



**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 ² 129,00
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 insolte 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 ² 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
Totale			€228.900,00

Giudizio di comoda divisibilità della quota: NO

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

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



POSTO AUTO LOTTO B:

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

data 16/01/2022

il tecnico incaricato

XXXXXX

