



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

344/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. C. Rizzotto

CUSTODE:

rag. A. Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

nicoletta berardi

CF:BRNLT60L55F704Z

con studio in MONZA (MB) VIA PALESTRO 3

telefono: 393486048842

email: nikiberardi@alice.it

PEC: nicoletta.berardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 344/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARLASSINA Corso Milano 74, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato ad uso residenziale posta all'interno di una vecchia corte. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli: piano terreno ingresso dal cortile comune alla scala interna; piano primo, soggiorno cottura, bagno e disimpegno; piano secondo (mansardato) camera da letto, disimpegno e bagno. Sono state eseguite opere che hanno rimodernato completamente la costruzione: dalle strutture portanti agli impianti e alle finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 142 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda 23/03/2016 MI0131127, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Corso Milano, 74, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: da nord in senso orario piano primo e secondo: mapp. 140 (cortile comune), mapp. 141, mapp. 153, a chiudere mapp. 143. da nord in senso orario piano terreno: mapp. 140 (cortile comune), mapp. 142, a chiudere mapp. 143.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.627,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.627,20
Data di conclusione della relazione:	02/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è attualmente libera, mancano alcune finiture all'ultimazione

dei lavori di ristrutturazione dei quali il bene è stato sottoposto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/11/2007 a firma di Notaio G. Averoldi ai nn. 116889/42871 di repertorio, iscritta il 28/11/2007 a Milano 2 ai nn. 47152, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €360.000.

Importo capitale: € 240.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

Annotazione di erogazione a saldo annotata il 23/03/2017 ai nn. 5999 di formalità. Annotazione di riduzione di somma annotata il 27/03/2017 ai nn. 6000 di formalità. Annotazione di frazionamento in quota annotata il 27/03/2017 ai nn. 6001 di formalità.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/07/2024 a Milano 2 ai nn. 73679, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Monza in data 1/07/2024 rep. 5977

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:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione non è parte di un fabbricato condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2006), con atto stipulato il 13/02/2006 a firma di Notaio G. Averoldi ai nn. 107229/36223 di repertorio, trascritto il 16/02/2006 a Milano 2 ai nn. 11419.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i beni della procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/2005 fino al 13/02/2006), con atto stipulato il 26/01/2005 a firma di Notaio P. Rossetti ai nn. 43460/4847 di repertorio, trascritto il 16/02/2005 a Milano 2 ai nn. 10323.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i beni della procedura.

La parte venditrice è la signora Castellazzo Maria n. Vigevano il 15/11/1908 per la quota 1/1. Le ispezioni effettuate dall'impianto sulla signora Castellazzo Maria fu Alessandro non hanno permesso di individuare l'atto con il quale era diventata proprietaria degli immobili. (nota dalla certificazione notarile redatta dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 1 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio d'uso da deposito ad abitazione e box.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto della presente relazione.

D.I.A. N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi di completamento D.I.A. 44/2005, presentata il 29/04/2011 con il n. 22/2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto della presente relazione.

S.C.I.A. N. 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne, presentata il 01/12/2015 con il n. prot. 12736 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto della presente relazione..

La domanda di agibilità è stata recepita ma il Comune ha richiesto altra documentazione che non è stata mai depositata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca il rilascio del certificato di agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- reperimento conformità impianti e altre attestazioni: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Beni della presente relazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BARLASSINA CORSO MILANO 74, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARLASSINA Corso Milano 74, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato ad uso residenziale posta all'interno di una vecchia corte. L'unità immobiliare si sviluppa su tre livelli: piano terreno ingresso dal cortile comune alla scala interna; piano primo, soggiorno cottura, bagno e disimpegno; piano secondo (mansardato) camera da letto, disimpegno e bagno. Sono state eseguite opere che hanno rimodernato completamente la costruzione: dalle strutture portanti agli impianti e alle finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 142 sub. 702 (catasto fabbricati), scheda 23/03/2016 MI0131127, categoria A/2, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Corso Milano, 74, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario piano primo e secondo: mapp. 140 (cortile comune), mapp. 141, mapp. 153, a chiudere mapp. 143. da nord in senso orario piano terreno: mapp. 140 (cortile comune), mapp. 142, a chiudere mapp. 143.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.
autostrada distante 7 km
superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno e vetrocamera	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in struttura in legno e manto copertura in laterizio con coibentazione in presente	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura in mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in stucco spatolato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : tipo blindato per esterni	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in pietra naturale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da verificare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare. mancano alcuni accessori e la prima accensione	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in c.a.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne</i> : a L realizzate in c.a.	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



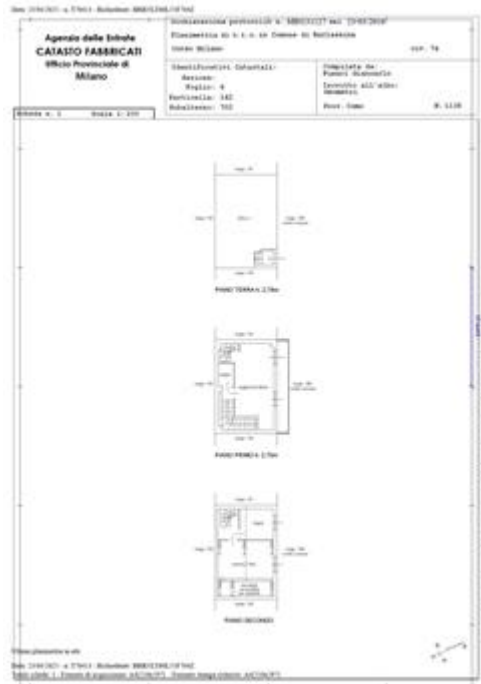


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00



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: 10/10/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 76/2023

Descrizione: Appartamento trilocale di mq 73 al piano primo, ingresso, soggiorno, locale di cottura, due stanze, bagno, balcone e cantina. PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA., 1

Indirizzo: Corso Milano, 88 Barlassina, MB

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie:

Prezzo: 71.000,00 pari a 972,60 Euro/mq

Valore Ctu: 80.000,00 pari a: 1.095,89 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 60.000,00 pari a: 821,92 Euro/mq

Distanza: 26.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 540/2023

Descrizione: appartamento di mq 36,18 al piano rialzato, 2 locale oltre servizi PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 2

Indirizzo: Via volta, 26 Barlassina, MB

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.800,00 pari a 697,30 Euro/mq

Valore Ctu: 31.721,00 pari a: 857,32 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.721,00 pari a: 857,32 Euro/mq

Distanza: 134.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 540/2023

Descrizione: appartamento di mq 39 al piano terra composto da cucina, locale giorno/notte, bagno e antibagno.PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1

Indirizzo: Via volta, 26 Barlassina, MB

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.800,00 pari a 635,90 Euro/mq

Valore Ctu: 34.400,00 pari a: 882,05 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.400,00 pari a: 882,05 Euro/mq

Distanza: 134.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/01/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 2/2013

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

Indirizzo: Via Garibaldi, 26 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

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

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/05/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1596/2013

Descrizione: Villino di mq. 132,12, con cantina e terreno di pertinenza di mq. 19,55., 1

Indirizzo: Via A. Manzoni, 22 Misinto, MB

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie: 19

Prezzo: 83.000,00 pari a 557,05 Euro/mq

Valore Ctu: 166.837,00 pari a: 1.119,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 89.153,52 pari a: 598,35 Euro/mq

Distanza: 205.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/05/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1596/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 164,83, con box doppio e terreno di pertinenza., 2

Indirizzo: Via A. Manzoni, 26 Misinto, MB

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 170.000,00 pari a 899,47 Euro/mq

Valore Ctu: 386.229,69 pari a: 2.043,54 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 215.116,71 pari a: 1.138,18 Euro/mq

Distanza: 205.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Si è provveduto a scaricare le aggiudicazioni in asta di unità immobiliari poste in fabbricati nelle vicinanze, circa della stessa epoca di realizzazione e circa della stessa consistenza del bene oggetto di stima.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi

aconfronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili". Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, considerato anche che per l'utilizzo del bene mancano da eseguire alcune finiture la messa in funzione e il collaudo degli impianti, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	71.000,00	170.000,00
Consistenza	80,00	73,00	189,00
Data [mesi]	0	12,00	89,00
Prezzo unitario	-	972,60	899,47

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	899,47	899,47

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 6
Prezzo		71.000,00	170.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		6.296,30	-98.042,33
Prezzo corretto		77.296,30	71.957,67

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **74.626,98**

Divergenza: 6,91% < %

Si specifica che tra i comparabili sono stati esclusi quei beni con destinazione d'uso diversa da residenziale, mentre sono stati considerati anche quei beni ubicati in Comuni limitrofi. I prezzi marginali non sono indicativi in quanto i beni messi a confronto sono inseriti in fabbricati con le stesse caratteristiche. La divergenza riferita tra il valore medio e i comparativi è risultato pari al 6,91% quando nelle valutazioni è raccomandabile una divergenza entro il 10%, quindi del tutto soddisfacente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 932,84 = **74.627,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 74.627,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 74.627,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le informazioni esposte riguardano l'accertamento della conformità edilizia, della conformità catastale, della continuità delle trascrizioni riguardo la proprietà del bene e i costi di gestione condominiali.

Tutte le informazioni sopra elencate sono state acquisite presso i pubblici uffici di competenza.

Quindi il criterio di valutazione adottato ha tenuto conto dell'esito delle notizie raccolte, inoltre sulla scorta del rilievo eseguito in sede di sopralluogo si è dedotta la superficie commerciale del bene, si è preso atto della zona in cui esso è inserito considerando i servizi offerti.

Successivamente sono state valutate le condizioni del fabbricato e il suo stato di manutenzione, in particolare si è valutato l'unità oggetto di stima analizzando le finiture e la presenza degli impianti e il loro stato di conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Barlassina

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	80,00	0,00	74.627,20	74.627,20
				74.627,20 €	74.627,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.627,20**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.627,20**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 344/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BARLASSINA Corso Milano 74, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato ad uso residenziale posta all'interno di una vecchia corte. L'unità immobiliare si sviluppa su di un unico livello: piano terreno ingresso dal cortile comune; soggiorno/cottura/letto, bagno ,disimpegno e ripostiglio; Sono state eseguite opere che hanno rimodernato completamente la costruzione: dalle strutture portanti agli impianti e alle finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 142 sub. 701 (catasto fabbricati), scheda 23/03/2016 MI0131127, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Corso Milano, 74, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario terreno: mapp. 140 (cortile comune), mapp. 141, mapp. 153, a chiudere mapp. 143.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.658,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.658,00
Data di conclusione della relazione:	02/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'unità immobiliare ad uso abitazione è attualmente libera, mancano alcune finiture all'ultimazione dei lavori di ristrutturazione dei quali il bene è stato sottoposto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/11/2007 a firma di Notaio G. Averoldi ai nn. 116889/42871 di repertorio, iscritta il 28/11/2007 a Milano 2 ai nn. 47152, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: €360.000.

Importo capitale: € 240.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Tutti gli immobili oggetto di esecuzione.

Annotazione di erogazione a saldo annotata il 23/03/2017 ai nn. 5999 di formalità. Annotazione di riduzione di somma annotata il 27/03/2017 ai nn. 6000 di formalità. Annotazione di frazionamento in quota annotata il 27/03/2017 ai nn. 6001 di formalità.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 25/07/2024 a Milano 2 ai nn. 73679, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pubblico Ufficiale Unep Tribunale di Monza in data 1/07/2024 rep. 5977

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 insolite alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione non è parte di un fabbricato condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2006), con atto stipulato il 13/02/2006 a firma di Notaio G. Averoldi ai nn. 107229/36223 di repertorio, trascritto il 16/02/2006 a Milano 2 ai nn. 11419.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i beni della procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/2005 fino al 13/02/2006), con atto stipulato il 26/01/2005 a firma di Notaio P. Rossetti ai nn. 43460/4847 di repertorio, trascritto il 16/02/2005 a Milano 2 ai nn. 10323.

Il titolo è riferito solamente a Tutti i beni della procedura.

La parte venditrice è la signora Castellazzo Maria n. Vigevano il 15/11/1908 per la quota 1/1. Le ispezioni effettuate dall'impianto sulla signora Castellazzo Maria fu Alessandro non hanno permesso di individuare l'atto con il quale era diventata proprietaria degli immobili. (nota dalla certificazione notarile redatta dal dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. N. 1 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio d'uso da deposito ad abitazione e box.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto della presente relazione.

D.I.A. N. 2, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi di completamento D.I.A. 44/2005, presentata il 29/04/2011 con il n. 22/2011 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto della presente relazione.

S.C.I.A. N. 3, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne, presentata il 01/12/2015 con il n. prot. 12736 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto della presente relazione..

La domanda di agibilità è stata recepita ma il Comune ha richiesto altra documentazione che non è stata mai depositata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca il rilascio del certificato di agibilità

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

Costi di regolarizzazione:

- reperimento conformità impianti e altre attestazioni: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Beni della presente relazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BARLASSINA CORSO MILANO 74, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BARLASSINA Corso Milano 74, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato ad uso residenziale posta all'interno di una vecchia corte. L'unità immobiliare si sviluppa su di un unico livello: piano terreno ingresso dal cortile comune; soggiorno/cottura/letto, bagno ,disimpegno e ripostiglio; Sono state eseguite opere che hanno rimodernato completamente la costruzione: dalle strutture portanti agli impianti e alle finiture.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 142 sub. 701 (catasto fabbricati), scheda 23/03/2016 MI0131127, categoria A/2, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: Corso Milano, 74, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario terreno: mapp. 140 (cortile comune), mapp. 141, mapp. 153, a chiudere mapp. 143.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.
 autostrada distante 7 km
 superstrada distante 1 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno e vetrocamera	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in struttura in legno e manto copertura in laterizio con coibentazione in presente	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura in mattoni , il rivestimento è realizzato in intonaco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in stucco spatolato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : tipo blindato per esterni	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: da verificare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: da verificare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: da verificare. mancano alcuni accessori e la prima accensione	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 540/2023

Descrizione: appartamento di mq 36,18 al piano rialzato, 2 locale oltre servizi PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 2

Indirizzo: Via volta, 26 Barlassina, MB

Superfici principali e secondarie: 37

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.800,00 pari a 697,30 Euro/mq

Valore Ctu: 31.721,00 pari a: 857,32 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.721,00 pari a: 857,32 Euro/mq

Distanza: 134.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/10/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 540/2023

Descrizione: appartamento di mq 39 al piano terra composto da cucina, locale giorno/notte, bagno e antibagno.PER L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI E MOBILI CI SI PUO' RIVOLGERE ALL'I.V.G. DI MONZA. IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI/ AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITÀ GIUDIZIARIA E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA, 1

Indirizzo: Via volta, 26 Barlassina, MB

Superfici principali e secondarie: 39

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.800,00 pari a 635,90 Euro/mq

Valore Ctu: 34.400,00 pari a: 882,05 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.400,00 pari a: 882,05 Euro/mq

Distanza: 134.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/01/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 2/2013

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

Indirizzo: Via Garibaldi, 26 Barlassina, MB

Superfici accessorie:

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

Distanza: 194.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/05/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1596/2013

Descrizione: Villino di mq. 132,12, con cantina e terreno di pertinenza di mq. 19,55., 1

Indirizzo: Via A. Manzoni, 22 Misinto, MB

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie: 19

Prezzo: 83.000,00 pari a 557,05 Euro/mq

Valore Ctu: 166.837,00 pari a: 1.119,71 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 89.153,52 pari a: 598,35 Euro/mq

Distanza: 205.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/05/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 1596/2013

Descrizione: Villa singola di mq. 164,83, con box doppio e terreno di pertinenza., 2

Indirizzo: Via A. Manzoni, 26 Misinto, MB

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie: 25

Prezzo: 170.000,00 pari a 899,47 Euro/mq

Valore Ctu: 386.229,69 pari a: 2.043,54 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 215.116,71 pari a: 1.138,18 Euro/mq

Distanza: 205.00 m

Numero Tentativi: 2

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Si è provveduto a scaricare le aggiudicazioni in asta di unità immobiliari poste in fabbricati nelle vicinanze, circa della stessa epoca di realizzazione e circa della stessa consistenza del bene oggetto di stima.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi

aconfronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili". Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, considerato anche che per l'utilizzo del bene mancano da eseguire alcune finiture la messa in funzione e il collaudo degli impianti, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	71.000,00	25.800,00	24.800,00
Consistenza	42,00	73,00	37,00	39,00
Data [mesi]	0	12,00	12,00	12,00
Prezzo unitario	-	972,60	697,30	635,90

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	635,90	635,90	635,90

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		71.000,00	25.800,00	24.800,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		-19.712,82	3.179,49	1.907,69
Prezzo corretto		51.287,18	28.979,49	26.707,69

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **35.658,12**

Divergenza: 47,93% < %

Si specifica che tra i comparabili sono stati esclusi quei beni con destinazione d'uso diversa da residenziale, mentre sono stati considerati anche quei beni ubicati in Comuni limitrofi. I prezzi marginali non sono indicativi in quanto i

beni messi a confronto sono inseriti in fabbricati con le stesse caratteristiche. La divergenza riferita tra il valore medio e i comparativi è risultato pari al 47,93% quando nelle valutazioni è raccomandabile una divergenza entro il 10%, quindi non del tutto soddisfacente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 849,00 = **35.658,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.658,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.658,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le informazioni esposte riguardano l'accertamento della conformità edilizia, della conformità catastale, della continuità delle trascrizioni riguardo la proprietà del bene e i costi di gestione condominiali.

Tutte le informazioni sopra elencate sono state acquisite presso i pubblici uffici di competenza.

Quindi il criterio di valutazione adottato ha tenuto conto dell'esito delle notizie raccolte, inoltre sulla scorta del rilievo eseguito in sede di sopralluogo si è dedotta la superficie commerciale del bene, si è preso atto della zona in cui esso è inserito considerando i servizi offerti.

Successivamente sono state valutate le condizioni del fabbricato e il suo stato di manutenzione, in particolare si è valutato l'unità oggetto di stima analizzando le finiture e la presenza degli impianti e il loro stato di conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Barlassina

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	42,00	0,00	35.658,00	35.658,00
				35.658,00 €	35.658,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.658,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.658,00**

data 02/10/2025

il tecnico incaricato
nicoletta berardi