



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

238/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Condominio Villaggio Pastore

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT.SSA GIOVANETTI CATERINA

CUSTODE:
DOTT. POLITO BALDASSARRE ALDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
DOTT. GEOM PRATI FABRIZIO

CF: PRTFRZ72C31F205S
con studio in MONZA (MB) VIA CASTELFIDARDO 8
telefono: 0392024428
email: fabrizio@studioprati.eu
PEC: fabrizio.prati@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 238/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a AGRATE BRIANZA Via Pignacca 10/D, quartiere VILLAGGIO PASTORE, della superficie commerciale di **138,40** mq per la quota di:

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

Appartamento di quattro locali con riscaldamento centralizzato in un contesto della metà degli anni '70 con ampio giardino condominiale nel complesso denominato "Villaggio Pastore" composto da un soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, Completano l'unità un'ampia balconata, cantina ed autorimessa singola. Complessivamente l'unità si presenta funzionale e in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala D, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 71 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Pignacca 8/D, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita
Coerenze: Appartamento: da Nord in senso orario: Vano scala ascensore, altra u.i, cortile comune, vano scala, ascensore, altra u.i. Cantina: da Nord in senso orario: cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi, cortile, vano scala

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 75 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 49,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Pignacca 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita
Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, autorimessa di terzi, cortile comune per due lati

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 237.230,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 237.000,00

trova:

Data della valutazione:

11/09/2024

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:

convenzione matrimoniale, stipulata il 10/10/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 6852/2018 di repertorio, trascritta il 27/01/2022 a Milano 2 ai nn. 8330/5698, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Provvedimento di assegnazione in godimento casa familiare

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 26/07/2005 a firma di Notaio Pomarici ai nn. 312978/7799 di repertorio, iscritta il 04/08/2005 a Milano 2 ai nn. 124858/33213, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a a garanzia di Mutuo .

Importo ipoteca: € 115.00,00.

Importo capitale: € 172.500,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/06/2011 a firma di Notaio Ferrari ai nn. 137659/12004 di repertorio, iscritta il 24/06/2011 a Milano 2 ai nn. 71237/14064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ART. 120 QUATER DEL D. LGS. N. 385/1993).

Importo capitale: € 97.565,66.

Surroga dell'ipoteca trascritta il 04.08.2005 nn 124858/33213 a favore della Banca Popolare di Bergamo Spa della durata di 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/06/2011 a firma di Notaio Ferrari ai nn. 137660/12005 di repertorio, iscritta il 24/06/2011 a Milano 2 ai nn. 71163/16102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: e 160.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/05/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3478 di repertorio, trascritta il 21/06/2023 a Milano 2 ai nn. 85307/59793, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario Tribunale di Monza

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:	€. 6.782,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 572,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 43.604,00
Millesimi condominiali:	98.36

Ulteriori avvertenze:

Studio legale

Avv. Ugo Ebner Avv. Elena Termine

Piazza Unità d'Italia, n. 2/E - 20871 - VIMERCATE (MB)
Tel. / Fax 039.2916885 - Cell. ph +39 347 054 2103

Web mail: ugoernesto.ebner@fastwebnet.it
ugoernesto.ebner@monza.pecavvoca.it

Gli importi sopra indicati potrebbero essere soggetti a modifica nel tempo perché variabili in base all'effettiva data in cui il Giudice dell'Esecuzione firmerà il Decreto di Trasferimento della proprietà a favore dell'aggiudicatario e l'acquirente dovrà, con l'Amministratore di Condominio al momento dell'asta, verificare le spese condominiali insolute e correnti nonché l'esistenza di eventuali servitù non rilevabili o costituite successivamente il deposito della perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/07/2005), con atto stipulato il 26/07/2005 a firma di Notaio Pomarici ai nn. 312977/7798 di repertorio, registrato il 01/08/2005 a Monza ai nn. 9512 1T, trascritto il 04/08/2005 a Milano 2 ai nn. 124857/64912

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione (dal 19/05/1977 fino

al 23/08/1985), con atto stipulato il 19/05/1977 a firma di Notaio Gilardi ai nn. 18197 di repertorio, trascritto il 09/06/1977 a Milano 2 ai nn. 25958/21597

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione di Enrichetta Mauri (dal 23/08/1985 fino al 19/05/1992), registrato il 03/06/1986 a ufficio registro di Vimercate ai nn. 19 vol. 60, trascritto il 09/06/1986 a Milano 2 ai nn. 40900/29886.

Accettazione tacita di eredità trascritta alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Milano 2 il 28.07.1992 nn 62561/43990

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/05/1992 fino al 12/05/2004), con atto stipulato il 19/05/1992 a firma di Notaio Franchini ai nn. 32233/6750 di repertorio, trascritto il 03/06/1992 a Milano 2 ai nn. 45397/32027

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/05/2004 fino al 26/07/2005), con atto stipulato il 12/05/2004 a firma di Notaio Pomarici ai nn. 292023/6721 di repertorio, trascritto il 03/06/2004 a Milano 2 ai nn. 79067/39632

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 96/72 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzioni di fabbricato uso civile, presentata il 06/07/1973, rilasciata il 14/09/1973, agibilità del 18/12/1975

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n° 47 del 17.07.2019,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente disposizione dei tavolati interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- compenso professionale: €2.500,00
- oneri comunali: €1.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità tavolati interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €50,00
- compenso professionale: €450,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PGT del Comune di Agrate Brianza approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 47 del 17.07.2019)

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

BENI IN AGRATE BRIANZA VIA PIGNACCA 10/D, QUARTIERE VILLAGGIO PASTORE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AGRATE BRIANZA Via Pignacca 10/D, quartiere VILLAGGIO PASTORE, della superficie commerciale di **138,40** mq per la quota di:

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

Appartamento di quattro locali con riscaldamento centralizzato in un contesto della metà degli anni '70 con ampio giardino condominiale nel complesso denominato "Villaggio Pastore" composto da un soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, tre camere da letto, due bagni ed un ripostiglio, Completano l'unità un'ampia balconata, cantina ed autorimessa singola. Complessivamente l'unità si presenta funzionale e in discrete condizioni di manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala D, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 71 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 852,15 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Pignacca 8/D, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita
- Coerenze: Appartamento: da Nord in senso orario: Vano scala ascensore, altra u.i, cortile comune, vano scala, ascensore, altra u.i. Cantina: da Nord in senso orario: cantina di terzi, corridoio comune, cantina di terzi, cortile, vano scala

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

municipio
scuola elementare
scuola media inferiore
spazi verde



COLLEGAMENTI

tangenziale
autostrada
autobus distante 950 mt.



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
infissi interni: anta battente realizzati in legno tamburato
pavimentazione interna: realizzata in parquet



incollato

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile

nella media 

ascensore: condominiale conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

nella media 

gas: autonomo con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

nella media 

termico: centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa con termostatiche e contabilizzatori conformità: non rilevabile

nella media 



CLASSE ENERGETICA:



[199,06 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 10800100033915 registrata in data 18/12/2015

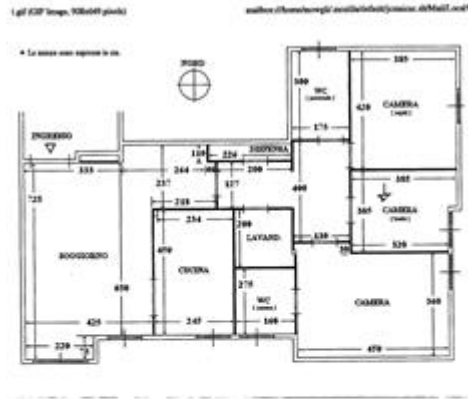
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Appartamento	128,00	x	100 %	=	128,00
Balcone	23,00	x	30 %	=	6,90
Cantina	14,00	x	25 %	=	3,50
Totale:	165,00				138,40



ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 75 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 13 mq, rendita 49,68 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Pignacca 8, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Compravendita
Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, autorimessa di terzi, cortile comune per due lati

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa singola	13,00	x	60 %	=	7,80
Totale:	13,00				7,80



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: 23/05/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1194/2014

Descrizione: APPARTAMENTO di mq. 126,87, piano 8°, soggiorno, cucina, 3 camere e servizio., 1

Indirizzo: Via San Paolo, 14 Agrate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 850,39 Euro/mq

Valore Ctu: 192.131,25 pari a: 1.512,84 Euro/mq

Distanza: 473.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 259/2020

Descrizione: Appartamento mq. 92, piano primo scala B, soggiorno, sala da pranzo, cucinino, camera e bagno, terrazzo, cantina posto al piano interrato della stessa scala. Box singolo mq. 15, 1

Indirizzo: Via Dante Alighieri, 26 Agrate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.065,22 Euro/mq

Valore Ctu: 96.300,00 pari a: 1.046,74 Euro/mq

Distanza: 571.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/02/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 675/2013

Descrizione: Villetta a schiera di mq. 249, con box doppio e giardino esclusivo, cucina, soggiorno e un bagno, scala ai piani. Al piano seminterrato locale unico di sgombero, lavanderia, intercapedine praticabile; il piano primo è composto da disimpegno, tre camere da letto, un bagno, due balconi. Completano l'unità un portico laterale ed il giardino di proprietà sui due lati contrapposti da completare per circa il 20%., 1

Indirizzo: Via JAN PALACH, 4/6 Agrate Brianza, MB

Superfici principali e secondarie: 249
Superfici accessorie:
Prezzo: 226.000,00 pari a 907,63 Euro/mq
Valore Ctu: 265.566,00 pari a: 1.066,53 Euro/mq
Distanza: 635.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/03/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Quattro locali con autorimessa
Indirizzo: Via U.Foscolo
Superfici principali e secondarie: 135
Superfici accessorie:
Prezzo: 220.000,00 pari a 1.629,63 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/03/2024
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: Quattro locali con autorimessa
Indirizzo: Via Mazzini 87
Superfici principali e secondarie: 163
Superfici accessorie:
Prezzo: 278.000,00 pari a 1.705,52 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2
Descrizione: Appartamento con Autorimessa
Indirizzo: Via G, Mazzini 91
Superfici principali e secondarie: 116
Superfici accessorie: 10
Prezzo: 240.000,00 pari a 1.904,76 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: atto di compravendita
Fonte di informazione: Conservatoria Milano 2
Descrizione: Appartamento ristrutturato
Indirizzo: Via Nino Bixio
Superfici principali e secondarie: 59
Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 2.288,14 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI_ AGENZIE DELLE ENTRATE 2° SEM. 2023 (12/03/2024)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.800,00

F.I.M.A.A. 2 SEM 2023 (12/03/2024)

Valore minimo: 1.600,00

Valore massimo: 1.800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti: - il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti; le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti; - non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; - non ha eseguito verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili; - non ha eseguito alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo; - non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa; - il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici; - la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto); -i contraccolpi dovuti alla guerra in Ucraina, soprattutto per il profilarsi nuovamente di un orizzonte di incertezza sui comportamenti di spesa e di investimento da parte delle famiglie, il continuo crescere dei tassi di interessi stanno frenando il mercato immobiliare causa un aumento del costo del denaro. È però difficile prevedere lo scenario che si determinerà. L'attuale situazione prima, il COVID-19, ora la guerra in Ucraina e l'alto tasso dell'inflazione, il conflitto in medio oriente ci pongono di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta". Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato. "Il valore di mercato è l'Importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso. Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli "asking price" non essendo disponibili compravendite nell'ultimo Biennio per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,40 x 1.650,00 = **228.360,00**

Valore superficie accessori: 7,80 x 1.650,00 = **12.870,00**
241.230,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 241.230,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 241.230,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrate Brianza, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Agrate Brianza, agenzie: Agrate Brianza, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate 1° semestre 2022 - FIMAA 1° Semestre 2023, ed inoltre: FIMAA- 2° SEMESTRE 2023

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	138,40	7,80	241.230,00	241.230,00
				241.230,00 €	241.230,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 237.230,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 230,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 237.000,00**

data 11/09/2024

il tecnico incaricato
DOTT. GEOM PRATI FABRIZIO