



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 499/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:  
DOTT. GIUSEPPE BONATO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Rosanna Rizzetto**

CF:RZZRNN60H46L085I  
con studio in SEREGNO (MB) Via Cristoforo Colombo, 24  
telefono: 0362224148  
email: [studiorizzetto@gmail.com](mailto:studiorizzetto@gmail.com)  
PEC: [rosanna.rizzetto@geopec.it](mailto:rosanna.rizzetto@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 499/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** edificio indipendente a SEVESO Via Pavia 2, della superficie commerciale di **172,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
casa indipendente da ristrutturare composta da piano terra, piano primo-sottotetto e piano seminterrato serviti da scala interna.

Piano terra: ingresso, veranda, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, è di pertinenza una piccola area esterna.

Piano primo-sottotetto: locale di sgombero, stenditoio e ripostiglio.

Piano seminterrato: piccolo vano cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 65 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Pavia n.2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Via Pavia, particella 67, altra unità immobiliare, particella 64, Via Alberto da Giussano
- foglio 8 particella 65 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 119 mq, rendita 110,62 Euro, indirizzo catastale: Via Pavia n.2, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: piano primo: Via Pavia, altra unità immobiliare, particella 64, Via A.da Giussano; piano terra: altra unità immobiliare su tre lati, particella 64; piano seminterrato: terrapieno su tre lati, particella 64
- foglio 8 particella 65 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita 7,59 Euro, indirizzo catastale: Via Pavia n.2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: altra unità immobiliare, particella 67, particella 64, altra unità immobiliare

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>172,50 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>€. 201.730,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 201.730,00</b>
Data della valutazione:	<b>21/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

La signora Carmela Pettinato occupa l'immobile nella qualità di ex coniuge di Pinel Marcello Natale in forza di provvedimento di assegnazione del diritto di abitazione al coniuge del Tribunale di Monza del 25.06.2009 rep.n.2436 trascritto a Milano 2 il 03.04.2013 ai nn.21229/30773 - non opponibile alla procedura

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

I dati indicati sono rilevati dalla Certificazione Notarile ai sensi della Legge n.302/1998 redatta dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco in data 12.10.2023 allegata al fascicolo telematico.

#### **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 , stipulata il 25/06/2009 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2436 di repertorio, trascritta il 03/04/2013 a Milano 2 ai nn. 21229/30773, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Domanda giudiziale per assegnazione diritto di abitazione al coniuge.

Grava solo sull'appartamento foglio 8 particella 65 sub.704

ipoteca giudiziale - sentenza di divorzio, stipulata il 19/11/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3001 di repertorio, trascritta il 24/07/2017 a Milano 2 ai nn. 17155/92631, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza di divorzio

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/07/2008 a firma di Notaio De Giovanni Orazio ai nn. 239666/14409 di repertorio, iscritta il 13/08/2008 a Milano 2 ai nn. 27946/110351, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 300.000,00.

Importo capitale: euro 200.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 26/05/2015 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 9016 di repertorio, trascritta il 27/07/2015 a Milano 2 ai nn. 49656/75146, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento

immobili

pignoramento, stipulata il 26/09/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2630 di repertorio, trascritta il 09/10/2023 a Milano 2 ai nn. 93839/134335, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, stipulata il 03/09/2009 a firma di Tribunale di Desio ai nn. 10346 di repertorio, trascritta il 24/09/2009 a Milano 2 ai nn. 80628/126610, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Domanda giudiziale per accertamento simulazione atti.

Trascrizione dell'atto di citazione promosso dalla signora Pettinato Carmela nei confronti del signor Pinel Marcello Natale (ex coniuge) e della signora Mariya Semenyuk al fine di poter accertare la simulazione dell'atto di vendita posto in essere dal signor Pinel - atto trascritto in data 13.08.2008 ai nn.110350/62576 avente per oggetto la casa coniugale che in forza di provvedimento presidenziale veniva assegnata, pur di proprietà del signor Pinel Marcello al coniuge signora Pettinato Carmela.

#### 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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/01/1970), con atto stipulato il 12/01/1970 a firma di Notaio Castriotta-Scanderbeg ai nn. 6958/416 di repertorio, registrato il 02/02/1970 a Milano ai nn. 447/182.

In forza di sentenza di divisione del Tribunale di Monza in data 24.12.2004 n.447/05 rep.320 trascritto a Milano 2 il 29.01.2008 al n.6264/11507 di formalità, e successivo atto di quietanza e identificazione catastale a rep.67002/21086 notaio Leggio in data 27.12.2007 trascritto a Milano 2 in data 11.01.2008 al n.2313/3925 di formalità, le unità immobiliari sub.2 e sub.705 sono state assegnate in proprietà esclusiva al signor Pinel Marcello.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2008 fino al 24/04/2012), con atto stipulato il 28/07/2008 a firma di Notaio De Giovanni Orazio ai nn. 239665/14408 di repertorio, trascritto il 13/08/2008 a Milano 2 ai nn. 62576/110350.

Venditore Pinel Marcello Natale nato a Eraclea il 24.12.1945 per la piena proprietà. Si rileva, a margine del suddetto atto di compravendita, annotamento di NULLITA' formalità 6602 del 24.04.2012

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Seveso, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione in Sanatoria per opere edili n.937/86 - L.47/85 N. **559/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione veranda, atrio, ripostiglio e tettoia a sbalzo, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 04/12/1991 con il n. 18370 di protocollo, agibilità del 10/01/1992 con il n. 1801 di protocollo.

Il fabbricato è stato realizzato in seguito al rilascio del Nulla Osta in data 29.04.1958 e successiva pratica edilizia del 29.10.1963.

Concessione in Sanatoria per opere edili L.47/85 n.936/86 N. **559/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sottotetto, presentata il 30/09/1986, rilasciata il 04/12/1991 con il n. 28371 di protocollo, agibilità del 10/01/1992 con il n. 1807 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 15.09.2015, l'immobile ricade in zona au s1 - AREE URBANE SEMPLICI CON EDIFICI ISOLATI SU LOTTO, PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: DEFINIZIONE DELL'AMBIENTE EDILIZIO Comprende ampie parti della città di Seveso nelle quali edilizia a bassa densità appartenente al medesimo tipo di materiale urbano (unifamiliare e plurifamiliare) forma ampi isolati residenziali e tessuti regolari, in larga prevalenza ormai saturi. Sono presenti in forme sparse ed episodiche contenitori produttivi di varie dimensioni. OBIETTIVI E INDIRIZZI Favorire la riqualificazione degli edifici esistenti e il loro adeguamento alle necessità del nucleo familiare. Accompagnare i processi di sostituzione edilizia in corso e di moderata densificazione. Avviare un processo che, sul lungo periodo, liberi i tessuti dalla presenza delle funzioni produttive, pur consentendone l'attuale attività. Consolidare e incrementare la qualità dello spazio urbano attraverso la valorizzazione dei giardini privati. Garantire un'unitarietà funzionale e il raggiungimento di elevate prestazioni energetiche. PARAMETRI E INDICI  $U_f=0,35$  mq/mq  $R_c=30\%$   $R_p=50\%$  (tale parametro è riducibile al 40% qualora siano presenti o previste vasche di laminazione o dispersione progettate secondo le disposizioni dell'art.44 all.G del PTUA ai sensi della LR.26/2003)  $H=3$  piani fuori terra, oltre al sottotetto. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE Residenza. Per gli edifici esistenti destinati ad attività produttiva è ammesso il mutamento della destinazione ai fini residenziali. TIPO E MODALITA' DI INTERVENTO Sono ammessi tutti i tipi di intervento. Ogni intervento di nuova edificazione e di sostituzione edilizia (anche a seguito della demolizione di edifici esistenti residenziali o produttivi) dovrà raggiungere un indice minimo di utilizzazione fondiaria ( $U_{fmin}$ ) pari a 0,30 mq/mq, anche in caso di interventi che non utilizzino tutta la capacità edificatoria. Per gli interventi che prevedono la demolizione di edifici e la loro sostituzione con nuovi fabbricati residenziali per i quali si intenda procedere attraverso l'indice di zona, l'indice proprio dell'area è pari a 0,20 mq/mq. INDICAZIONI SPECIFICHE PER IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso anche con modifica delle quote di colmo e di gronda nella misura strettamente necessaria per assicurare i parametri prescritti dalla disciplina vigente.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'intestazione della visura catastale non risulta aggiornata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione domanda di voltura

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese e diritti catastali: €320,00

Sono state rilevate le seguenti difformità: La mappa non corrisponde allo stato di fatto, le aree di fatto occupate dalla sede stradale e marciapiede risultano ancora comprese nella particella 65.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di Tipo di Frazionamento - Catasto Terreni - per l'individuazione ed il frazionamento delle aree di fatto già abbandonate a sede stradale, notifica presso il Comune di Seveso. Catasto Urbano redazione di Docfa per area urbana

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- tecnico, spese e diritti catastali: €1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SEVESO VIA PAVIA 2

## EDIFICIO INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

**edificio indipendente** a SEVESO Via Pavia 2, della superficie commerciale di **172,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

casa indipendente da ristrutturare composta da piano terra, piano primo-sottotetto e piano seminterrato serviti da scala interna.

Piano terra: ingresso, veranda, soggiorno, cucina, due camere, due bagni e ripostiglio, è di pertinenza una piccola area esterna.

Piano primo-sottotetto: locale di sgombero, stenditoio e ripostiglio.

Piano seminterrato: piccolo vano cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 65 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: Via Pavia n.2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Via Pavia, particella 67, altra unità immobiliare, particella 64, Via Alberto da Giussano

- foglio 8 particella 65 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 119 mq, rendita 110,62 Euro, indirizzo catastale: Via Pavia n.2, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\*

Coerenze: piano primo: Via Pavia, altra unità immobiliare, particella 64, Via A.da Giussano;  
piano terra: altra unità immobiliare su tre lati, particella 64; piano seminterrato: terrapieno su  
tre lati, particella 64

- foglio 8 particella 65 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq,  
rendita 7,59 Euro, indirizzo catastale: Via Pavia n.2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO  
OSCURATO \*\*\*

Coerenze: altra unità immobiliare, particella 67, particella 64, altra unità immobiliare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno



*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica



*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica



*infissi interni:* anta a battente realizzati in legno e vetro



*scale:* interna con rivestimento in marmette di cemento



Delle Strutture:

*copertura:* tetto a falde costruita in legno.  
infiltrazioni nella zona della scala







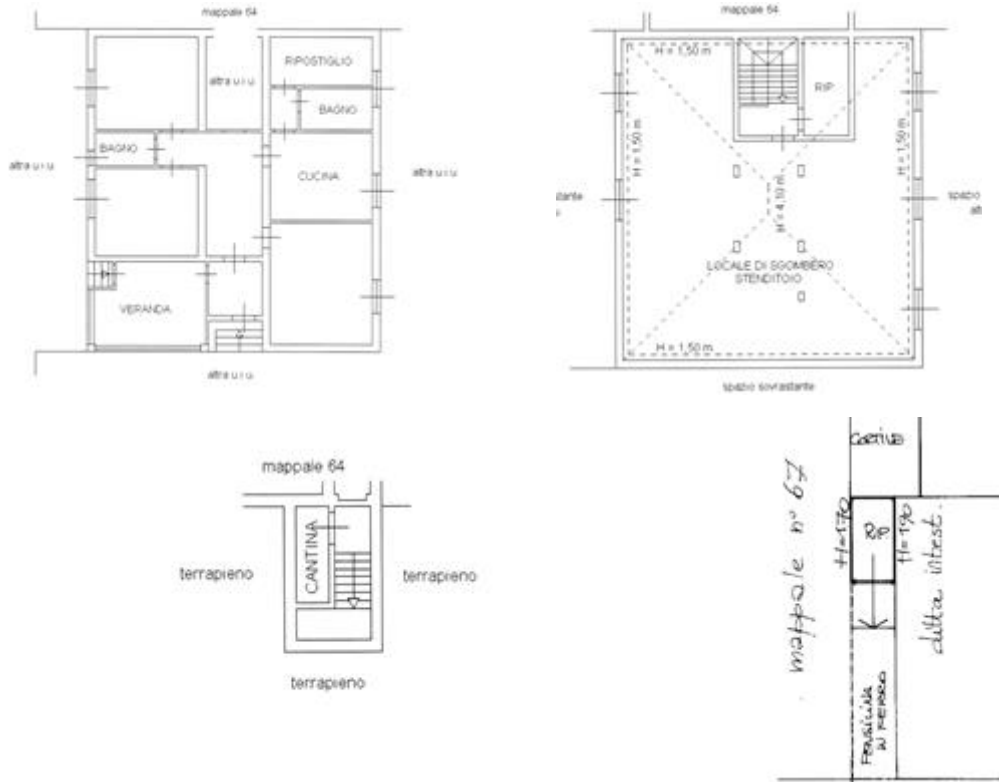
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	134,00	x	100 %	=	134,00
ingresso	3,40	x	30 %	=	1,02
sottotetto	130,00	x	25 %	=	32,50
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
ripostiglio esterno	7,60	x	30 %	=	2,28

area esterna	17,00	x	10 %	=	1,70
<b>Totale:</b>	<b>296,00</b>				<b>172,50</b>



## 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: 23/09/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 183/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 105, piano terra, oltre cantina e box al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Colleoni , 31 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 923,08 Euro/mq

Valore Ctu: 138.415,10 pari a: 1.183,04 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 90.000,00 pari a: 769,23 Euro/mq

Distanza: 351.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 23/09/2015

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 183/2013

Descrizione: Appartamento di mq. 110, su due livelli (piano secondo e sottotetto), mq 110, oltre cantina e box al piano interrato., 2

Indirizzo: Via Colleoni , 31 Seveso, MB

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 885,25 Euro/mq

Valore Ctu: 146.299,50 pari a: 1.199,18 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 94.000,00 pari a: 770,49 Euro/mq

Distanza: 351.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/02/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Abitare Limbiate sas

Descrizione: appartamento ristrutturato nel 1986

Indirizzo: Altopiano - Baruccana

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo: 102.000,00 pari a 990,29 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (19/02/2024)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: villini in stato di manutenzione normale

Borsino Immobiliare (19/02/2024)

Valore minimo: 1.120,00

Valore massimo: 1.448,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 172,50 x 1.180,00 = **203.550,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 203.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 203.550,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS).

Si è utilizzato il metodo comparativo con stima del valore dell'immobile, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Data sopralluogo: 18.12.2023

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Seveso, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: siti web del settore 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	edificio indipendente	172,50	0,00	203.550,00	203.550,00
				<b>203.550,00 €</b>	<b>203.550,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non è divisibile.

#### OSSERVAZIONI E PRECISAZIONI

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 o intervenuti dopo la data di accesso; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta; di non conformità edilizie/urbanistiche connesse pure alla eventuale potenzialità edificatoria residua, pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica dello stato di fatto del bene oggetto della presente perizia.

Le porzioni immobiliari vengono vendute ed accettate a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui si trovano, con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni,

accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive, apparenti e non apparenti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.820,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 201.730,00

**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: €. 201.730,00

data 21/02/2024

il tecnico incaricato  
Rosanna Rizzetto