



# **TRIBUNALE ORDINARIO MILANO**

## **ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

### **3311/2014**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Condominio 11 di Noverasco di Opera  
via Sporting Mirasole, 47

DEBITORE:

XXXXXXXXXXXXXX

GIUDICE:

XXXXXXXXXXXXXX

CUSTODE:

XXXXXXXXXXXXXX

## **CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 16/01/2022

TECNICO INCARICATO:

XXXXXXXXXXXXXX



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R.G.E. 3311/2014  
**LOTTO A**

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

Appartamento a Opera Condominio 11 di Noverasco di Opera, via Sporting Mirasole, 47, della superficie commerciale di 129 mq, per la quota di: 1/1 di XXXXXXXXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXXXXX.

L'appartamento è occupato dal proprietario ed è ben tenuto.

Entrando ci si trova in un disimpegno con di fronte l'ingresso della zona notte, a destra vi è la cucina con lavanderia e balcone ed il soggiorno con balcone. La zona notte è composta da due stanze da letto una di queste ha un guardaroba, il bagno è nel corridoio ed una stanza da letto con bagno e guardaroba

L'unità immobiliare in oggetto ha la cantina pertinenziale che si trova al piano interrato dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di cm300.

Identificazione catastale appartamento:

Foglio 1 Particella 135 Sub. xx (catasto fabbricati), Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale totale 129 mq, escluse aree scoperte 126 mq, Rendita 1229,17 euro, indirizzo catastale: via Sporting Mirasole, 47, piano: 4 – S1, Opera (MI)

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: cortile comune, cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	
Appartamento	m <sup>2</sup> 129,00
Valore di Mercato dell'immobile appartamento nello stato libero:	€ 219.300,00
Valore di Mercato dell'immobile appartamento nello stato occupato:	€ 164.475,00
Data della valutazione:	16/01/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da sig. xxxxxxxx.

**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 provvedimento d'assegnazione casa coniugale
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico.
- 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:**

XXXXXXXXXX



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

XXXXXXXX

**4.2.3. Altre trascrizioni:**

XXXXXXXX

**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: NESSUNA**

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 6.124,43
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.0.000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.124,43
Millesimi condominiali appartamento:	N.P.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

XXXXXXXX

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

XXXXXXXX

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

**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato realizzato con:

- \_ Licenza di costruzione 48/73 Prot. N. 4581 e Nulla Osta n. 29/73 del 24/12/1973;
- \_ Variante prot. N. 4796 del 15/11/1974;
- \_ Abitabilità del 21/07/1977

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.G.T. PRIMA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI OPERA. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE, CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ. Si certifica che la presente deliberazione è efficace dal momento della sua adozione, perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18/8/2000, n.267

Opera, 06-09-2017 APPROVAZIONE

**articolo 76. Ambiti residenziali ad alta densità**

- 1.Essi comprendono le aree urbanizzate, caratterizzate da una densità edilizia alta, con particolare riferimento ai grandi condomini.
- 2.Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammessi i seguenti usi:
  - Funzione commerciale: usi CC2, CC3, C5, C6 di cui all'art. 29.
  - Funzione produttiva: usi D2, D3 di cui all'art. 31.



- Funzione Ricettiva: tutti gli usi di cui all'art. 33.

3. Mediante procedimento edilizio diretto sono ammesse tutte le categorie d'intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale) e sostituzione edilizia.

4. E' ammessa, in deroga al volume, la realizzazione di verande come locale o spazio coperto chiuso su tutti i lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili, esclusivamente nel caso di logge (chiuso su tre lati) e terrazze poste all'ultimo piano. Per queste ultime, la superficie utile verandata non può superare i mq. 8. Per la realizzazione delle verande è prevista la corresponsione del Contributo di Costruzione come nuova costruzione.

Parametri Urbanistici:

Indice edificabilità (Ie)      Volume esistente

Rapporto di copertura (Rc)    35% del lotto

Superficie permeabile (Sp)    30% del lotto

Distanza dai confini (Dc)      5 m.

Distanza dalle strade (Ds)    3 m.

Distanza edifici (De)            10 m.

Indice piantumazione (Ip)    1 albero ogni 30 mq. di superficie filtrante o 1 albero ogni 30 ml di fronti a confine eventualmente realizzabile su aree comunali previa autorizzazione dell'organo esecutivo.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

I locali HANNO CONFORMITÀ EDILIZIA.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

I locali HANNO CONFORMITÀ CATASTALE.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento

## BENI IN COMUNE DI OPERA

via Sporting Mirasole, 47

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Opera Condominio 11 di Noverasco di Opera, via Sporting Mirasole, 47, della superficie commerciale di 129 mq, per la quota di: 1/1 di xxxxxxxx

L'appartamento è occupato dal proprietario ed è ben tenuto.

Entrando ci si trova in un disimpegno con di fronte l'ingresso della zona notte, a destra vi è la cucina con lavanderia e balcone ed il soggiorno con balcone. La zona notte è composta da due stanze da letto una di queste ha un guardaroba, il bagno è nel corridoio ed una stanza da letto con bagno e guardaroba

L'unità immobiliare in oggetto ha la cantina pertinenziale che si trova al piano interrato dell'immobile.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano quarto, ha un'altezza interna di cm 300.

Identificazione catastale appartamento:

Foglio 1 Particella 135 Sub. xxxx (catasto fabbricati), Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 8,5 vani, Superficie catastale totale 129 mq, escluse aree scoperte 126 mq, Rendita 1229,17 euro, indirizzo catastale: via Sporting Mirasole, 47, piano: 4 – S1, Opera (MI)

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Coerenze appartamento da Nord in senso orario: cortile comune, cortile comune, cortile comune, altra unità immobiliare.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA



Quartiere residenziale, nella frazione sono presenti varie strutture scolastiche: tra queste vi sono l'Istituto di Istruzione Superiore Italo Calvino, l'American School of Milan e la Scuola Primaria Cervi. Numerose sono anche le zone sportive: tra queste la piscina comunale "Azzurra" e il club golfistico "Le Rovedine". Noverasco (Noverasch in dialetto milanese) è l'unica frazione del comune milanese di Opera: conta circa 1680 abitanti (2011). La frazione si trova a nord del centro comunale, al confine con il comune di Milano. È interessante notare come lo stesso toponimo latino di Opera, "Overa", si rinviene nel nome della frazione, togliendo il suffisso "sco" solitamente caratterizzante nomi di origine preromana (come bergama-sco, crema-sco, ecc.) e togliendo un "in prepositivo" agli inizi dell'espressione "IN-OVERA-SCO".

## COLLEGAMENTI

Noverasco non è attualmente servito di linee metropolitane, ferroviarie o tramviarie. Alcune linee di autobus, gestite da ATM, collegano la frazione con i comuni limitrofi. In particolare, la linea 99 collega Noverasco con Milano passando per il Carcere di Opera mentre la linea 222 percorre un lungo tragitto collegando la frazione a Milano, Opera e Pieve Emanuele. Oltre a queste passano per Noverasco anche le linee Autoguidovie 94, 97, 172, 83 e 155. Arterie stradali: E64 eA8.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	Quarto
esposizione:	doppia
luminosità:	nella media
panoramicità:	Poca
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

### 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	Mq. 125	1	Mq. 125
cantina	Mq. 4	1	Mq. 4
Totale unità immobiliare			Mq. 129

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO  
IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

#### Appartamento:

Superfici principali e secondarie: mq. 129

Superfici accessorie: 0



Prezzo richiesto: € 219.300,00  
pari a Euro/mq € 1.700,00  
Euro/mq Sconto trattativa: 5 %  
Prezzo: € 208.335,00  
pari a Euro/mq € 1.615,00

#### **CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale appartamento: € 1.700,00 x 129 mq= € 219.300,00

#### **RIEPILOGO VALORI CORPO:**

Valore di mercato appartamento (1000/1000 di piena proprietà): € 219.300,00  
Valore di mercato appartamento (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 208.335,00

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI R.G.E. 3311/2014  
LOTTO B

#### **9. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

Posto auto coperto a Opera Condominio 11 di Noverasco di Opera, via Sporting Mirasole, 47, della superficie commerciale di 129 mq, per la quota di: 1/1 di xxxxxxxx.

Il posto auto è occupato dal proprietario ed è ben tenuto.

Foglio 1 Particella 135 Sub. xx (catasto fabbricati), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12mq, Rendita 24,17 euro, indirizzo catastale: via Sporting Mirasole, 47, piano: S1, Opera (MI)

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Coerenze Posto auto coperto da Nord in senso orario: passaggio comune, altro posto auto, altra unità immobiliare, cortile comune.

#### **10. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

Appartamento	m <sup>2</sup> 12,00
Valore di Mercato dell'immobile appartamento nello stato libero:	€ 9.600,00
Valore di Mercato dell'immobile appartamento nello stato occupato:	€ 9.600,00
Data della valutazione:	16/01/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da sig. xxxxxx.

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

##### **12.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 12.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.
- 12.1.2. Convenzioni matrimoniali e provvedimento d'assegnazione casa coniugale
- 12.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.
- 12.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

##### **12.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

###### **12.2.1. Iscrizioni:**



XXXXXXXX

**12.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

XXXXXXXX

**12.2.3. Altre trascrizioni:**

XXXXXXXX

**12.2.4. Altre limitazioni d'uso: NESSUNA**

**13. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€.0.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€.0.000,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€.0.000,00
Millesimi condominiali appartamento:	N.P.

**14. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**14.1. ATTUALI PROPRIETARI:**

XXXXXX

**14.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

XXXXX

**15. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**15.1. PRATICHE EDILIZIE:**

L'immobile è stato realizzato con:

- \_ Licenza di costruzione 48/73 Prot. N. 4581 e Nulla Osta n. 29/73 del 24/12/1973;
- \_ Variante prot. N. 4796 del 15/11/1974;
- \_ Abitabilità del 21/07/1977

**15.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

P.G.T. PRIMA VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI OPERA. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI E APPROVAZIONE, CERTIFICATO DI IMMEDIATA ESEGUIBILITÀ. Si certifica che la presente deliberazione è efficace dal momento della sua adozione, perché dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D.Lgs. 18/8/2000, n.267  
Opera, 06-09-2017 APPROVAZIONE

**articolo 76. Ambiti residenziali ad alta densità**

1. Essi comprendono le aree urbanizzate, caratterizzate da una densità edilizia alta, con particolare riferimento ai grandi condomini.
2. Negli ambiti del territorio urbano così classificati non sono ammessi i seguenti usi:
  - Funzione commerciale: usi CC2, CC3, C5, C6 di cui all'art. 29.
  - Funzione produttiva: usi D2, D3 di cui all'art. 31.
  - Funzione Ricettiva: tutti gli usi di cui all'art. 33.
3. Mediante procedimento edilizio diretto sono ammesse tutte le categorie d'intervento: manutenzione ordinaria e



straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione (compresa la demolizione totale o parziale) e sostituzione edilizia.

4. È ammessa, in deroga al volume, la realizzazione di verande come locale o spazio coperto chiuso su tutti i lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili, esclusivamente nel caso di logge (chiuso su tre lati) e terrazze poste all'ultimo piano. Per queste ultime, la superficie utile verandata non può superare i mq. 8. Per la realizzazione delle verande è prevista la corresponsione del Contributo di Costruzione come nuova costruzione.

Parametri Urbanistici:

Indice edificabilità (Ie) Volume esistente

Rapporto di copertura (Rc) 35% del lotto

Superficie permeabile (Sp) 30% del lotto

Distanza dai confini (Dc) 5 m.

Distanza dalle strade (Ds) 3 m.

Distanza edifici (De) 10 m.

Indice piantumazione (Ip) 1 albero ogni 30 mq. di superficie filtrante o 1 albero ogni 30 ml di fronti a confine eventualmente realizzabile su aree comunali previa autorizzazione dell'organo esecutivo.

## 16. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

- |       |                                     |   |
|-------|-------------------------------------|---|
| 16.1. | CONFORMITÀ EDILIZIA:                | I locali HANNO CONFORMITÀ EDILIZIA.   |
| 16.2. | CONFORMITÀ CATASTALE:               | I locali HANNO CONFORMITÀ CATASTALE.  |
| 16.3  | CONFORMITÀ URBANISTICA:             | NESSUNA DIFFORMITÀ  |
| 16.4  | CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: | L'attuale identificazione catastale corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento |

BENI IN COMUNE DI OPERA  
via Sporting Mirasole, 47  
**POSTO AUTO**  
DI CUI AL PUNTO B

Posto auto coperto a Opera Condominio 11 di Noverasco di Opera, via Sporting Mirasole, 47, della superficie commerciale di 12 mq, per la quota di: 1/1 di xxxxxxxx.

Il posto auto è occupato dal proprietario ed è ben tenuto.

Foglio 1 Particella 135 Sub. 54 (catasto fabbricati), Categoria C/6, Classe 1, Consistenza 12mq, , Rendita 24,17 euro, indirizzo catastale: via Sporting Mirasole, 47, piano: S1, Opera (MI)

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Coerenze Posto auto coperto da Nord in senso orario: passaggio comune, altro posto auto, altra unità immobiliare, cortile comune.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

Quartiere residenziale, nella frazione sono presenti varie strutture scolastiche: tra queste vi sono l'Istituto di Istruzione Superiore Italo Calvino, l'American School of Milan e la Scuola Primaria Cervi. Numerose sono anche le zone sportive: tra queste la piscina comunale "Azzurra" e il club golfistico "Le Rovedine".

Noverasco (Noverasch in dialetto milanese) è l'unica frazione del comune milanese di Opera: conta circa 1680 abitanti (2011). La frazione si trova a nord del centro comunale, al confine con il comune di Milano. È interessante notare come lo stesso toponimo latino di Opera, "Overa", si rinviene nel nome della frazione, togliendo il suffisso "sco" solitamente caratterizzante nomi di origine preromana (come bergama-sco, crema-sco, ecc.) e togliendo un "in prepositivo" agli inizi dell'espressione "IN-OVERA-SCO".

## COLLEGAMENTI

Noverasco non è attualmente servito di linee metropolitane, ferroviarie o tramviarie. Alcune linee di autobus, gestite



da ATM, collegano la frazione con i comuni limitrofi. In particolare, la linea 99 collega Noverasco con Milano passando per il Carcere di Opera mentre la linea 222 percorre un lungo tragitto collegando la frazione a Milano, Opera e Pieve Emanuele. Oltre a queste passano per Noverasco anche le linee Autoguidovie 94, 97, 172, 83 e 155. Arterie stradali: E64 e A8.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	Quarto
esposizione:	doppia
luminosità:	nella media
panoramicità:	Poca
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione general	nella media
servizi:	nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### 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	Mq. 12	1	Mq. 12
Totale unità immobiliare			Mq. 12

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: comparativo: Mono parametrico in base al prezzo medio.

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE: COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Posto Auto:

Superfici principali e secondarie: mq. 12

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: € 9.600,00

pari a Euro/mq € 800,00

Euro/mq Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: € 9.120,00

pari a Euro/mq € 760,00

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale appartamento: € 800,00 x 12 mq = € 9.600,00

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato appartamento (1000/1000 di piena proprietà): € 9.600,00

Valore di mercato appartamento (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 9.120,00

#### 17 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, osservatori del mercato immobiliare



FIIMA, ed inoltre: Agenzia delle Entrate banca dati delle quotazioni immobiliari I semestre 2021.

**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:**

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appartamento	Mq. 129	€1.700,00	€219.300,00
Posto auto	Mq. 12	€800	€9.600
<b>Totale</b>			<b>€228.900,00</b>

Giudizio di comoda divisibilità della quota: NO

<b>Spese di regolarizzazione delle difformità</b> (vedi cap.8):	<b>€ 0.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile APPARTAMENTO nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€219.300,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile POSTO AUTO nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€9.600,00</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV): APPARTAMENTO E POSTO AUTO**

**APPARTAMENTO LOTTO A:**

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 (€. 6.124,43) anteriore alla vendita e per <b>l'immediatezza della vendita</b> giudiziaria:	<b>€ 202.210,570</b>
Riduzione in caso di vendita dell'immobile (diminuzione del 25%) <b>occupato</b> :	<b>€ 158.350,570</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€0,00</b>
Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale:	<b>€ 0.000,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 6.124,43</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova <b>LIBERO</b> :	<b>€ 213.175,570</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto <b>OCCUPATO</b> :	<b>€ 158.350,570</b>



**POSTO AUTO LOTTO B:**

Riduzione del valore del <b>5%</b> 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 (€ <b>00,00</b> ) anteriore alla vendita e per <b>l'immediatezza della vendita</b> giudiziaria:	<b>€ 9.120,00</b>
Riduzione in caso di vendita dell'immobile (diminuzione del 25%) <b>occupato</b> :	<b>€ 7.200,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Costi per la regolarizzazione edilizia e catastale:	<b>€ 0.000,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 0.000,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova <b>LIBERO</b> :	<b>€ 9.600,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto <b>OCCUPATO</b> :	<b>€ 7.200,00</b>

data 16/01/2022

**il tecnico incaricato**

XXXXXX

