



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

485/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO DI VIA FRIULI N. 29 IN CINISELLO B.MO (MI)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Giulia Calari

CUSTODE:

dott. Matteo Luigi Martini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/08/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Stefano Malusardi

CFMLS5FN69D24F704C

con studio in TRIUGGIO (MB) via Monte Barro, 8

telefono: 0392189457

em.ail: stefano.studioma.or@gmail.com

PEC: stefano.malusardi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 485/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CINISELLO BALSAMO via Friuli 29, della superficie commerciale di **52,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di due locali più servizi posto all'ottavo piano con annesso vano ripostiglio nel solaio posto al nono piano – scala B.

L'immobile si trova in un edificio a destinazione residenziale degli anni sessanta di otto piani fuori terra, ubicato alla periferia sud-est del comune, in prossimità del viale Fulvio Testi e dell'autostrada A4 (tratto della tangenziale ovest).

L'edificio si trova proprio a confine della tangenziale ovest e in prossimità di viale Fulvio Testi. Anche se la strada d'accesso all'immobile è utilizzata dal solo traffico locale, la zona subisce inevitabilmente il disagio causato dal rumore del traffico che scorre sulla tangenziale e sul viale Fulvio Testi.

Il complesso residenziale in cui si trova il bene oggetto di stima è costituito da circa 70 alloggi, oltre a box interrati; si rileva la presenza di portineria; l'edificio è dotato di ascensore.

L'edificio è rifinito con rivestimento in mattoni, gli atri condominiali e le scale sono rifiniti con pavimento in marmo, serramenti in metallo.

Il complesso si trova in scarso stato di manutenzione.

A confine con l'edificio si trova un'area a parcheggio di discrete dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 8-9, scala B, ha un'altezza interna di 2.80. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 61 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIALE FRIULI n. 29 CINISELLO BALSAMO, piano: 8 - 9, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 18/04/1989
Coerenze: - dell'appartamento (da nord in senso orario): cortile, cortile, altra unità immobiliare- prop. di terzi, vano scala condominiale, altra unità immobiliare -prop. di terzi del vano solaio: cortile, altro vano prop. di terzi, corridoio comune, altro vano prop. di terzi

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,20 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:	€. 52.210,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.210,00
Data della valutazione:	05/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

A seguito di richiesta effettuata via mail presso l'agenzia delle entrate in data 16 febbraio 2024, si è appurato che non sussistono contratti di locazione registrati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/04/2008 a firma di notaio Vincenzo Ialenti ai nn. 8841/5515 di repertorio, iscritta il 22/04/2008 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 52517/12861, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 125000.

Durata ipoteca: 35 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/07/2003 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 4083 di repertorio, trascritta il 29/09/2023 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 90127/128990, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esscutivo Cautelare



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:	€. 2.200,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 13.015,50
Millesimi condominiali:	13,97
Ulteriori avvertenze:	

Le spese insolute, comunicate dall'amministratore di condominio, sono riferite alla data di redazione della perizia e potrebbero subire variazioni alla data della messa in vendita dell'immobile.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

L'amministratore pro tempore è :

CASA E CASA AMMINISTRAZIONE
STABILI SRLS
Via Vincenzo Monti, 30
20099 Sesto San Giovanni (MI)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/04/2008), con atto stipulato il 16/04/2008 a firma di Notaio Vincenzo Talenti ai nn. 8840/5514 di repertorio, trascritto il 22/04/2008 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 29164/52516

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/1986 fino al 16/04/2008), con atto stipulato il 06/02/1986 a firma di Notaio Giambattista Trabace ai nn. 3990 di repertorio, trascritto il 28/02/1986 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 19216/14956

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori N. 119/52, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio residenziale, rilasciata il 31/08/1962 con il n. 119/62 di protocollo.

Dall'accesso effettuato agli atti comunali non è stato possibile reperire la licenza di agibilità o di occupazione dei locali

Concessione Edilizia in Sanatoria - a seguito di condono edilizio N. 116/86, intestata a *** DATO OSCURATO ***, presentata il 10/01/1986, rilasciata il 29/03/1991 con il n. 116/86 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera CC. n.48 del 24/10/2013, l'immobile ricade in zona TC RO - perimetro di criticità insediative

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto agli elaborati grafici depositati in comune, si rilevano una diversa dimensione del locale cucina e del locale soggiorno (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

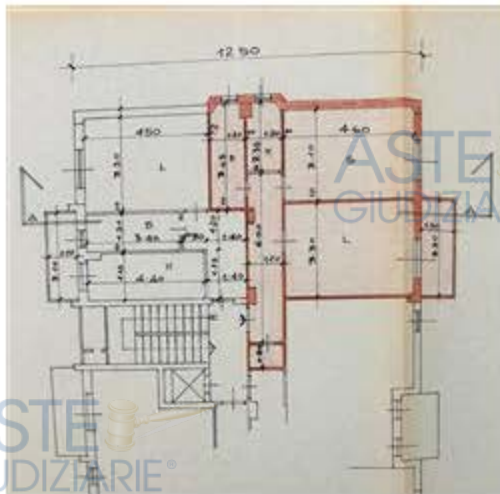
Le difformità sono regolarizzabili mediante: regolarizzabile mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: € 1.000,00
- redazione pratica edilizia (CILA in sanatoria): € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: contestuali al deposito della pratica



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa posizione del tavolato che divide il locale cucina dal soggiorno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale e DOCFA

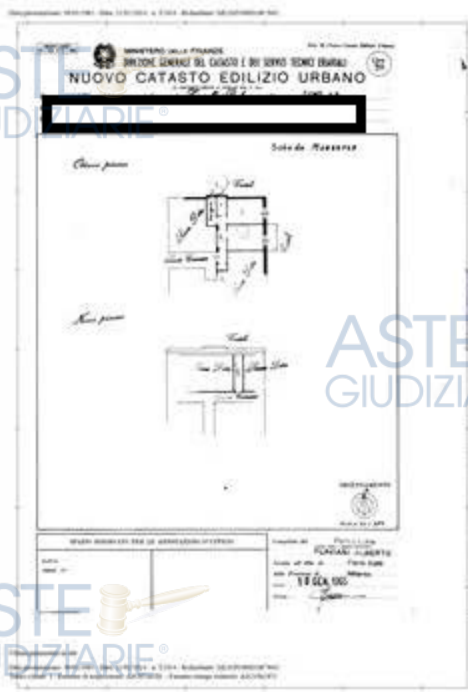
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

ASTE
GIUDIZIARIE®

- redazione DOCFA e aggiornamento planimetria: € 350,00
- diritti catastali: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: contestuali al deposito della pratica



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: LR 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CINISELLO BALSAMO VIA FRIULI 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINISELLO BALSAMO via Friuli 29, della superficie commerciale di **52,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di due locali più servizi posto all'ottavo piano con annesso vano ripostiglio nel solaio posto al nono piano – scala B.

L'immobile si trova in un edificio a destinazione residenziale degli anni sessanta di otto piani fuori terra, ubicato alla periferia sud-est del comune, in prossimità del viale Fulvio Testi e dell'autostrada A4 (tratto della tangenziale ovest).

tecnico incaricato: Stefano Mahusardi

Pagina 6 di 15

L'edificio si trova proprio a confine della tangenziale ovest e in prossimità di viale Fulvio Testi. Anche se la strada d'accesso all'immobile è utilizzata dal solo traffico locale, la zona subisce inevitabilmente il disagio causato dal rumore del traffico che scorre sulla tangenziale e sul viale Fulvio Testi.

Il complesso residenziale in cui si trova il bene oggetto di stima è costituito da circa 70 alloggi, oltre a box interrati; si rileva la presenza di portineria; l'edificio è dotato di ascensore.

L'edificio è rifinito con rivestimento in mattoni, gli atrii condominiali e le scale sono rifiniti con pavimento in marmo, serramenti in metallo.

Il complesso si trova in scarso stato di manutenzione.

A confine con l'edificio si trova un'area a parcheggio di discrete dimensioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 8-9, scala B, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 36 particella 61 sub. 64 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: VIALE FRIULI n. 29 CINISELLO BALSAMO, piano: 8 - 9, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Impianto meccanografico del 18/04/1989

Coerenze: - dell'appartamento (da nord in senso orario): cortile, cortile, altra unità immobiliare - prop. di terzi, vano scala condominiale, altra unità immobiliare - prop. di terzi del vano solaio, cortile, altro vano prop. di terzi, corridoio comune, altro vano prop. di terzi

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1963.



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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano). 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®

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

SERVIZI

asilo nido
farmacie
ospedale
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola media inferiore
supermercato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autostrada distante 500 mt.
autobus distante 300 m
ferrovia distante 2 km
metropolitana distante 2 km

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di due locali più servizi della superficie di circa 50mq costituito da:
ingresso su corridoio, un bagno finestrato, un cucinino, locale soggiorno, camera da letto con balcone, piccolo ripostiglio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Completa la proprietà un vano "cantina" rifinito al rustico posto nel solaio al nono piano.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Rifiniture:

- pavimenti e rivestimenti in ceramica

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



- infissi in legno con vetro singolo e tapparelle in PVC
- portoncino d'ingresso blindato
- porte interne in legno laccato con inserto in vetro
- pareti e soffitti rifiniti a gesso
- soglie e davanzali in marmo
- pavimentazione balcone in gres rosso
- sanitari in ceramica del tipo "a pavimento"



Impianti:

- L'impianto di riscaldamento è centralizzato, con radiatori in ghisa
- Produzione di ACS con boiler elettrico ubicato in cucina
- impianto elettrico sottotraccia
- impianto citofono condominiale
- impianto TV centralizzato
- presente impianto di condizionamento a split non funzionante



Stato di manutenzione:

- i pavimenti e rivestimenti sono in discreto stato di manutenzione, mentre le rifiniture del balcone sono in pessimo stato
- gli infissi e le porte interne sono vetusti
- si rilevano segni di muffa negli angoli dei locali vicino al soffitto



Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre ad ante realizzati in legno con vetro singolo

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

plafoni: realizzati in a gesso

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Stefano Mahusardi

Pagina 11 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

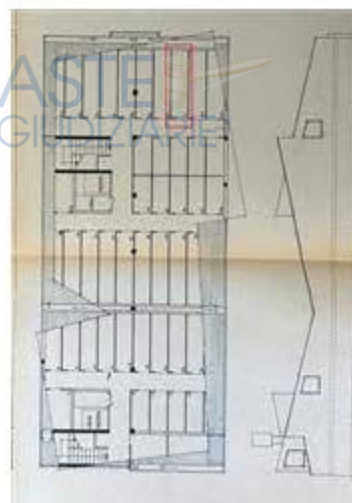
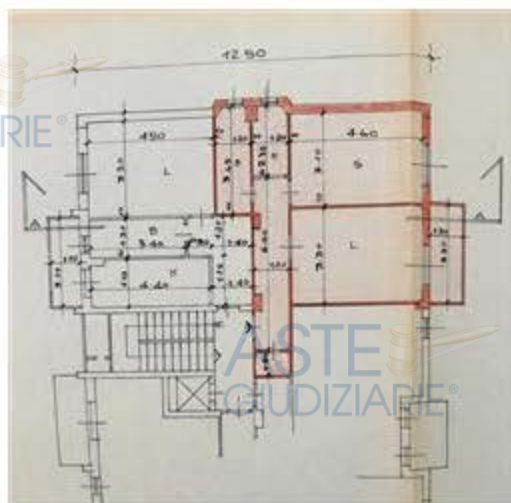
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®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
appartamento	49,50	x	100 %	=	49,50
balcone	3,60	x	30 %	=	1,08
locale deposito nel solaio	5,40	x	30 %	=	1,62
Totale:	58,50				52,20



IDENTIFICAZIONE APPARTAMENTO come da titoli edilizi IDENTIFICAZIONE VANO NEL SOLAIO come da titoli edilizi

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*Data contratto/rilevazione: *27/05/2021*Fonte di informazione: *Contenzioso, 1292/2011*Descrizione: *Appartamento di mq. 50,50. due locali oltre cantina., 1*Indirizzo: *Viale ROMAGNA, 31/B Cinisello Balsamo, MI*Superfici principali e secondarie: *50*

Superfici accessorie:

Prezzo: *57.000,00 pari a 1.140,00 Euro/mq*Valore Ctu: *74.317,50 pari a 1.486,35 Euro/mq*Prezzo Base d'Asta: *41.250,00 pari a 825,00 Euro/mq*

tecnico incaricato: Stefano Mahusardi

Pagina 12 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Distanza: 119.00 m
Numero Tentativi: 9



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/05/2019

Fonte di informazione: Contenzioso, 1658/2007

Descrizione: Appartamento di mq. 65, piano terzo, ingresso, sala, cucina, servizio ed una camera oltre cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Dante, 86 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 2.076,92 Euro/mq

Valore Ctu: 114.750,00 pari a: 1.765,38 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 74.000,00 pari a: 1.138,46 Euro/mq

Distanza: 1,659.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/02/2017

Fonte di informazione: Contenzioso, 1070/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 69,06, piano 6°, vano di ingresso, due locali, cucina, servizio e balcone., 1

Indirizzo: Via Po, 20 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 69

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.500,00 pari a 1.297,10 Euro/mq

Valore Ctu: 121.214,00 pari a: 1.756,72 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 89.500,00 pari a: 1.297,10 Euro/mq

Distanza: 1,730.00 m

Numero Tentativi: 2



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura gravanti sull'unità immobiliare, derivanti da titoli di proprietà e possesso.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il criterio di stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative.

I dati comparativi sono stati desunti:

- dagli immobili ritenuti comparabili e venduti all'asta nelle vicinanze (adeguandone i costi rispetto alla data di aggiudicazione)
- dalle compravendite recentemente avvenute nel quartiere,
- dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati,
- dai listini e dalle banche dati di riferimento.



Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Sono inoltre state acquisite informazioni dalle agenzie immobiliari in merito ai prezzi di alcuni appartamenti ubicati in contesti condominiali simili e recentemente compravenduti nel quartiere e dei valori richiesti per gli immobili attualmente in vendita.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti comuni 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:	52,20	x	1.050,00	=	54.810,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 54.810,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 54.810,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene sono state prese informazioni dirette da alcune agenzie immobiliari che stanno promuovendo la vendita di immobili ubicati nelle zone limitrofe, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Oltre ai dati ricavati dalle ultime aggiudicazioni all'asta di immobili comparabili ubicati nel comune di Cinisello Balsamo e Sesto San Giovanni, si sono presi in considerazione alcune proprietà in vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Sono state effettuate interviste presso le agenzie immobiliari per verificare le trattative in corso sugli immobili identificati come comparabili.

Dalle indagini effettuate presso le agenzie immobiliari risulta che il mercato immobiliare dell'usato è abbastanza vivace; nonostante l'aumento degli interessi bancari applicati ai mutui fondiari; il tempo medio di vendita degli immobili a destinazione residenziale è di circa 6 mesi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Cinisello Balsamo, agenzie: Immobiliare Gottardo, Monza, osservatori del mercato immobiliare OMI- Camera di Commercio di Monza e Brianza - FIMAA Milano, ed inoltre: compravendite all'asta

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	52,20	0,00	54.810,00	54.810,00
				54.810,00 €	54.810,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.210,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 52.210,00**

data 05/08/2024

il tecnico incaricato
Stefano Malusardi

