possibili riduzioni della superficie illuminante (finestre) dovute dalla detrazione di una quota parte di proiezione di balconi e/o sporti di gronda. L'intervento comporta quindi la presentazione di una SCIA e/o PDC in sanatoria con realizzazione contestuale delle opere necessarie per la messa in conformità, corredate da elaborati tecnici aggiornati e asseverazioni professionali, per ottenere la regolarizzazione edilizia, igienico-sanitaria. Le suddette modifiche costituiscono difformità edilizie sanabili ai sensi del D.P.R. 380/2001 – Testo Unico dell'Edilizia, artt. 36, 36-bis e 37, con possibilità di regolarizzazione tramite PdC e/o SCIA in sanatoria e pagamento di una sanzione pecuniaria proporzionata alla gravità dell'abuso e alla superficie interessata. Nel contesto del Comune di Carate Brianza (MB), la sanzione stimata per le irregolarità riscontrate è indicativamente compresa tra €2.500 e €8.000, variabile in funzione della superficie delle difformità e della determinazione dell'Ufficio Tecnico Comunale. Si evidenzia che l'immobile presenta le irregolarità sopra descritte; pertanto, l'aggiudicatario dovrà considerare questi aspetti tecnici — inclusa la verifica dei rapporti R.A.I., le opere strutturali e murarie, e l'adeguamento planimetrico — e coordinarli con i tecnici incaricati dal Comune di Carate Brianza, per individuare

tutti gli adempimenti e i titoli edilizi necessari alla regolarizzazione urbanistica, igienico-sanitaria e catastale.

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

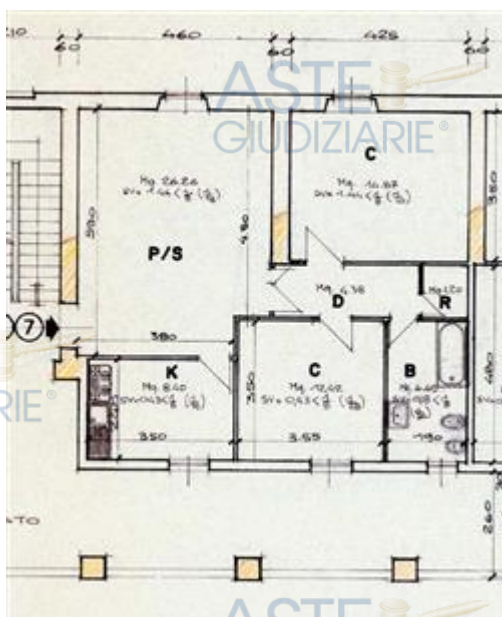
Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per la presentazione di pratica SCIA in sanatoria con opere contestuali compresi oneri relazioni statiche e D.L.: €4.500,00
- sanzioni per opere realizzate in difformità: €8.000,00
- oneri professionali per la presentazione di pratica di aggiornamento DOCFA successivamente alla presentazione della SCIA e/o del PDC in sanatoria con contestuale realizzazione di opere: €300,00
- Tributi catastali per la presentazione dell'aggiornamento DOCFA: €70,00
- Diritti segreteria presentazione PDC in sanatoria e per questa voce si applicano gli stessi diritti di segreteria previsti per i permessi di costruire in genere, che variano in base alla SLP/volume dell'intervento (es. 80,00?€, 200,00?€): €200,00

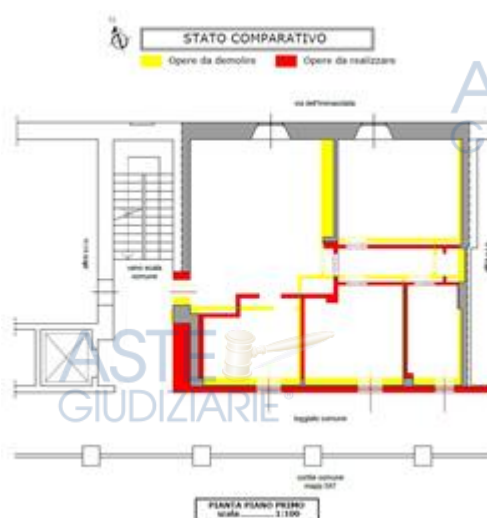
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO AL FOGLIO 17 MAPALE 383 SUB. 8.

La sagoma risulta incrementata verso il ballatoio su tutto il fronte del fabbricato



STATO ASSENTITO C.E. 46/93



STATO COMPARATIVO OPERE DIFFORMI



STATO DEI LUOGHI RILEVATO AL 19/01/2026

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta essere fusa in un sol corpo con il box al sub. 8 confinante a est. Pura vendendo due accessi carrai distinti risulta essere stata demolito il muro delimitante le due unità immobiliari. (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ai fini della regolarizzazione della situazione riscontrata: La fusione dei box e la demolizione della parete di separazione costituiscono intervento edilizio non autorizzato ai sensi del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia). Per la sanatoria sarà necessario presentare istanza di Permesso di Costruire in Sanatoria o SCIA/DIA in sanatoria, corredata da: - Elaborati grafici aggiornati (planimetrie catastali e stato di fatto); - Relazione tecnica asseverata da professionista abilitato; - Eventuali pareri di conformità urbanistica e sicurezza. Si evidenzia che la sanatoria dovrà essere presentata per entrambe le unità, Sub 7 e Sub 8, in quanto la fusione ha interessato entrambe le autorimesse, benché la procedura esecutiva riguardi solo il Box Sub 7. Si evidenzia che l'immobile presenta le irregolarità sopra descritte; pertanto, l'aggiudicatario dovrà considerare questi aspetti tecnici — inclusa la verifica dei rapporti R.A.I., le opere strutturali e murarie, e l'adeguamento planimetrico — e coordinarli con i tecnici incaricati dal Comune di Carate Brianza, per individuare tutti gli adempimenti e i titoli edilizi necessari alla regolarizzazione urbanistica, igienico-sanitaria e catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per la presentazione di SCIA e/o PDC in sanatoria: €.2.000,00
- sanzioni per opere realizzate in difformità: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a BOX AUTO AL PIANO S1 FOGLIO 17 MAPPALE 590 SUB. 7



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO COMPARATIVO OPERE DIFFORMI

STATO DEI LUOGHI ALLA DATA DEL RILIEVO 19/01/2026



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STATO ASSENTITO C.E. 7/95

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Michele Fiorito

Pagina 10 di 26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Questa situazione è riferita solamente a A TUTTI I SUBALTERNI.

Si evidenzia che la presentazione della nuova scheda di aggiornamento per le opere da realizzarsi per la messa in conformità dell'appartamento sono state coteggiate nella conformità edilizia

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a A TUTTI I SUBALTERNI

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a A TUTTI I SUBALTERNI

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Non è stato possibile accertare il funzionamento degli impianti di riscaldamento e di distribuzione dell'ACS. Il valore assegnato all'immobile tiene conto che la componente impiantistica

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

Questa situazione è riferita solamente a A TUTTI I SUBALTERNI

BENI IN CARATE BRIANZA VIA DELL' IMMACOLATA SNC, FRAZIONE EDIFICIO 3
INTERNO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARATE BRIANZA VIA DELL' IMMACOLATA snc, frazione Edificio 3 Interno 7, della superficie commerciale di **95,00** mq per la quota di:

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

Il bene oggetto di perizia è costituito da un appartamento sito al piano primo e suddiviso in ingresso su soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, due camere ed un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno Interno 7, scala Edificio 3, ha un'altezza interna di 3,60 metri. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 383 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani,

ASTE
GIUDIZIARIE®

rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL'IMMACOLATA Edificio 3 Interno 7, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/12/1998, prot. n. 000026239

Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: strada via dell'Immacolata, appartamento di proprietà di terz, ballatoio comune, scala comune; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

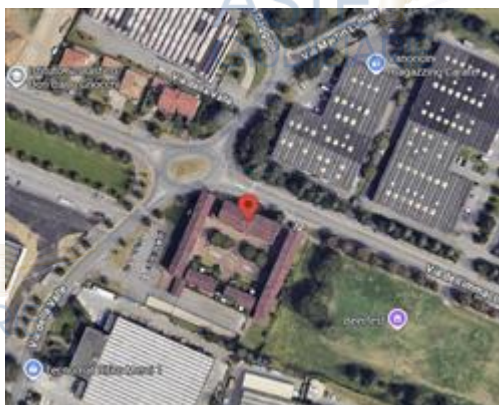
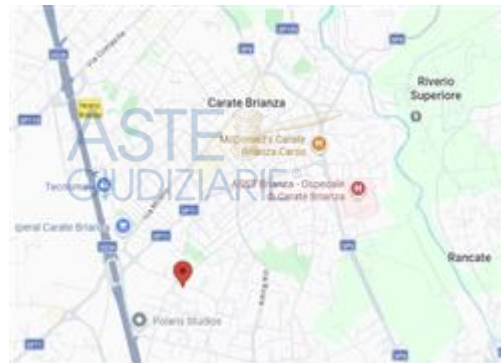
l'accesso all'unità immobiliare avviene dal civico 3 di via della Valle

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 12 km - Como centro 25 km). Il traffico nella zona è scorrevole, 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

asilo nido
centro commerciale
municipio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
negozi al dettaglio
supermercato
verde attrezzato

ASTE
GIUDIZIARIE®



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Linate 29 km -
Malpensa 48 km
autostrada distante Autostrada A/4 uscita Cinisello
Balsamo - 16 km
tangenziale distante Tangenziale Est Milano - 16
km
superstrada distante SS36 uscita Carate Brianza
700 metri
ferrovia distante Stazione di Carate Calò - 3.6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



legno vetro camera

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno

protezioni infissi esterni: inferiate realizzate in ferro

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

rivestimento interno: posto in posto in bagno realizzato in ceramica

rivestimento esterno: realizzato in intonaco al civile

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile



nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



CLASSE ENERGETICA:



[192,43 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10801500008818 registrata in data 13/04/2018





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 P1	95,00	x	100 %	=	95,00
Totale:	95,00				95,00



APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO - STATO RILEVATO ALLA DATA DEL 19/01/2026

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/126796839/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento PT con box

Indirizzo: via Pirandello 5

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie: 16

Prezzo richiesto: 325.000,00 pari a 1.577,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 292.500,00 pari a 1.419,90 Euro/mq

COMPARATIVO 2

tecnico incaricato: Michele Fiorito

Pagina 15 di 26



Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/120758860/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1 con box

Indirizzo: via Col di Lana 2

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie: 14

Prezzo richiesto: 189.000,00 pari a 1.588,24 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 170.100,00 pari a 1.429,41 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/126606977/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1 con ampio box auto

Indirizzo: via Verona

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 20

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 1.913,58 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 1.722,22 Euro/mq



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/125210603/?entryPoint=map>

Descrizione: Appartamento P1 con box auto

Indirizzo: via Caravaggio

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie: 14

Prezzo richiesto: 211.000,00 pari a 1.465,28 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 189.900,00 pari a 1.318,75 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	292.500,00	170.100,00	139.500,00	189.900,00
Consistenza	95,00	206,00	119,00	81,00	144,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	2,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.577,67	1.588,24	1.913,58	1.465,28



Affaccio, stato manutentivo ed ubicazione rispetto al centro cittadino	5,00	6,00	0,00	6,00	6,00
---	------	------	------	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.318,75	1.318,75	1.318,75	1.318,75
Affaccio, stato manutentivo ed ubicazione rispetto al centro cittadino	5 %	14.625,00	8.505,00	6.975,00	9.495,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	292.500,00	170.100,00	139.500,00	189.900,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-146.381,25	-31.650,00	18.462,50	-64.618,75
Affaccio, stato manutentivo ed ubicazione rispetto al centro cittadino	-14.625,00	42.525,00	-6.975,00	-9.495,00
Prezzo corretto	131.493,75	180.975,00	150.987,50	115.786,25

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **144.810,62**

Divergenza: 36,02% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le



contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;

- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;
- *non sono state condotte* verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;
- non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	95,00	x	1.524,32	=	144.810,40
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 144.810,40
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 144.810,40

BENI IN CARATE BRIANZA VIA DELL' IMMACOLATA SNC, FRAZIONE EDIFICIO 3
INTERNO 7

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CARATE BRIANZA VIA DELL' IMMACOLATA snc, frazione Edificio 3 Interno 7, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 66 restanti
- 1/2 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 90 anni, di cui 66 restanti

Il bene oggetto di perizia è costituito da un box auto al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40



metri. Identificazione catastale:

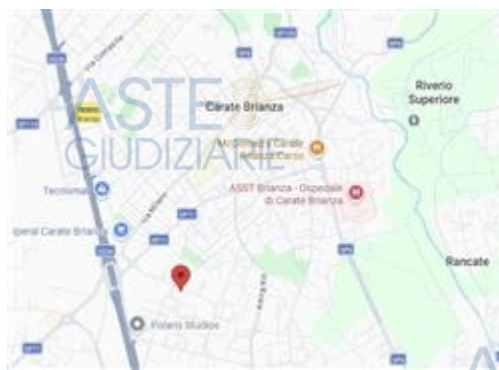
- foglio 17 particella 590 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 34,24 Euro, indirizzo catastale: VIA DELL' IMMACOLATA snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 01/12/1998, prot. n. 000026239
Coerenze: da nord ed in senso orario in un sol corpo: a nord con terrapieno, a est con box auto al sub 8, a sud con ente comune, a ovest con box auto al sub 6; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.
L'accesso al box auto avviene da passo carraio posto su via della Valle

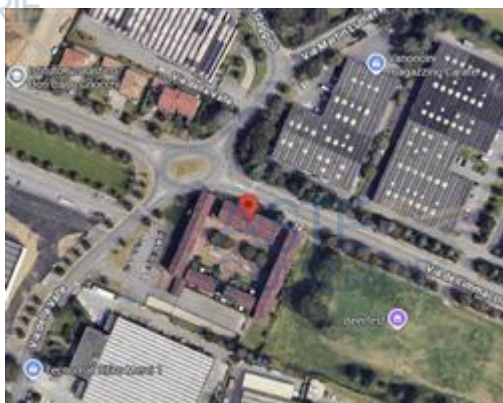
L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 12 km - Como centro 25 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

asilo nido
centro commerciale
municipio
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
negozi al dettaglio
supermercato
verde attrezzato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto Linate 29 km -
Malpensa 48 km
autostrada distante Autostrada A/4 uscita Cinisello
Balsamo - 16 km
tangenziale distante Tangenziale Est Milano - 16
km
superstrada distante SS36 uscita Carate Brianza
700 metri
ferrovia distante Stazione di Carate Calò - 3.6 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



ASTE GIUDIZIARIE®

APE NON RICHiesto PER QUESTA TIPOLOGIA DI IMMOBILE

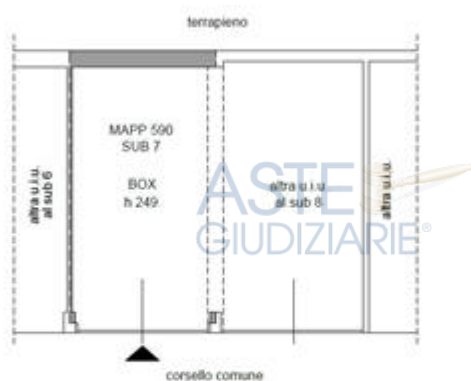


ne consistenza reale: *Sup*

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto PS1	14,00	x	100 %	=	14,00
Totale:	14,00				14,00



STRALCIO SCHEDA CATASTALE ATTUALMENTE IN BANCA
DATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/121263418/>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Carate Brianza

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 18.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 16.200,00 pari a 675,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/112029861/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Carate Brianza

Superfici principali e secondarie: 24

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 1.041,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 22.500,00 pari a 937,50 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 06/03/2026

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/95167024/?entryPoint=map>

Descrizione: Box auto

Indirizzo: Carate Brianza

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1.214,29 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 15.300,00 pari a 1.092,86 Euro/mq



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	16.200,00	22.500,00	15.300,00
Consistenza	14,00	24,00	24,00	14,00
Data [mesi]	0	2,00	2,00	2,00
Prezzo unitario	-	750,00	1.041,67	1.214,29
Spazio di manovra e piano di ubicazione	6,00	6,00	7,00	7,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	675,00	675,00	675,00
Spazio di manovra e piano di ubicazione	5 %	810,00	1.125,00	765,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	16.200,00	22.500,00	15.300,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-6.750,00	-6.750,00	0,00
Spazio di manovra e piano di ubicazione	0,00	-1.125,00	-765,00
Prezzo corretto	9.450,00	14.625,00	14.535,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **12.870,00**

Divergenza: 35,38% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;
- non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore



eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;

- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14,00	x	919,29	=	12.870,06
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 12.870,06
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 9.438,04

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

"Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'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 un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione "[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Per l'unità e le sue pertinenze l'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando uninfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Carate Brianza, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professionisti, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori., ed inoltre: online.

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	95,00	0,00	144.810,40	144.810,40
B	box singolo	14,00	0,00	12.870,06	9.438,04
				157.680,46 €	154.248,44 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Stato manutentivo, eventuali vizi e difformità	-5%	-7.712,42
		7.712,42 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.070,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.466,02**

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**

Arrotondamento del valore finale: €.**466,02**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**130.000,00**

data 06/05/2026

il tecnico incaricato
Michele Fiorito

