



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2342/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. GIACOMO PURICELLI

CUSTODE:

AVV. SIMONA ROMEO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

LAURA NICOLETTA BARTOLI

con studio in MILANO (MI)

email: archibartoli@fastwebnet.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2342/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5, della superficie commerciale di **52,01** mq per la quota di

In Via Dante Alighieri al civico numero 5 trova posto un complesso edilizio recintato e dotato di cortile comune composto da più corpi di fabbrica. Alla scala D trova posto al piano 2° l'unità immobiliare pignorata.

L'unità si compone di ingresso/soggiorno, ripostiglio, cucina con balcone, disimpegno notte, bagno, camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala D, ha un'altezza interna di 2,96. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 42 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA RIVOLTANA 65, piano: 2°, intestato a derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/06/2006

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/07/2006 Repertorio n.: 210239 Rogante: Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 52776.1/2006)

Coerenze: Confini da NORD in senso orario: enti comuni, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

L'indirizzo attuale corrisponde a VIA DANTE ALIGHIERI 5 (ex Via Rivoltana 65)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 1990.

B cantina a SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5, della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di

In Via Dante Alighieri al civico numero 5 trova posto un complesso edilizio recintato e dotato di cortile comune composto da più corpi di fabbrica. Alla scala A trova posto al piano S1 l'unità immobiliare pignorata.

L'unità si compone di un vano ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 11 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 3,51 Euro, indirizzo catastale: VIA RIVOLTANA 65, piano: S1, intestato a

, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 29/06/2009 protocollo n. MI0809785 Voltura in atti dal 05/08/2009 Repertorio: 222505 Rogante Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n. 38983 del 15/07/2009 COMPRAVENDITA (n. 64998.1/2009)

Coerenze: Confini da NORD in senso orario: cantine di terzi, corridoio comune di accesso, cantina altra proprietà.

L'indirizzo attuale corrisponde a VIA DANTE ALIGHIERI 5 (ex Via Rivoltana 65)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	53,21 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 68.163,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 62.224,48
Data della valutazione:	09/06/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da

Si allega visura Agenzia delle Entrate Contratto di utilizzo gratuito per se e propria famiglia relativo SUB. 33.

L'attuale occupante dell'abitazione contraddistinta al SUB. 33 non ha in uso il locale cantina contraddistinto al SUB. 104.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/06/2006 a firma di NOTAIO ai nn. 210240/30537 di repertorio, iscritta il 29/06/2006 a MILANO II ai nn. 24061/101583, a favore di , derivante da importo a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 135000.

Durata ipoteca: 25.

La formalità è riferita solamente a SUB.33

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/12/2018 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 41853 di repertorio, trascritta il 27/12/2018 a MILANO II ai nn. 109053/165924, a favore di , derivante da atto esecutivo o cautelare.



La formalità è riferita solamente a SUB. 33 e SUB. 104

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:	€. 1.105,41
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.395,95
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.531,30
Millesimi condominiali:	6,5400
Ulteriori avvertenze:	
Si allega documentazione spese condominiali ordinarie e straordinarie Condominio e per utenza acqua. Voce 106 unica per entrambe le unità.	complessive dovute al

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/06/2006), con
atto stipulato il 05/06/2006 a firma di NOTAIO ai nn. 210239/30536 di
repertorio, trascritto il 29/06/2006 a MILANO II ai nn. 52776/101582.
Il titolo è riferito solamente a SUB. 33 e SUB. 104

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita
(fino al 14/06/2002), con atto stipulato il 28/10/1993 a firma di NOTAIO ai nn.
54506/8839 di repertorio, trascritto il 29/10/1993 a MILANO II ai nn. 54506/8839

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal
14/06/2002 fino al 05/06/2006), con atto stipulato il 14/06/2002 a firma di NOTAIO
ai nn. 41681 di repertorio, trascritto il 24/06/2002 a MILANO II ai nn. 45565/78236.
Il titolo è riferito solamente a SUB. 33 e SUB. 104

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA PER ESECUZIONE LAVORI EDILI N. 66/1955 e successive varianti, intestata a
, per lavori di NUOVA COSTRUZIONE 5 FABBRICATI AD USO ABITAZIONE,
presentata il 21/12/1955 con il n. 5610 di protocollo, rilasciata il 27/12/1955 con il n. 66/1955 di
protocollo, agibilità del 18/03/1957

ART. 26 LEGGE 47/1985 N. 00 e successive varianti, intestata a , per lavori di
MODIFICHE INTERNE, presentata il 14/05/1990 con il n. 20406 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a SUB. 33

CONCESSIONE EDILIZIA N. 18693/1984, intestata a , per lavori di FORMAZIONE
CANTINE, presentata il 19/07/1984 con il n. 18693 di protocollo, rilasciata il 31/10/1984 con il n. 18693



di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a SUB. 104

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 32 del 13/07/2017, l'immobile ricade in zona B - AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: P.d.R. Art. 15 - 23. Area di rispetto aeroportuale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a entrambi i SUB. 33 e 104.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non è stata aggiornata dopo l'ultima autorizzazione Art.26 Legge 47/1985

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova scheda catastale aggiornata

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione DOCFA + diritti: €.400,00

SUB. 33.

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nominativo proprietario non corrispondente al debitore.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta variazione nominativo proprietario

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

Costi di regolarizzazione:

- Attività tecnico incaricato: €.100,00

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 104.

Si rimanda a quanto verificato nella Certificazione Notarile.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a entrambi i SUB. 33 e 104.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a entrambi i SUB. 33 e 104..

Si rimanda a quanto verificato nella Certificazione Notarile.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:



Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di messa a norma dell'impianto gas
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica, messa a norma dell'impianto e certificazione dello stesso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica, messa a norma impianto: € 600,00

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 33..

L'Esperto non ha eseguito verifiche dettagliate dell'impianto gas.

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di messa a norma dell'impianto elettrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica, messa a norma dell'impianto e certificazione dello stesso.

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica e messa a norma impianto: € 1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a SUB. 33..

L'Esperto non ha eseguito verifiche dettagliate dell'impianto elettrico.

BENI IN SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5, della superficie commerciale di **52,01** mq per la quota di

In Via Dante Alighieri al civico numero 5 trova posto un complesso edilizio recintato e dotato di cortile comune composto da più corpi di fabbrica. Alla scala D trova posto al piano 2° l'unità immobiliare pignorata.

L'unità si compone di ingresso/soggiorno, ripostiglio, cucina con balcone, disimpegno notte, bagno, camera da letto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala D, ha un'altezza interna di 2,96. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 42 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA RIVOLTANA 65, piano: 2°, intestato a , derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/06/2006

Nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/07/2006 Repertorio n.: 210239 Rogante:

Sede: MILANO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n.

52776.1/2006)

Coerenze: Confini da NORD in senso orario: enti comuni, cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare.

L'indirizzo attuale corrisponde a VIA DANTE ALIGHIERI 5 (ex Via Rivoltana 65)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1956 ristrutturato nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si



trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Idroscalo.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante KM. 3

buono 

aeroporto distante KM. 1

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non risulta essere mai stato elaborato alcun Attestato di prestazione Energetica relativo all'unità in oggetto.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro

nella media 

manto di copertura: realizzato in laterizio

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in camera d'aria, il rivestimento è realizzato in mattoni a vista

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco di cemento

nella media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica. Le aperture dei vani cucina e bagno sono dotati di inferriate. Inferriata porta finestra vano cucina apribile per accesso al balcone.

nella media 

rivestimento esterno: realizzato in mattonia vista

nella media 

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in piastrelle. Alcune pareti parzialmente rivestite in piastrelle.

nella media 



Degli Impianti:

ascensore: ASSENTE

citofonico: audio

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Non conforme in quanto obsoleto e privo di certificazione di messa a norma.. Non sono state eseguite verifiche dettagliate dell'impianto elettrico.

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: Manca la certificazione dell'impianto gas.. Non sono state eseguite verifiche dettagliate dell'impianto gas.

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni. Non è stata eseguita verifica dettagliata dell'impianto idrico.

termico: i diffusori sono in radiatori. L'occupante afferma non funzionare l'impianto di riscaldamento.

Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a.

fondazioni: plinti collegati costruite in c.a.

scale interne: muratura realizzate in mattoni grossoni e forti

solai: in s.a.p. o laterizio

strutture verticali: costruite in c.a.. Non sono state eseguite verifiche dettagliate delle strutture tutte.

travi: costruite in c.a.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	52,00	x	100 %	=	52,00
BALCONE	2,00	x	0,3 %	=	0,01
Totale:	54,00				52,01

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE II-2018

Valore minimo: 1.150,00



Valore massimo: 1.300,00

CAMERA DI COMMERCIO I-2018

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

CEBARSEGRATE - IMMOBILIARE.IT

Valore massimo: 68.000,00

Note: Si rileva l'attuale messa in vendita di n° 2 unità immobiliari simili (piani R e 5° senza ascensore) site nello stesso complesso immobiliare di Via Dante 5 in Segrate ciascuna posta in vendita a corpo pari a € 68.000.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda rilevata per valore €/mqe. 1.400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,01 x 1.400,00 = 72.808,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 72.808,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 72.808,40

BENI IN SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a SEGRATE VIA DANTE ALIGHIERI 5, della superficie commerciale di **1,20** mq per la quota di

In Via Dante Alighieri al civico numero 5 trova posto un complesso edilizio recintato e dotato di cortile comune composto da più corpi di fabbrica. Alla scala A trova posto al piano S1 l'unità immobiliare pignorata.

L'unità si compone di un vano ad uso cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala A, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 11 sub. 104 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 2 mq, rendita 3,51 Euro, indirizzo catastale: VIA RIVOLTANA 65, piano: S1, intestato a

, derivante da SCRITTURA PRIVATA del 29/06/2009 protocollo n. MI0809785 Voltura in atti dal 05/08/2009 Repertorio: 222505 Rogante

Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n. 38983 del 15/07/2009 COMPRAVENDITA (n. 64998.1/2009)

Coerenze: Confini da NORD in senso orario: cantine di terzi, corridoio comune di accesso, cantina altrà proprietà.

L'indirizzo attuale corrisponde a VIA DANTE ALIGHIERI 5 (ex Via Rivoltana 65)

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area sportiva (i più importanti centri limitrofi sono MILANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e



secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Idroscalo.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante KM. 3

buono 

aeroporto distante KM. 1

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

molto scarso 

luminosità:

molto scarso 

panoramicità:

molto scarso 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in lamiera metallica

nella media 

manto di copertura: realizzato in laterizio

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in camera d'aria , il rivestimento è realizzato in mattoni a vista

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media 

Degli Impianti:

ascensore:. ASSENTE



Delle Strutture:

fondazioni: plinti collegati costruite in c.a.

nella media 

scale interne: muratura realizzate in mattoni grossi e forti

nella media 

solai: in s.a.p. o laterizio

nella media 

strutture verticali: costruite in c.a.. Non sono state eseguite verifiche dettagliate delle strutture tutte.

nella media 

travi: costruite in c.a.

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	2,40	x	50 %	=	1,20
Totale:	2,40				1,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE II-2018

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.300,00

CAMERA DI COMMERCIO DI MILANO I-2018

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

CEBARSEGRATE - IMMOBILIARE.IT

Valore massimo: 68.000,00

Note: Si rileva l'attuale messa in vendita di n° 2 unità immobiliari simili (piani R e 5° senza ascensore) site nello stesso complesso immobiliare di Via Dante 5 in Segrate ciascuna posta in vendita a corpo pari a € 68.000.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata moltiplicando la superficie lorda rilevata per valore €/mqe. 1.400,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 1,20 x 1.400,00 = **1.680,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.680,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.680,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Verificata la posizione periferica del complesso immobiliare di Via Dante Alighieri 5 in Segrate il complessivo mediocre stato manutentivo degli edifici e delle unità, la comodità di accesso, l'assenza dell'ascensori condominiali, i piani secondo e S1 nonchè la composizione dell'unità abitativa con presenza di balcone si ritiene di stimare quale valore di mercato importo pari a €/mq 1.400,00.

Si applica criterio di stima comparativo parametrico verificato rispetto ai valori esposti dall'Agenzia delle Entrate, della Camera di Commercio di Milano e di altre vendite di unità attualmente in vendita nello stesso complesso immobiliare simili per posizione, stato manutentivo e composizione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO II, ufficio tecnico di COMUNE DI SEGRATE, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE - CAMERA DI COMMERCIO MILANO LODI MONZA BRIANZA

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	52,01	0,00	72.808,40	72.808,40
B	cantina	1,20	0,00	1.680,00	1.680,00
				74.488,40 €	74.488,40 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€ 3.724,42**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.163,98**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€ 3.408,20**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 2.531,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 62.224,48**

data 09/06/2019

il tecnico incaricato
LAURA NICOLETTA BARTOLI

DOCUMENTI ALLEGATI:

- ALLEGATO 1 – ATTO DI PROVENIENZA
- ALLEGATO 2 – VERBALE SOPRALLUOGHI
- ALLEGATO 3 – AGENZIA DELLE ENTRATE
- ALLEGATO 4 – SUB. 33 ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
- ALLEGATO 5 – SUB. 33 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 6 – SUB. 33 DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- ALLEGATO 7 – SUB. 104 ELENCO TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
- ALLEGATO 8 – SUB. 104 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 9 – SUB. 104 DOCUMENTAZIONE COMUNALE
- ALLEGATO 10 – SPESE CONDOMINIALI
- ALLEGATO 11 – FOTOGRAFIE
- ALLEGATO 12 – COPIA PRIVACY

