



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

540/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
OLYMPIA SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:
AVV.TO MASSIMILIANO DONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
Geom. Graziano Derio Brioschi

CF:BRSGZN68E05F704R
con studio in CORREZZANA (MB) VIA FERMI, 2
telefono: 3493562847
email: graziano@studiobrioschi.com
PEC: graziano.brioschi@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 540/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARLASSINA Via Volta 26, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano terra composto da cucina, locale giorno/notte, bagno e antibagno.,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 370 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 168 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., mappale proprietà di terzi, via Volta, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.400,00
Data della valutazione:	14/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/11/2008 a firma di notaio Averoldi Giovanni di Monza ai nn. 121379/45811 di repertorio, iscritta il 19/11/2008 a Milano 2 ai nn. 34688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 194.580,00 euro.

Importo capitale: 129.720,00 euro.

Durata ipoteca: 27 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Trib. Monza ai nn. 2875 rep di repertorio, trascritta il 24/10/2023 a Milano 2 ai nn. 99657, 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: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Alla data di redazione della presente relazione ddi stima, l'amministrazione condominiale non ha fornito prospetto spese condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2008), con atto stipulato il 06/11/2008 a firma di notaio Giovanni Averoldi di Monza ai nn. 121378/45810 di repertorio, trascritto il 19/11/2008 a Milano 2 ai nn. 115010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2008), con atto stipulato il 06/11/2008 a firma di notaio Giovanni Averoldi di Monza ai nn. 121378/45810 di repertorio, trascritto il 19/11/2008 a Milano 2 ai nn. 115010

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di titoli ultraventennali (fino al 10/12/1982)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di titoli ultraventennali (fino al 10/12/1982)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di titoli ultraventennali (fino al 10/12/1982)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di titoli ultraventennali (fino al 10/12/1982)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di titoli ultraventennali (fino al 10/12/1982)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata autenticata (dal 10/12/1982 fino al 06/11/2008), con atto stipulato il 10/12/1982 a firma di notaio Luigi Spera di Desio ai nn. 29611 di repertorio, trascritto il 06/01/1983 a Milano 2 ai nn. 803

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata autenticata (dal 10/12/1982 fino al 06/11/2008), con atto stipulato il 10/12/1982 a firma di notaio Luigi Spera di Desio ai nn. 29611 di repertorio, trascritto il 06/01/1983 a Milano 2 ai nn. 803

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **33/59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di tipo economica, rilasciata il 01/10/1959 con il n. 33/59 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: distribuzione planimetrica interna come assentita da pratica edilizia del 1959 ma con misure differenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità): €1.500,00
- Sanzione (a partire da euro 1.000,00). : €1.000,00

- diritti segreteria (in vigore alla data di redazione della presente): €150,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARLASSINA VIA VOLTA 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARLASSINA Via Volta 26, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano terra composto da cucina, locale giorno/notte, bagno e antibagno.,

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 370 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 168 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 26, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario: altra u.i.u., mappale proprietà di terzi, via Volta, cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.



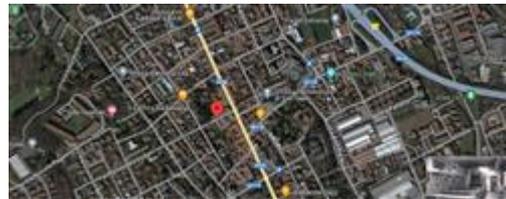


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto mappa (fuori scala)



vista aerea

SERVIZI

supermercato
municipio
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

superstrada distante Milano Meda circa 5 km
autobus distante circa 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima, è un appartamento composto da un locale cucina, camera giorno/notte, bagno e relativo antibagno.

Entrando dal cancello pedonale comune, l'immobile è posto alla destra al piano terra; dalla porta di accesso, si entra in un locale adibito a cucina, frontalmente vi è la porta di accesso al locale utilizzato come camera da letto ma che dovrebbe essere utilizzato locale giorno/notte; sul lato sinistro della cucina (entrando dal cortile), vi è la porta che conduce al locale bagno tramite il relativo antibagno.

Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo, gli impianti sono tutti da mettere a norma, i pavimenti sono stati oggetto di rifacimento ma nel complesso l'unità necessita di radicale intervento di manutenzione straordinaria

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. in funzione della luce di apertura, sono ante singolo o doppio battente	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in angolo cottura realizzato in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattonelle. locale cucina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica. locale giorno/notte	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in ceramica. bagno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a gas di rete conformità: non rilevabile	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in acquedotto conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in gas di rete i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale (lorda)	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00



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: 20/05/2014

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 942/2010

Descrizione: APPARTAMENTO: mq 62,6, sala/cucina, camera, 2 bagni, guardaroba, balcone, 2 ripostigli in corpo separato, sottotetto non abitabile., 1

Indirizzo: Corso Milano, 101/2 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq
Distanza: 198.00 m
Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 27/01/2017
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 2/2013
Descrizione: Appartamento di mq 97, piano 5°, ingresso, soggiorno, locale cucina, disimpegno notte, bagno, due camere da letto, due balconi, oltre cantina e box., 1
Indirizzo: Via Garibaldi, 26 Barlassina, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq
Distanza: 305.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 12/01/2016
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 440/2009
Descrizione: Appartamento di mq. 104,25. Piano terra: angolo cottura, soggiorno, servizio igienico, disimpegno. Piano primo: camera, servizio igienico. Piano sottotetto: camera. Posto auto di mq. 11 al piano interrato., 1
Indirizzo: Via Alessandro Manzoni, 30/1 Barlassina, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq
Distanza: 309.00 m
Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 17/05/2018
Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 99/2016
Descrizione: A. Appartamento di mq. 70, primo piano, 3 locali, angolo cottura, balcone. A.1. Cantina. B. Box singolo di mq. 18,40., 1
Indirizzo: Via Nicolo Paganini, 2 Barlassina, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq
Distanza: 405.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 580/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 105,39, piano rialzato, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere e balconi con annessa cantina al piano interrato e box in corpo attiguo., 1

Indirizzo: Via MONTE SANTO, 20 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 475.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/06/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1358/2010

Descrizione: Appartamento di mq. 67,18, 3° piano, 2 locali con servizi e cantina., 1

Indirizzo: Via XXV Aprile, 10 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 485.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Tempocasa Lentate sul Seveso

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Via Volta 26

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Fondocasa Barlassina - Studio Casa snc di Andrea Perego & C

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via Volta 26

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Studio Barlassina Sas - Affiliato Tecnocasa

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Via Colombo

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 1.058,82 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Studio Barlassina Sas - Affiliato Tecnocasa

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Via Longoni

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 1.660,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Tempocasa Lentate sul Seveso

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Via Don Gattinoni

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato anche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.058,00 a massimo €/mq. 1.660,00 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 950,00 a massimo €/mq. 1.55,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 950,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 950,00 = **37.050,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 37.050,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 37.050,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Barlassina, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e omi, ed inoltre: annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	39,00	0,00	37.050,00	37.050,00
				37.050,00 €	37.050,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. eseguita;
- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.400,00**

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: **€. 34.400,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 540/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BARLASSINA Via Volta 26, della superficie commerciale di **36,18** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano rialzato composto da cucina, locale giorno/notte, bagno e antibagno, con due vani cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 168 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 26, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario. Dell'appartamento: altra u.i.u., mappale proprietà di terzi, via Volta, cortile comune Del vano cantina 1: corridoio comune, corridoio comune, altra u.i.u., cortile comune. Del vano cantina 2: altra u.i.u., terrapeino, altra u.i.u., corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	36,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.721,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.721,00
Data della valutazione:	14/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/11/2008 a firma di notaio Averoldi Giovanni di Monza ai nn. 121379/45811 di repertorio, iscritta il 19/11/2008 a Milano 2 ai nn. 34688, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 194.580,00 euro.

Importo capitale: 129.720,00 euro.

Durata ipoteca: 27 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/10/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario c/o Trib. Monza ai nn. 2875 rep di repertorio, trascritta il 24/10/2023 a Milano 2 ai nn. 99657, 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: **€. 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Alla data di redazione della presente relazione ddi stima, l'amministrazione condominiale non ha fornito prospetto spese condominiali

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2008), con atto stipulato il 06/11/2008 a firma di notaio Giovanni Averoldi di Monza ai nn. 121378/45810 di repertorio, trascritto il 19/11/2008 a Milano 2 ai nn. 115010

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/11/2008), con atto stipulato il 06/11/2008 a firma di notaio Giovanni Averoldi di Monza ai nn. 121378/45810 di repertorio, trascritto il 19/11/2008 a Milano 2 ai nn. 115010

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di titoli ultraventennali (fino al 10/12/1982)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di titoli ultraventennali (fino al 10/12/1982)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di titoli ultraventennali (fino al 10/12/1982)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di titoli ultraventennali (fino al 10/12/1982)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di titoli ultraventennali (fino al 10/12/1982)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata autenticata (dal 10/12/1982 fino al 06/11/2008), con atto stipulato il 10/12/1982 a firma di notaio Luigi Spera di Desio ai nn. 29611 di repertorio, trascritto il 06/01/1983 a Milano 2 ai nn. 803

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di scrittura privata autenticata (dal 10/12/1982 fino al 06/11/2008), con atto stipulato il 10/12/1982 a firma di notaio Luigi Spera di Desio ai nn. 29611 di repertorio, trascritto il 06/01/1983 a Milano 2 ai nn. 803

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che le pratiche edilizie indicate in perizia e consultate, sono quelle messe a disposizione dell'Ufficio Tecnico Comunale, pertanto le verifiche di conformità edilizio-urbanistiche sono state condotte sulla base della documentazione effettivamente messa a disposizione dello scrivente perito in sede di accesso agli atti, declinando ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **33/59**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa di tipo economica, rilasciata il 01/10/1959 con il n. 33/59 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: distribuzione planimetrica interna come assentita da pratica edilizia del 1959 ma con misure differenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico incaricato (oltre oneri di Legge ed escluse certificazioni di conformità): €1.500,00
- Sanzione (a partire da euro 1.000,00). : €1.000,00
- diritti segreteria (in vigore alla data di redazione della presente): €150,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARLASSINA VIA VOLTA 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARLASSINA Via Volta 26, della superficie commerciale di **36,18** mq per la quota di:

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

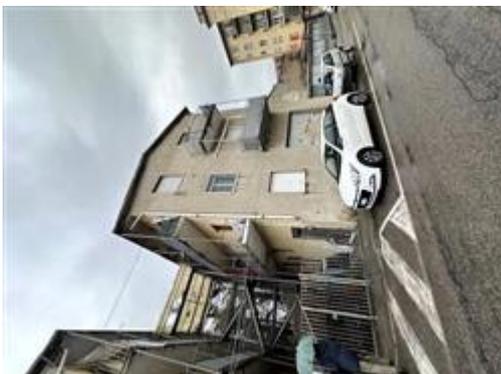
Appartamento posto al piano rialzato composto da cucina, locale giorno/notte, bagno e antibagno, con due vani cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato, ha un'altezza interna di 285 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 168 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Volta n. 26, piano: T - S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo da nord ed in senso orario. Dell'appartamento: altra u.i.u., mappale proprietà di terzi, via Volta, cortile comune Del vano cantina 1: corridoio comune, corridoio comune, altra u.i.u., cortile comune. Del vano cantina 2: altra u.i.u., terrapeino, altra u.i.u., corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.



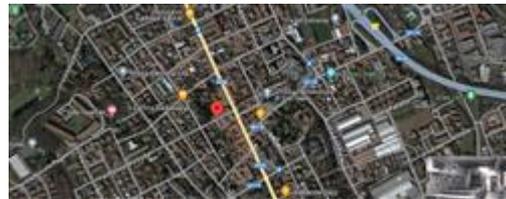


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



estratto mappa (fuori scala)



vista aerea

SERVIZI

supermercato
municipio
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

superstrada distante Milano Meda circa 5 km
autobus distante circa 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di stima, è un appartamento composto da un locale cucina, camera giorno/notte, bagno e relativo antibagno; completa la dotazione due vani cantina posti al piano interrato.

Entrando dal cancello pedonale comune, l'immobile è posto alla destra al piano terra; dalla porta di accesso, si entra in un locale adibito a cucina, frontalmente vi è la porta di accesso al locale utilizzato come camera da letto ma che dovrebbe essere utilizzato locale giorno/notte; sul lato sinistro della cucina (entrando dal cortile), vi è la porta che conduce al locale bagno tramite il relativo antibagno.

Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo, gli impianti sono tutti da mettere a norma, i pavimenti sono stati oggetto di rifacimento ma nel complesso l'unità necessita di radicale intervento di manutenzione straordinaria

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno. in funzione della luce di apertura, sono ante singolo o doppio battente	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in angolo cottura realizzato in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle. locale cucina	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. locale giorno/notte	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. bagno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a gas di rete conformità: non rilevabile	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in gas di rete i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
residenziale (lorda)	35,00	x	100 %	=	35,00
Cantina 1 (lorda)	5,60	x	10 %	=	0,56
Cantina 2 (lorda)	6,20	x	10 %	=	0,62
Totale:	46,80				36,18



PIANO RALZATO
Planimetria residenziale (fuori scala)



PIANO SEMINTERRATO
Planimetria cantine (fuori scala)

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: 20/05/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 942/2010

Descrizione: APPARTAMENTO: mq 62,6, sala/cucina, camera, 2 bagni, guardaroba, balcone, 2 ripostigli in corpo separato, sottotetto non abitabile., 1

Indirizzo: Corso Milano, 101/2 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 198.00 m

Numero Tentativi: 8

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/01/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 2/2013

Descrizione: Appartamento di mq 97, piano 5°, ingresso, soggiorno, locale cucina, disimpegno notte, bagno, due camere da letto, due balconi, oltre cantina e box., 1

Indirizzo: Via Garibaldi, 26 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 305.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2016

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 440/2009

Descrizione: Appartamento di mq. 104,25. Piano terra: angolo cottura, soggiorno, servizio igienico, disimpegno. Piano primo: camera, servizio igienico. Piano sottotetto: camera. Posto auto di mq. 11 al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Alessandro Manzoni, 30/1 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Distanza: 309.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/05/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 99/2016

Descrizione: A. Appartamento di mq. 70, primo piano, 3 locali, angolo cottura, balcone. A.1. Cantina. B. Box singolo di mq. 18,40., 1

Indirizzo: Via Nicolo Paganini, 2 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq
Distanza: 405.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/10/2016
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 580/2013
Descrizione: Appartamento di mq. 105,39, piano rialzato, ingresso, soggiorno, cucina, bagno, due camere e balconi con annessa cantina al piano interrato e box in corpo attiguo., 1
Indirizzo: Via MONTE SANTO, 20 Barlassina, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq
Distanza: 475.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 15/06/2015
Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1358/2010
Descrizione: Appartamento di mq. 67,18, 3° piano, 2 locali con servizi e cantina., 1
Indirizzo: Via XXV Aprile, 10 Barlassina, MB
Superfici accessorie:
Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq
Distanza: 485.00 m
Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/03/2024
Fonte di informazione: Tempocasa Lentate sul Seveso
Descrizione: bilocale
Indirizzo: Via Volta 26
Superfici principali e secondarie: 45
Superfici accessorie:
Prezzo: 60.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/03/2024
Fonte di informazione: Fondocasa Barlassina - Studio Casa snc di Andrea Perego & C
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Via Volta 26

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Studio Barlassina Sas - Affiliato Tecnocasa

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Via Colombo

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 72.000,00 pari a 1.058,82 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Studio Barlassina Sas - Affiliato Tecnocasa

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Via Longoni

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 1.660,00 Euro/mq

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/03/2024

Fonte di informazione: Tempocasa Lentate sul Seveso

Descrizione: bilocale

Indirizzo: Via Don Gattinoni

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 1.142,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato di libera compravendita.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico per confronto, comparando il bene oggetto della presente relazione di stima con altri ricadenti nella stessa zona ed aventi caratteristiche di prezzo noto.

Si è assunto come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie lorda commerciale, oltre ad altri parametri che incrementano o decrementano il valore, che tengono conto l'ubicazione, le caratteristiche dell'edificio, le dotazioni dello stesso, la funzionalità degli spazi disponibili e lo stato di fatto all'epoca del sopralluogo.

La superficie commerciale lorda vendibile in proprietà esclusiva è stata calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre unità immobiliari, comprese le superfici dei locali accessori e delle pertinenze.

Al fine di determinare il valore immobiliare, il sottoscritto perito ha svolto sia delle indagini di mercato, riferendosi ad annunci immobiliari relativi ad immobili caratteristiche simili, medesimo azionamento, che consultato anche dati OMI agenzia del territorio.

Dagli annunci immobiliari si è rilevata una richiesta di importo unitario da minimo €/mq 1.058,00 a massimo €/mq. 1.660,00 mentre dalle banche dati sopra menzionate si rileva un importo unitario da minimo €/mq 950,00 a massimo €/mq. 1.55,00.

Si precisa che le indagini di mercato effettuate per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" all'atto della messa in vendita dell'immobile e non ai reali valori di effettivo realizzo a compravendita avvenuta a causa di trattative tra acquirente e venditore.

A fronte di quanto sopra, il sottoscritto perito, ritiene congruo applicare un importo unitario pari ad €/mq 950,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,18 x 950,00 = 34.371,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 34.371,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.371,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Barlassina, agenzie: agenzie immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare listino caam e omi, ed inoltre: annunci immobiliari

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	36,18	0,00	34.371,00	34.371,00
				34.371,00 €	34.371,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è comodamente divisibile.

OSSERVAZIONI E/O PRECISAZIONI DEL PERITO.

- Si riservano eventuali vizi e/o difetti occulti riscontrabili esclusivamente con indagini anche invasive o intervenuti dopo la data di accesso;
- La situazione urbanistica è stata relazionata dal sottoscritto in funzione delle pratiche edilizie messe a disposizione dall'ufficio tecnico comunale. In particolare nel caso di non conformità di parti condominiali o tutto il

condominio di cui fa parte l'u.i.u. oggetto di stima, poiché le competenze del C.T.U. sono limitate alla u.i.u. esecutata;

- La valutazione è intesa a corpo;
- Gli enti immobiliari compravenduti, vengono venduti ed accettati a corpo, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive;
- Prima di procedere all'acquisto dell'immobile, gli interessati dovranno visionarlo ed evidenziare eventuali incongruenze da quanto relazionato a quanto riscontrato in loco durante il sopralluogo.

Tutte le azioni, accessioni, ragioni, pertinenze, oneri, servitù attive e passive, relative all'immobile risultanti dai titoli di provenienza e dal possesso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.650,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.721,00**

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: **€. 31.721,00**

data 14/04/2024

il tecnico incaricato
Geom. Graziano Derio Brioschi