



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

134/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
COND. PELUCCA 23

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:
Avv. Anna Isabella PERRONE - e.mail: avvocatoperrone@virgilio.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Daniele Zago

CF: ZGADNL62M15F7040
con studio in BRUGHERIO (MB) via Martiri della Libertà, 18
telefono: 039884000
fax: 0392621314
email: info@dimensionizago.it
PEC: daniele.zago@pct.pecopen.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SESTO SAN GIOVANNI via Pelucca, 23, quartiere "PELUCCA", della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di DUE LOCALI e servizi, con Cantina, posto in palazzina, priva di ascensore, di Quattro piani fuori terra, oltre piano Sottotetto, ed un piano interrato; il condominio è costituito da un massimo di 24 unità residenziali e relative pertinenze, con piccolo cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (4° f.t.), ha un'altezza interna di 294,00 cm. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 176 sub. 17 (catasto fabbricati), scheda data di presentazione 04/06/1959, prot. n. 000000394, categoria A/3, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 540,00 Euro, indirizzo catastale: via Pelucca, 23, piano: 3° - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 02/08/2018 Pubblico ufficiale DELLA RATTA RINALDI ALBER Sede CUSANO MILANINO (MI) Repertorio n. 60521 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 72819.1/2018 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 08/08/2018
Coerenze: APPARTAMENTO, in contorno orario, da nord: Enti comuni, corridoio e scala comune, enti comuni, cortile comune; Cantina, in contorno da nord, in senso orario: accesso da corridoio comune, unità di terzi per due lati, corridoio comune;
L'appartamento e la cantina hanno delle difformità edilizie; si veda l'apposita sezione.

L'intero edificio sviluppa Sei piano, Cinque piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 2000.

A.1 cantina, composto da Un vano. LA CANTINA RAPPRESENTATA NELLA SCHEDA CATASTALE NON E' LA CANTINA VISIONATA E AL PIANO INTERRATO NON E' STATA INDIVIDUATA LA CANTINA RAPPRESENTATA DALLA SCHEDA CATASTALE. LA CANTINA VISIONATA E' DIFFERENTE COME ORIENTAMENTO E INGRESSO E NON E' STATA RILEVATA NELLA PLANIMETRIA DEL PROGETTO AUTORIZZATO DEL PIANO. Nota: è possibile che l'esecutato occupi una cantina non di proprietà e scambiata nel tempo nei vari passaggi di proprietà per volontà degli occupanti.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	44,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.600,00
Data della valutazione:	12/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato dal debitore e da familiare.

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 02/08/2018 a firma di Notaio in Cusano Milanino dott.ssa Roberta Della Ratta Rinaldi ai nn. 60522/25953 di repertorio, iscritta il 08/08/2018 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 110700/20382, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo fondiario .

Importo ipoteca: €. 148.000.

Importo capitale: €. 74.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/03/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2057/1454 di repertorio, trascritta il 13/03/2024 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 31998/22984, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o 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:	€. 2.128,30
--	--------------------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 12.726,82**
Ulteriori avvertenze:
Cause in corso nel condominio :OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO FORNITORE per € 12.397,80
Amministratore protempore: Studio Gabriele s.n.c. Amministrazione Condominiale - Via Cesare Battisti, 16 in Sesto San Giovanni (Mi) - e.mail:segreteria@studiogabrielemilano.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (dal 02/08/2018), con atto stipulato il 02/08/2018 a firma di Notaio in Cusano Milanino Alberta Della Ratta Rinaldi ai nn. 60521/25952 di repertorio, trascritto il 08/08/2018 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 110697/72819

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 20/02/1998 fino al 26/04/2006), con atto stipulato il 20/02/1998 a firma di Notaio in Cologno M.se dr. Aurelio Gavazzi ai nn. 227615/14054 di repertorio, trascritto il 13/03/1998 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 18688/13750

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/04/2006 fino al 26/07/2017), con atto stipulato il 26/04/2006 a firma di Notaio in Milano M. Silocchi ai nn. 231879/22725 di repertorio, trascritto il 12/05/2006 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 72682/37246

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di decreto di trasferimento (dal 26/07/2017 fino al 02/08/2018), con atto stipulato il 26/07/2017 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 983/2014 di repertorio, trascritto il 04/08/2017 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 101863/65546

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **P.E. 161/1956** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Fabbricato ad uso civile abitazione in via Pelucca a cinque piani fuori terra, presentata il 07/08/1956 con il n. 39745/2980 di protocollo, rilasciata il 10/12/1956 con il n. 39745/2980 di protocollo, agibilità del 08/03/1958

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le difformità rilevate nell'unità immobiliare esaminata sono:

- A. Diversa distribuzione degli spazi interni con creazione del "vano cottura" e conseguente riduzione della larghezza del bagno oltre che abbattimento e creazione di nuova parete del vano di ingresso/antibagno.
- B. Creazione, al momento della costruzione, di balcone non rilevato nei progetti autorizzati.
- C. La cantina visionata è differente come orientamento e ingresso e non è stata rilevata nella planimetria del progetto autorizzato del piano.

Nota: è possibile che vi sia stata una variante "di fatto" del piano interrato e non comunicata oppure l'esecutato occupi una cantina non di proprietà e scambiata nel tempo nei vari passaggi di proprietà per volontà degli occupanti oppure

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate nell'unità immobiliare esaminata sono: A) Diversa distribuzione degli spazi interni con creazione del "vano cottura" e conseguente riduzione della larghezza del bagno oltre che abbattimento e creazione di nuova parete del vano di ingresso/antibagno. B) Creazione, al momento della costruzione, di balcone non rilevato nei progetti autorizzati. C) La cantina visionata è differente come orientamento e ingresso e non è stata rilevata nella planimetria del progetto autorizzato del piano. Nota: è possibile che vi sia stata una variante "di fatto" del piano interrato e non comunicata oppure l'esecutato occupi una cantina non di proprietà e scambiata nel tempo nei vari passaggi di proprietà per volontà degli occupanti. (normativa di riferimento: Attuali Norme Tecniche di Attuazione del vigente Piano di Governo del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilascio del Permesso o della Segnalazione di Inizio Attività in Sanatoria - (Sanare il balcone che modifica la SNR ma non gli altri paramenti urbanistico ma con costo di costruzione doppio (doppio costo di costruzione (con dovuti abbattimenti del 20 % sul 60) di €/mq. 488,47, oltre a relazione di idoneità statica e relazione di impatto paesaggistico, oltre alla sanzione di €.1000 per abuso calcolo SNR.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri, sanzione, relazioni statica e paesaggistica: €.5.000,00



Cantina visionata



Cantina da scheda catastale



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità rilevate nell'unità immobiliare esaminata sono che la cantina visionata è differente come orientamento e ingresso e non è stata rilevata nella planimetria del progetto autorizzato del piano. (normativa di riferimento: Attuali norme catastali dell'AdE / DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuove schede di denuncia catastale per alloggio e per vano cantina.

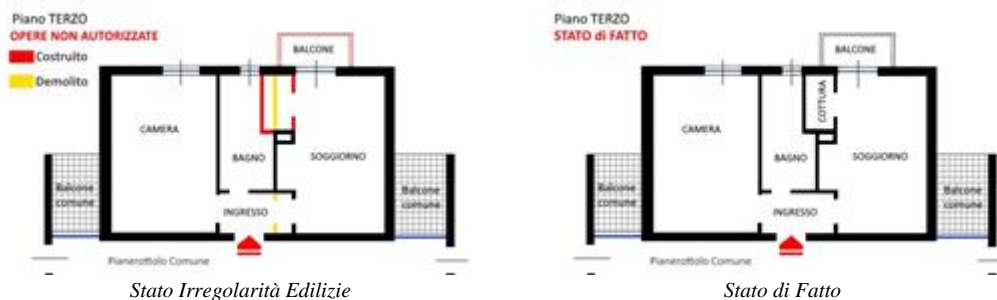
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tecnico, oneri: €600,00

Questa situazione è riferita solamente a Vano Cantina.

È possibile che vi sia stata una variante "di fatto" del piano interrato e non comunicata oppure l'esecutato occupi una cantina non di proprietà e scambiata nel tempo nei vari passaggi di proprietà per volontà degli occupanti.





Scheda Catastale



Progetto piano Cantinato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIA PELUCCA, 23, QUARTIERE "PELUCCA"

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SESTO SAN GIOVANNI via Pelucca, 23, quartiere "PELUCCA", della superficie commerciale di **44,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento di DUE LOCALI e servizi, con Cantina, posto in palazzina, priva di ascensore, di Quattro piani fuori terra, oltre piano Sottotetto, ed un piano interrato; il condominio è costituito da un massimo di 24 unità residenziali e relative pertinenze, con piccolo cortile comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terzo (4° f.t.), ha un'altezza interna di 294,00 cm..Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 176 sub. 17 (catasto fabbricati), scheda data di presentazione 04/06/1959, prot. n. 000000394, categoria A/3, classe 3, consistenza 44 mq, rendita 540,00 Euro, indirizzo catastale: via Pelucca, 23, piano: 3° - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 02/08/2018 Pubblico ufficiale DELLA RATTA RINALDI ALBER Sede CUSANO MILANINO (MI) Repertorio n. 60521 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 72819.1/2018 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 08/08/2018
Coerenze: APPARTAMENTO, in contorno orario, da nord: Enti comuni, corridoio e scala comune, enti comuni, cortile comune; Cantina, in contorno da nord, in senso orario: accesso da corridoio comune, unità di terzi per due lati, corridoio comune;
L'appartamento e la cantina hanno delle difformità edilizie; si veda l'apposita sezione.

L'intero edificio sviluppa Sei piano, Cinque piano fuori terra, Uno piano interrato. Immobile costruito

nel 1956 ristrutturato nel 2000.



Immagine AEREA dello STABILE



Prospetto esterno edificio



Prospetto esterno edificio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Monza e Cinisello B.mo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi

di urbanizzazione primaria e secondaria.



IMMAGINE AEREA STABILE



IMMAGINE SATELLITARE QUARTIERE

SERVIZI

- asilo nido
- centro commerciale
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autobus distante 100 mt.
- tangenziale distante 1,00 km.
- ferrovia distante 2,5 km.
- metropolitana distante 2,5 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento ha pavimentazione eseguita in piastrelle di ceramica, come anche i rivestimenti del bagno e delle pareti del "vano cottura"; gli infissi esterni hanno struttura in legno, con vetrocamera, e tapparelle esterne in p.v.c.; la porta di ingresso è di tipo "di sicurezza" e le porte interne, ad esclusione di quella del bagno, in cattivissimo stato di manutenzione, sono mancanti. Il riscaldamento è di tipo "centralizzato" con pannelli "a pavimento". La cantina ha pavimentazione in "cemento" con porta di ingresso in legno.

Delle Componenti Edilizie:

- protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica
- pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica
- infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno con "vetrocamera"



Degli Impianti:

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano



Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocemento



BAGNO

BAGNO



BALCONE

BALCONE



CAMERA



INGRESSO



SOGGIORNO

SOGGIORNO



Vano COTTURA

VANO COTTURA

CLASSE ENERGETICA:



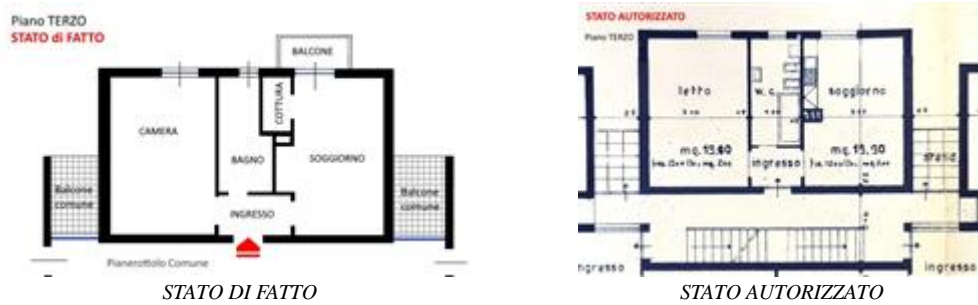
[214,65 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO (Superficie totale incluso aree coperte da visura catastale)	44,00	x	100 %	=	44,00
Totale:	44,00				44,00



ACCESSORI:

cantina, composto da Un vano. LA CANTINA RAPPRESENTATA NELLA SCHEDA CATASTALE NON E' LA CANTINA VISIONATA E AL PIANO INTERRATO NON E' STATA INDIVIDUATA LA CANTINA RAPPRESENTATA DALLA SCHEDA CATASTALE. LA CANTINA VISIONATA E' DIFFERENTE COME ORIENTAMENTO E INGRESSO E NON E' STATA RILEVATA NELLA PLANIMETRIA DEL PROGETTO AUTORIZZATO DEL PIANO. Nota: è possibile che l'esecutato occupi una cantina non di proprietà e scambiata nel tempo nei vari passaggi di proprietà per volontà degli occupanti.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Cantina	2,70	x	0 %	=	0,00
Totale:	2,70				0,00



Cantina VISIONATA



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2024

Fonte di informazione: Portale Annunci Immobiliari: Immobiliare.it - agenzia Tecno Domus (Cologno M.se)

Descrizione: 3 locali luminoso - composto da: ingresso, camera, soggiorno e cucina, disimpegno, bagno, ampia camera matrimoniale, con accesso al balcone, ripostiglio. No ascensore piano Secondo.

Indirizzo: Sesto San Giovanni (MI) Viale Italia, 611

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 1.612,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 122.550,00 pari a 1.531,88 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2024

Fonte di informazione: Portale Annunci Immobiliari: Immobiliare.it - agenzia Tecnocasa (q.re Rondinella)

Descrizione: DUE LOCALI al piano Primo - Senza ascensore - SOGGIORNO - BALCONE - CUCINA SEMI ABITABILE - CAMERA DA LETTO - BAGNO FINESTRATO e Cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: Sesto San Giovanni (MI) Via Pelucca, 23

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie: 1

Prezzo richiesto: 93.000,00 pari a 1.576,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 88.350,00 pari a 1.497,46 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/08/2024

Fonte di informazione: Portale Annunci Immobiliari: Immobiliare.it - agenzia Tecnocasa (q.re Rondinella)

Descrizione: DUE LOCALI al piano Primo - Senza ascensore - SOGGIORNO - BALCONE - CUCINA SEMI ABITABILE - CAMERA DA LETTO - BAGNO FINESTRATO e Cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: Sesto San Giovanni (MI) Via Pelucca, 23

Superfici principali e secondarie: 59

Superfici accessorie: 1

Prezzo richiesto: 123.000,00 pari a 2.050,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 116.850,00 pari a 1.947,50 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona D1 - Periferia- C.na Gatti - Pelucca / Abitazioni Tipo ECONOMICO /NORMALE - (20/07/2024) (01/08/2024)

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.700,00

O.M.I. (Agenzia delle Entrate) - zona D1 - Periferia- C.na Gatti - Pelucca / Abitazioni Tipo CIVILI / NORMALE - (20/07/2024) (01/08/2024)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 2.300,00

Prezzi Immobili sulla piazza di Milano/Lodi/Monza Brianza edito dalla C.C.I.A.A. - Rilevazione 1° semestre 2024 - Zona PELUCCA- APPARTAMENTI VECCHI - impianti obsoleti - o da ristrutturare (20/07/2024) (01/08/2024)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con riferimento ad immobili di similari uso, condizioni e finiture, in ragione alla della tipologia ed alla consistenza dell' unità immobiliare esaminate, considerando l'ubicazione dello stabile nel territorio comunale, il grado di servizi commerciali e le strutture socio-comunali disponibili oltre al grado di conservazione dello stabile stesso ove sono inserite, si ritiene di procedere con l'applicazione del metodo sintetico comparativo mono-parametrico ed alla superficie indicata dalla visura catastale parametrando il valore unitario sui prezzi di mercato in zona per immobili residenziali, da indagini esperite presso operatori del settore e/o costruttori in zona nonché in base alle allegate quotazioni immobiliari (quotazione immobiliari edite dall'Agenzia delle Entrate e dalla Camera di Commercio di Milano-Lodi e Monza Brianza) il sottoscritto tecnico è pervenuto alla valutazione di seguito espressa:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	44,00	x	1.800,00	=	79.200,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	1.800,00	=	0,00
					79.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 79.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 79.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In considerazione alla tipologia del bene da valutare si procede con l'applicazione del metodo "sintetico comparativo mono parametrico", basato sui prezzi medi di mercato rilevati e rilevabili in zona per immobili simili e recentemente pubblicizzati per la compravendita. Da indagini esperite presso operatori del settore in zona nonché in analisi delle allegate quotazioni immobiliari ufficiali (edite dall' O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare - edite dall' Agenzia delle Entrate e dei Prezzi degli Immobili Sulla Piazza di Milano e Provincia, edite dalla Camera di Commercio di Milano - C.C.I.A.A.) .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano / Comune di Sesto San Giovanni, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2[^], ufficio tecnico di Comune di Sesto San Giovanni, agenzie: "di zona", osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare - edite dall' Agenzia delle Entrate e dei Prezzi degli Immobili Sulla Piazza di Milano e Provincia, edite dalla Camera di Commercio di Milano - C.C.I.A.A.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	44,00	0,00	79.200,00	79.200,00
				79.200,00 €	79.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità immobiliare esaminata non è divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.600,00

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:	€. 73.600,00

data 12/08/2024

il tecnico incaricato
Daniele Zago