



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 179/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO LONGOBARDI

CUSTODE:

DOTT. GIUSEPPE NICOSIA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/11/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

ASTE GIUDIZIARIE

TECNICO INCARICATO:

**ING. SALVATORE CORREALE**

CF:CRRSVT64L10F839U

con studio in MONZA (MB) VIA PHILIPS 12

telefono: 0399140777

email: salvatore.correale@ingpec.eu

PEC: salvatore.correale@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 179/2023

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

**A** appartamento con deposito esterno a NOVA MILANESE Via Caravaggio 13, frazione Grugnotorto, della superficie commerciale di **85,70** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserita all'interno di un contesto rurale denominato Cascina Grugnocorto (precisamente "*Corte dei Brioschi*") la cui prima presenza sul territorio è attestata intorno al 1200. Trattandosi di un aggregato di antica formazione ed inserito nei perimetri dei centri di antica formazione del PGT di Nova Milanese non è possibile risalire alla pratica costruttiva originaria, certamente anteriore al 1942.

Esternamente la porzione di immobile oggetto di esecuzione si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con porzioni di facciata soggette a dilavamento da acqua piovana.

L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su due piani fuori terra e l'attuale sistemazione interna deriva dall'autorizzazione edilizia n. 24/1990 per l'adeguamento igienico-sanitario dell'immobile.

L'ingresso è posizionato sulla corte interna, raggiungibile da un passaggio coperto prospiciente la via Caravaggio. Al piano terra la zona giorno è costituita da disimpegno e angolo cottura orientati sul fronte ovest. Una scala a chiocciola metallica collega al piano superiore dove si sviluppa la zona notte costituita da disimpegno, bagno e due camere. Il primo piano dell'abitazione è accessibile anche da una porta blindata sul lato nord quale uscita secondaria sulla rampa di scale esterna comune.

L'unità immobiliare presenta pavimentazione interna in piastrelle di ceramica e zoccolino in legno con finitura alle pareti a civile. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica. Il balcone al primo piano presenta un parapetto in ferro e pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con persiane in legno scorrevoli e le porte interne anch'esse in legno.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (caldaia VAILLANT Atmo Block Pro - CURIT: 6P8M Z465 3900 0703) con diffusori in ghisa. La caldaia è utilizzata anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e gli attestati di conformità degli impianti. Dagli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Nova Milanese non risulta richiesta e di conseguenza rilasciata l'agibilità.

A oggi l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione interna e con manifesti fenomeni di umidità/muffa in alcuni punti, in particolare nel bagno al primo piano.

Completa la proprietà un deposito (mappale 210) accessibile dalla corte comune (mappale 211). In riferimento a questo deposito si segnala che non risulta assentito presso gli uffici comunali di Nova Milanese, pertanto non è stato possibile considerarlo nel calcolo della superficie commerciale essendo allo stato di fatto un'opera abusiva (v. paragrafo 8.1. conformità edilizia della presente perizia).

Si precisa che nell'atto di compravendita nn. 34314/4935 (rif. al punto 6.1 della presente perizia) è



stata costituita in favore dell'unità immobiliare oggetto di stima una servitù di passo pedonale sulla porzione del portico al piano terra individuata di colore giallo nella planimetria del suddetto atto ("Allegato A") che insiste sulla particella 201.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1 , ha un'altezza interna di 278 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 210 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: via Caravaggio n. 13 - Nova Milanese, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/01/1998 in atti dal 16/01/1998 UNITA` GIA` EDIFICATA (n. 215548.1/1998)

Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 207, mappale 663, mappale 222, mappale 215, corte comune alla particella 211.

ai soli fini peritali si precisa che i mappali indicati nell'atto di compravendita nn. 34314/4935 quali coerenze del deposito indicati nel corso del tempo hanno subito delle variazioni/soppressioni/frazionamenti e pertanto alla voce "coerenze e confini" sono stati inseriti gli attuali mappali.

- foglio 11 particella 212 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: via Caravaggio n. 13 - Nova Milanese , piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/10/1997 in atti dal 24/10/1997 UNITA` GIA` EDIFICATE (n. 326241.1/1997)

Coerenze: locale al piano terra (da nord in senso orario): particella 404, particella 201, androne carraio comune, via Caravaggio; locale al primo piano (da nord in senso orario): particella 404, particella 201, corte comune alla particella 211, particella 212, via Caravaggio. la particella 212 subalterno 702 e la particella 405 sulle quali insiste l'appartamento sono graffate.

- foglio 11 particella 405 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: via Caravaggio n. 13 - Nova Milanese, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/10/1997 in atti dal 24/10/1997 UNITA` GIA` EDIFICATE (n. 326241.1/1997)

Coerenze: locale al piano terra (da nord in senso orario): particella 404, particella 201, androne carraio comune, via Caravaggio; locale al primo piano (da nord in senso orario): particella 404, particella 201, corte comune alla particella 211, particella 212, via Caravaggio. la particella 405 e la particella 212 subalterno 702 sulle quali insiste l'appartamento sono graffate.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 93.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/11/2024</b>





### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



### 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:*

domanda giudiziale - accertamento di diritti reali, stipulata il 25/03/2000 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 16300 di repertorio, trascritta il 19/04/2000 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 37720/25735, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Relativamente alla descrizione dell'immobile, si precisa che trattasi di porzione di fabbricato individuato come vano scala insistente sul mappale 405 del foglio 11.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/06/2001 a firma di Notaio Dott. CIMMINO Antonio ai nn. 34315 di repertorio, iscritta il 21/06/2001 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 65719/15677, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 750.000,00 €.

Importo capitale: 250.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria**, iscritta il 21/06/2021 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 89102/15774, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 387.342,67 €.

Importo capitale: 129.114,22 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

In rinnovazione dell'ipoteca del 21/06/2001 n.ri 65719/15677

ipoteca , stipulata il 13/06/2016 a firma di Equitalia nord spa ai nn. 8583/6816 di repertorio, iscritta il 14/06/2016 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 12173/67608, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca concessione amministrativa/riscossione.





Importo ipoteca: 122.036,56 €.

Importo capitale: 61.018,28 €



#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 918/2023 di repertorio, trascritta il 11/05/2023 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 44498/63888, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario.

Si segnala che sull'atto di pignoramento e sulla nota di trascrizione è stato erroneamente indicato BALZAN SOLORZANO Roger Edwin in luogo di BAZAN SOLORZANO Roger Edwin, invariati i restanti dati.

#### 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:

**Le unità immobiliare di questo aggregato urbano non formano un complesso condominiale e pertanto non sono note spese ordinarie e millesimi di proprietà.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



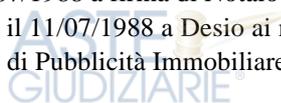
### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/2001), con atto stipulato il 15/06/2001 a firma di Notaio Dott. CIMMINO Antonio ai nn. 34314/4935 di repertorio, registrato il 29/06/2001 a Desio ai nn. 1814 S.1V, trascritto il 21/06/2001 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 65717/42386.

Con il presente atto viene costituita a favore della unità immobiliare venduta servitù di passo pedonale sulla porzione di portico al piano terra individuata con colore giallo nella planimetria che si allega al presente atto sotto la lettera "A" ed insiste sulla particella 201, che rimane di proprietà della parte venditrice.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/1988 fino al 15/06/2001), con atto stipulato il 06/07/1988 a firma di Notaio Dott. ssa Adriana SCOGNAMIGLIO ai nn. 42639 di repertorio, registrato il 11/07/1988 a Desio ai nn. 2849 serie 2V, trascritto il 22/07/1988 a Agenzia del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 59339/42958



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 24/1990, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di manutenzione ordinaria-straordinaria con adeguamento igienico-sanitario e formazione di recinzione zona giardino di proprietà, presentata il 21/02/1990 con il n. 3644 di protocollo, rilasciata il 30/03/1990 con il n. 24/1990 di protocollo, agibilità **non richiesta e rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a particella 212 subalterno 702 e particella 405 graffate

DIA N. 81/1999, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di allargamento vano scala come da richiesta Pretura di Desio mediante rimozione di cm 10 di muratura in mattoni e ricollocazione di piccola parte del controsoffitto esistente ad un'altezza maggiore, presentata il 07/06/1999.

Il titolo è riferito solamente alla scala comune confinante con la proprietà oggetto di stima.

DIA N. 3/2001, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di allargamento vano scala come da richiesta Pretura di Desio mediante rimozione di muratura in mattoni e ricollocazione di piccola parte del controsoffitto esistente ad un'altezza maggiore rifacimento parete in mattoni forati e relativo intonaco, presentata il 24/01/2001 con il n. 2213 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente alla scala comune confinante con la proprietà oggetto di stima.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - Piano di Governo del Territorio del comune di Nova Milanese vigente, in forza di delibera C.C. n. 11 del 20/03/2010 (adozione) C.C. n. 43 del 24/09/2010 (approvazione).

PIANO DELLE REGOLE - Norme di attuazione

Articolo 4 - Nuclei di antica formazione (AF)

#### 4.1 Individuazione e caratteri

Si tratta del sistema insediativo risalente all'impianto urbanistico originario, modificato anche in epoche successive, ma in buona parte ancora leggibile. Nei nuclei di antica formazione è prevalente la tipologia edilizia a corte, con permanenza di edifici di particolare interesse storico-artistico e di fabbricati accessori originariamente adibiti ad uso rurale.

I nuclei di antica formazione, come individuati nella Tavola PdR-1, sono tre:

- Nova

- **Grugnotorto**

- Cascina Meda

#### 4.2 Destinazioni d'uso

Destinazione residenziale.

#### 4.3 Modalità d'intervento

4.3.1 Per la definizione delle modalità di intervento, nel rispetto delle caratteristiche storico-artistiche e fisico-morfologiche dell'esistente, gli edifici nella zona AF, come rappresentati sulla Tavola PdR-2, sono ripartiti come segue:

[...]

- **AF3, edifici di impianto storico di relativo valore storico-artistico.**

**Sono ammessi interventi di ampliamento con demolizione, ristrutturazione edilizia, manutenzione, restauro e risanamento conservativo, a condizione di mantenere gli allineamenti storici e i caratteri ambientali;**

- **AF4, edifici di più recente costruzione.**

**Sono ammessi interventi di ampliamento con demolizione, ristrutturazione edilizia,**



**manutenzione, restauro e risanamento conservativo, tenuto conto, per gli allineamenti, dei caratteri fisico-morfologici del contesto;**

[...]

4.3.3 Tenuto conto della classificazione di cui al precedente 4.3.1:

[...]

**b. per gli edifici classificati AF3, AF4 e per i soli edifici AF5 di cui la Tav.Pdr-2 dà indicazioni progettuali di intervento, è ammessa la modifica, anche in ampliamento, del sedime fino a massimo il 10% della superficie coperta esistente e l'ampliamento della SIp conseguente. Maggiori incrementi oltre detto limite sono soggetti a piano attuativo;**

**c. parcheggi e autorimesse ad uso privato non possono essere individuate al piano terra su area cortilizia comune;**

**d. gli interventi di cui ai punti a) e b) dell'art. 4.3.2 devono riguardare l'intero edificio, come individuato sulla Tavola PdR-2. Tali interventi sono subordinati alla contestuale demolizione dei fabbricati di cui al punto d) del medesimo articolo, insistenti nell'area cortilizia interessata dall'intervento; e. nel caso in cui per effettuare il cambio d'uso non sia necessario modificare la sagoma dell'edificio, è possibile intervenire anche per singole porzioni di fabbricato, nel rispetto delle disposizioni contenute nel Regolamento edilizio.**

#### 4.4 Procedimenti ed atti abilitativi

4.4.1 Norme edilizie per gli interventi soggetti a Permesso di costruire o Dia

**H:** corrispondente al numero di piani esistenti, se non diversamente specificato sulla Tavola PdR-2  
**Rc:** non superiore a quello esistente, salvo quanto specificato al punto b) dell'articolo 4.3.3  
**Ds:** 0,00 m. È vincolante l'edificazione a confine lungo le strade indicate sulla Tavola PdR-2 alla voce "Edificazione a filo strada"

**Df:** non inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti e comunque non inferiore ai limiti dettati dal Codice civile  
**Dc:** 0,00 m nel caso di edifici a confine già esistenti  
**If:** non superiore a quello esistente, fatti salvi gli incrementi di SIp conseguenti agli interventi in ampliamento eventualmente consentiti e/o previsti sulla Tavola PdR-2.

4.4.2 Norme edilizie per gli interventi soggetti a pianificazione attuativa

Sono subordinate all'approvazione di piano attuativo le operazioni che comportino l'intervento in modo sistematico sull'intero complesso di una corte o comunque interventi che coinvolgano almeno il 50% dell'edificato e delle aree pertinenziali. Fermi restando gli interventi ammessi in funzione della classificazione degli edifici, di cui all'articolo 4.3, nel caso di interventi di pianificazione attuativa sono possibili:

- trasferimenti di volume o SIp, ad esclusione degli edifici classificati AF1, AF2 e AF3;
- ampliamenti, nel rispetto degli indici e parametri di cui appresso.

H: 10,50 m

Rc: 40%

Rp: 10%

**Ds:** 0,00 m laddove è ammessa l'edificazione a confine, come specificato con apposita grafia nella Tavola PdR-2  
**Df:** nel rispetto di quanto prescritto dall'art. 9 del DM 1444/1968, considerando i nuclei di cui ritratta come appartenenti all'ex zona A, e dall'art.873 del Codice civile; 10,00 m dai fabbricati preesistenti insediati nelle zone R

**Dc:** 0,00 m nel caso di edifici a confine già esistenti 5,00 m dai confini di aree a diverso azzonamento

**If:** 1,20 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

Il piano attuativo:

- deve destinare ad attività commerciali i piani terra degli edifici che appartengono al Sistema lineare lungo le vie centrali di cui all'Articolo 14;

- deve prevedere almeno un posto auto per ogni unità abitativa già esistente o di nuova realizzazione;





i posti auto devono essere individuati al piano terra degli edifici o nel sottosuolo;  
- deve garantire ad uso comune l'area di pertinenza (area cortilizia).

Non è prescritta una quantità minima di aree da cedere gratuitamente per urbanizzazione primaria e per servizi e infrastrutture



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

In sede di sopralluogo è stata riscontrata la presenza nel bagno al piano primo di una nicchia ricavata nel sottoscala comune che non è presente nella rappresentazione in pianta dell'ultimo stato assentito.

A riguardo, ai soli fini di conoscenza peritale, si segnala che presso la Pretura di Monza - sezione distaccata di Desio veniva emessa sentenza per la "rimessione in pristino dello stato dei luoghi" in quanto il resistente (ex-proprietario dell'immobile oggetto della presente stima) avrebbe intrapreso ad insaputa dei ricorrenti "lavori di ristrutturazione e modificazione della sua proprietà quali la ricostruzione di un muro, posto lungo la scala comune tra la sua proprietà e quella del ricorrente, in modo tale da restringerla di circa cm. 20, nonché l'abbassamento del tetto del vano scala, la costruzione di una nicchia in aderenza alla sua proprietà, l'abbattimento di un pilastro esistente tra le due abitazioni e il danneggiamento di un muro di sua proprietà esclusiva". La sentenza ordinava "di rimuovere il muro divisorio della scala e la sua soffittatura, ripristinandoli in modo che il vano abbia una larghezza minima di m 1 ed una altezza minima di m 2,10".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: lo scrivente perito estimatore nel sopralluogo in loco ha rilevato una larghezza del vano scala comune pari a 1,05 m e pertanto in linea con quanto ordinato dalla sentenza. Invece per quanto concerne la nicchia aperta sul sottoscala comune, menzionata anche nella sentenza del 1993 quindi all'epoca già esistente, essendo il sottoscala proiezione della scala comune non può essere utilizzato come locale ad uso ed accesso privato, pertanto tale nicchia deve essere chiusa con il ripristino della muratura.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo chiusura nicchia sottoscala: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a scala comune

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nel sopralluogo effettuato per l'accertamento di conformità dell'appartamento oggetto di stima sono state riscontrate le seguenti difformità:

- altezze interne: inferiori rispetto allo stato assentito PE N. 24/1990 di circa il 3%, ma rientranti nei limiti di tolleranza;
- spostamenti dei tavolati interni con dimensioni delle stanze al piano primo differenti di alcuni cm rispetto allo stato assentito PE N. 24/1990. I rapporti aeroilluminanti sono comunque verificati;
- manca l'agibilità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: il decreto salva-casa 2024 introduce, per gli immobili costruiti entro il 24 giugno 2024, nuove tolleranze esecutive per le irregolarità esecutive di muri interni, non costituendo violazioni edilizie e pertanto non richiedono nessun procedimento abilitativo né formale sanatoria. Per quanto riguarda il mancato rispetto dell'altezza, questo non costituisce violazione edilizia se contenuto nel 5 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 mq.

Sull'agibilità sarà necessario reperire tutta la documentazione utile alla richiesta (Certificato di collaudo statico o di regolare esecuzione, Dichiarazioni di conformità/rispondenza impianti,



Dichiarazione relativa al contenimento energetico, ecc...) che se non disponibile dovrà essere prodotta con ulteriore aggravio dei costi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo tecnico SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità): €2.500,00

Questa situazione è riferita solamente a CEU Foglio 11 Particella 405 | Foglio 11 Particella 212 subalterno 702 (graffati)

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: il locale rustico/deposito identificato al mappale 210, la cui costruzione sembra accertata a partire dagli anni '70, per quanto accatastata non risulta assentita in comune (assenza di pratica edilizie). Essendo inoltre stata accertata la sua presenza a partire dagli anni '70 (posteriormente alla legge urbanistica del '42) si ritiene che il manufatto sia abusivo e pertanto deve essere demolito (normativa di riferimento: DM 380/2001 s.m.i.).

Si segnala in copertura l'eventuale presenza di amianto, sarà necessaria comunque la rimozione con sopralluogo di verifica da parte di una ditta specializzata.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo demolizione deposito: €2.500,00
- Stima costo sopralluogo - verifica di laboratorio - smaltimento amianto: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a CEU Foglio 11 Particella 210 - Locale deposito

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- planimetria catastale "appartamento": le altezze indicate in planimetria sono difformi e al piano terra l'atrio di ingresso è separato dalla zona giorno con una porta che nello stato di fatto accertato in sede di sopralluogo non è presente.

- planimetria "deposito": trattandosi di un'opera abusiva sarà necessario procedere con la soppressione del mappale 210 e cancellazione della planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili per l'appartamento mediante presentazione di una pratica DOCFA per variazione catastale inerente la "corretta rappresentazione grafica", mentre per il deposito, trattandosi di opera abusiva, presentazione di una pratica DOCFA di variazione planimetrica con causale "demolizione totale" e conseguente soppressione del mappale 210.

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima costo DOCFA: €1.000,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN NOVA MILANESE VIA CARAVAGGIO 13, FRAZIONE GRUGNOTORTO

**APPARTAMENTO CON DEPOSITO ESTERNO**

**appartamento con deposito esterno** a NOVA MILANESE Via Caravaggio 13, frazione Grugnotorto, della superficie commerciale di **85,70** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è inserita all'interno di un contesto rurale denominato Cascina Grugnocorto (precisamente "Corte dei Brioschi") la cui prima presenza sul territorio è attestata intorno al 1200. Trattandosi di un aggregato di antica formazione ed inserito nei perimetri dei centri di antica formazione del PGT di Nova Milanese non è possibile risalire alla pratica costruttiva originaria, certamente anteriore al 1942.

Esternamente la porzione di immobile oggetto di esecuzione si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con porzioni di facciata soggette a dilavamento da acqua piovana.

L'appartamento oggetto di esecuzione si sviluppa su due piani fuori terra e l'attuale sistemazione interna deriva dall'autorizzazione edilizia n. 24/1990 per l'adeguamento igienico-sanitario dell'immobile.

L'ingresso è posizionato sulla corte interna, raggiungibile da un passaggio coperto prospiciente la via Caravaggio. Al piano terra la zona giorno è costituita da disimpegno e angolo cottura orientati sul fronte ovest. Una scala a chiocciola metallica collega al piano superiore dove si sviluppa la zona notte costituita da disimpegno, bagno e due camere. Il primo piano dell'abitazione è accessibile anche da una porta blindata sul lato nord quale uscita secondaria sulla rampa di scale esterna comune.

L'unità immobiliare presenta pavimentazione interna in piastrelle di ceramica e zoccolino in legno con finitura alle pareti a civile. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica. Il balcone al primo piano presenta un parapetto in ferro e pavimentazione in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in legno doppio vetro con persiane in legno scorrevoli e le porte interne anch'esse in legno.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo (caldaia VAILLANT Atmo Block Pro - CURIT: 6P8M Z465 3900 0703) con diffusori in ghisa. La caldaia è utilizzata anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) non risulta presente l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) e gli attestati di conformità degli impianti. Dagli atti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Nova Milanese non risulta richiesta e di conseguenza rilasciata l'agibilità.

A oggi l'unità immobiliare si presenta in mediocri condizioni di manutenzione interna e con manifesti fenomeni di umidità/muffa in alcuni punti, in particolare nel bagno al primo piano.

Completa la proprietà un deposito (mappale 210) accessibile dalla corte comune (mappale 211). In riferimento a questo deposito si segnala che non risulta assentito presso gli uffici comunali di Nova Milanese, pertanto non è stato possibile considerarlo nel calcolo della superficie commerciale essendo allo stato di fatto un'opera abusiva (v. paragrafo 8.1. conformità edilizia della presente perizia).

Si precisa che nell'atto di compravendita nn. 34314/4935 (rif. al punto 6.1 della presente perizia) è stata costituita in favore dell'unità immobiliare oggetto di stima una servitù di passo pedonale sulla porzione del portico al piano terra individuata di colore giallo nella planimetria del suddetto atto ("Allegato A") che insiste sulla particella 201.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 278 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 210 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 10 mq, rendita 14,98 Euro, indirizzo catastale: via Caravaggio n. 13 - Nova Milanese, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 16/01/1998 in atti dal

ASTE  
GIUDIZIARIE®

16/01/1998 UNITA` GIA` EDIFICATA (n. 215548.1/1998)

Coerenze: (da nord in senso orario): mappale 207, mappale 663, mappale 222, mappale 215, corte comune alla particella 211.

ai soli fini peritali si precisa che i mappali indicati nell'atto di compravendita nn. 34314/4935 quali coerenze del deposito indicati nel corso del tempo hanno subito delle variazioni/soppressioni/frazionamenti e pertanto alla voce "coerenze e confini" sono stati inseriti gli attuali mappali.

- foglio 11 particella 212 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: via Caravaggio n. 13 - Nova Milanese , piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/10/1997 in atti dal 24/10/1997 UNITA` GIA` EDIFICATE (n. 326241.1/1997)

Coerenze: locale al piano terra (da nord in senso orario): particella 404, particella 201, androne carraio comune, via Caravaggio; locale al primo piano (da nord in senso orario): particella 404, particella 201, corte comune alla particella 211, particella 212, via Caravaggio. la particella 212 subalterno 702 e la particella 405 sulle quali insiste l'appartamento sono graffate.

- foglio 11 particella 405 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 280,18 Euro, indirizzo catastale: via Caravaggio n. 13 - Nova Milanese, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 24/10/1997 in atti dal 24/10/1997 UNITA` GIA` EDIFICATE (n. 326241.1/1997)

Coerenze: locale al piano terra (da nord in senso orario): particella 404, particella 201, androne carraio comune, via Caravaggio; locale al primo piano (da nord in senso orario): particella 404, particella 201, corte comune alla particella 211, particella 212, via Caravaggio. la particella 405 e la particella 212 subalterno 702 sulle quali insiste l'appartamento sono graffate.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



Unità immobiliare - Vista prospiciente via Caravaggio



Zona giorno - piano terra



Camera - primo piano



Camera - primo piano



Bagno - primo piano



Deposito (mappale 210)

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Monza (8 km) Milano (16 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI



farmacie

municipio

asilo nido

scuola media inferiore

COLLEGAMENTI

autobus distante Z225 (750 m)

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



al di sotto della media

biblioteca

nella media

al di sotto della media

nella media

al di sotto della media

mediocre

mediocre

scarso

scarso

mediocre

mediocre

mediocre

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Per l'immobile oggetto di perizia (mappale 212 subalterno 702) non risulta depositato alcuno Attestato di Prestazione Energetica presso il Catasto Energetico Edifici Regionale (CEER) della Regione Lombardia.**

Si precisa che il decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per [...] provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

CONSISTENZA:

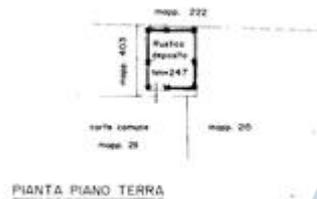
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - Ingresso	3,20	x	100 %	=	3,20
PT - Zona giorno	28,30	x	100 %	=	28,30
P1 - Camera	29,00	x	100 %	=	29,00
P1 - Camera	12,00	x	100 %	=	12,00
P1 - Bagno	8,00	x	100 %	=	8,00
P1 - Disimpegno	3,90	x	100 %	=	3,90
P1 - Balcone	5,20	x	25 %	=	1,30
<b>Totale:</b>	<b>89,60</b>				<b>85,70</b>



Planimetria catastale - appartamento



Planimetria catastale - deposito



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/12/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 966/2018

Descrizione: Appartamento mq. 69,34, p. terra locale soggiorno/cucina e servizio igienico, piano sottotetto camera, angolo studio e bagno di ridottissime dimensioni. Portico coperto antistante., 1

Indirizzo: Via Caravaggio, 13 Nova Milanese, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 49.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.427,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 2.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2016

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 311/2011

Descrizione: Appartamento di mq. 40, piano terra, cucina, bagno, camera e ripostiglio esterno., 1

Indirizzo: Via Assunta, 35 Nova Milanese, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 64.00 m

Numero Tentativi: 3



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/09/2019

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 526/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 51, piano terra, cucina, cameretta non autorizzata, disimpegno, camera e bagno., 1

Indirizzo: Via dell'Assunta, 32 Nova Milanese, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 81.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/02/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 406/2020

Descrizione: Trilocale di mq. 92,09, tre locali, cucina abitabile, servizi, terrazzo. Box singolo., 1

Indirizzo: Via Caravaggio, 25 Nova Milanese, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 99.790,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 100.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 92.00 m

Numero Tentativi: 1



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 406/2020

Descrizione: Bilocale di mq. 84,70, piano 1°, due locali, servizi, ampio terrazzo., 2

Indirizzo: Via Caravaggio, 25 Nova Milanese, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 107.950,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 81.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 92.00 m

Numero Tentativi: 2



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 09/09/2019





Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 618/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 80,50, p. 1°, corridoio d'ingresso, locale cucina, soggiorno, due camere e bagno, box singolo di mq. 9, 1

Indirizzo: Via Giotto, 7 Nova Milanese, MB

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 89.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.475,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 97.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2024

Fonte di informazione: Immobiliare Fina

Descrizione: ingresso indipendente dall'aerea esterna recintata di pertinenza all'abitazione di circa 20mq, soggiorno e cucina a vista in un unico ambiente, bagno con doccia, ampia camera matrimoniale e cameretta. A completare la soluzione n. 2 posti auto

Indirizzo: via Palestro 1 - Nova Milanese

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 2.098,59 Euro/mq

#### COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2024

Fonte di informazione: TEMPOCASA Nova Milanese

Descrizione: ingresso su soggiorno con cucina a vista e balcone. Zona notte composta da una camera da letto matrimoniale di ampia metratura, con accesso al balcone, una cameretta finestrata, e l'ampio bagno con vasca da bagno, box doccia, e sanitari a terra.

Indirizzo: via Eugenio Villoresi 32 - Nova Milanese

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 1.971,43 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La metodologia di calcolo applicata è conforme agli Standard Internazionali (IVS) e prevede per la stima del valore degli immobili oggetto della procedura - definiti genericamente subject - l'individuazione del segmento di mercato e quindi di immobili comparabili a quelli in esame. Il processo di segmentazione comporta una analogia comparativa in ragione della quale è opportuno stabilire per il subject: la localizzazione ovvero la posizione delle unità immobiliari nello spazio geografico; la destinazione d'uso degli immobili; la tipologia immobiliare; la tipologia edilizia; la forma di mercato.

La superficie convenzionale scelta è la superficie esterna lorda (SEL), ovvero la consistenza che considera la parte lorda delle unità immobiliari (muri di tamponamento al 100% e partizioni interne al 50%). I rapporti mercantili definiti sono quelli della norma ex UNI 10750. Per il computo delle



superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati; o 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;

Per la corretta applicazione del procedimento MCA è determinante la scelta e la valutazione delle caratteristiche sia degli immobili di confronto (comparabili) che del subject (immobile da stimare).

Le caratteristiche da contemplare, fondamentalmente, possono essere:

quantitative – la determinazione delle caratteristiche quantitative avviene secondo misure tecniche ed economiche prese nella scala di misura cardinale;

qualitative – queste caratteristiche si determinano con la misura in scala nominale e in scala ordinale: caratteristiche qualitative non ordinabili (dicotomiche) – Queste caratteristiche si misurano assegnando i valori zero e uno (variabili dicotomiche) rispettivamente in assenza e in presenza della caratteristica; oppure convenendo di assegnare zero a una e uno all'altra di due modalità;

caratteristiche qualitative ordinabili (ordinali) – Per queste caratteristiche la misura si può determinare con l'impiego della scala a punteggio (stato di manutenzione, ecc.).

**Ulteriori informazioni:**

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; della eventuale non conformità degli rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

**Ai soli fini di conoscenza parziale sono state inserire le osservazioni legate alle vendite all'asta di beni simili inseriti nella zona dell'immobile oggetto di pignoramento (categoria catastale A/2 - A/3).**

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	149.000,00	138.000,00
Consistenza	85,70	71,00	70,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	2.098,59	1.971,43
Stato di manutenzione interno (0=discreto; 1=buono; 2=ottimo)	0,00	1,00	2,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	1,00	2,00	2,00
Ubicazione (1=periferica; 2=semicentrale)	1,00	2,00	2,00
Posti auto (0=no; 1= si)	0,00	2,00	0,00

Livello di piano (0=piano terra; 1=primo piano)	1,00	0,00	1,00
Giardino privato (0=no; 1=si)	0,00	1,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.971,43	1.971,43
Stato di manutenzione interno (0=discreto; 1=buono; 2=ottimo)		30.000,00	30.000,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)	3 %	4.470,00	4.140,00
Ubicazione (1=periferica; 2=semicentrale)	5 %	7.450,00	6.900,00
Posti auto (0=no; 1= si)		16.000,00	16.000,00
Livello di piano (0=piano terra; 1=primo piano)	3 %	4.470,00	4.140,00
Giardino privato (0=no; 1=si)	2 %	2.980,00	2.760,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		149.000,00	138.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		28.980,00	30.951,43
Stato di manutenzione interno (0=discreto; 1=buono; 2=ottimo)		-30.000,00	-60.000,00
Stato di manutenzione esterno (0=mediocre; 1=discreto; 2=buono; 3=ottimo)		-4.470,00	-4.140,00
Ubicazione (1=periferica; 2=semicentrale)		-7.450,00	-6.900,00
Posti auto (0=no; 1= si)		-32.000,00	0,00
Livello di piano (0=piano terra; 1=primo piano)		4.470,00	0,00



Giardino privato (0=no; 1=si)	-2.980,00	0,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>105.550,00</b>	<b>97.911,43</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **101.730,71**

Divergenza: 7,24% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,70 x 1.187,06 = **101.731,04**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento valore di mercato per difetto	-31,04

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Nova Milanese, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare

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 con deposito esterno	85,70	0,00	101.700,00	101.700,00
				<b>101.700,00 €</b>	<b>101.700,00 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 8.500,00  
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 93.200,00

**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: €. 93.200,00

data 17/11/2024

il tecnico incaricato  
ING. SALVATORE CORREALE

