



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

91/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA PATRIZIA FANTIN

CUSTODE:

ALESSANDRA PERONETTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MICHELE FIORITO

CF:FRTMHL68L28F704H

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto 29

telefono: 3387512486

email: michele.fiorito@memarchitettura.it

PEC: michele.fiorito@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 91/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ufficio a BESANA IN BRIANZA VIA LOVATI FRANCESCO 29, quartiere CALO', della superficie commerciale di circa **158,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da ufficio di 5 vani catastali, disposto su piano terra, primo ed interrato. L'unità è accessibile da enti comuni al piano terra ed è collegata sui tre livelli, tramite corpo di scale interno. L'unità è collegata al subalterno 702, oggetto anch'esso della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 3,20 PT - 3,00 P1 - 2,80 PS1. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 205 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 1.613,93 Euro, indirizzo catastale: VIA LOVATI FRANCESCO n. SC, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** . derivante da Atto del 27/12/2016 Pubblico ufficiale registrato in data - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2274.1/2017 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 12/01/2017 Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: - piano interrato: terrapieno al mapp.43, enti comuni, altra unità immobiliare, terrapieno al mappale 43; - piano terra: altro mappale part. 43, enti comuni, altra unità immobiliare, enti comuni; - piano primo: affaccio su altro mappale 43, enti comuni, affaccio su altra unità immobiliare al sub. 702, enti comuni; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 1995.

B

capannone artigianale a BESANA IN BRIANZA VIA LOVATI FRANCESCO 29, quartiere CALO', della superficie commerciale di **1.225,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un capannone artigianale disposto su piano primo, con accesso esclusivo dal piano terra. L'unità è collegata al subalterno 701, oggetto anch'esso della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,35 al P1. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 205 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 1157 mq, rendita 1.792,62 Euro, indirizzo catastale: VIA LOVATI FRANCESCO n. SC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** . derivante da Atto del 27/12/2016 Pubblico ufficiale registrato in data - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2274.1/2017 Reparto PI di MILANO 2 Coerenze: Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: affaccio su cortile comune, altra unità immobiliare al sub 701, affaccio su cortile comune su due lati, altra unità immobiliare sul quarto lato; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile è posto al piano primo con scala e vano ascensore al piano terra. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.383,00 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:	€. 453.530,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 385.000,00
Data della valutazione:	14/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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:

servitù di elettrodotto, stipulata il 16/10/1991 a firma di _____ di repertorio, trascritta il 12/11/1991 a Milano 2 ai nn. 84639/61809, a favore di *** DATO OSCURATO ***

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 14/02/2014 a Milano 2 ai nn. 12054/1803, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 720.000 euro.

Importo capitale: 400.000 euro.

Durata ipoteca: 2 anni e 1 mese

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/07/2020 ai nn. 19/2020 di repertorio, iscritta il 15/09/2020 a Milano 2 ai nn. 98139/17937, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 62.685,94 euro.

Importo capitale: 31.342,97 euro.

IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, notificato il 13/01/2022 dall' Ufficiale Giudiziario ai nn. 4506 di repertorio, trascritto il

07/03/2022 a Milano 2 ai nn. 29026/19515, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento.

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:	€. 2.258,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 16.168,37
Millesimi condominiali:	125,4763/1000

Ulteriori avvertenze:

- Unità al sub 701 spettano millesimi condominiali pari a 11,4945

- Unità al sub 701 spettano millesimi condominiali pari a 113,9918

- Da preventivo 2022, e relativo piano rateale, da cui si evincono gli importi scaduti al 31/12/2021 per € 12.960,99 (sub 702) ed € 948,63 (sub 701) a cui si aggiungono € 2.051,85 (Sub 7012 + € 206,90 (Sub 701) maturati nell'anno 2022;

- Da rendiconto consuntivo gestione straordinaria Asfaltature approvato, da cui si evincono gli importi scaduti al 31/12/2021 per € 2.216,04 (Sub 702) ed € 223,66 (Sub 701);

All'unità immobiliare descritta al numero precedente spetta, ed è compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni condominiali di legge.

Si ricorda come l'art. 63 disp. att. cc, stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente".

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data dell'allegato riparto spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione (dal 27/12/2016), con atto stipulato il 27/12/2016 a firma di _____ di _____ di repertorio, trascritto il 12/01/2017 a Milano 2 ai nn. 3788/22/4

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 29/11/2005), con atto stipulato il 25/09/1996 a firma di _____ di _____ di repertorio, trascritto il 08/10/1996 a Milano 2 ai nn. 77459/50106

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/2005 fino al 03/12/2009), con atto stipulato il 29/11/2005 a firma di _____ di _____ di repertorio, trascritto il 17/12/2005 a Milano 2 ai nn. 190380/96552

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasferimento sede sociale in comune di Como (dal 03/12/2009 fino al 09/03/2012), con atto stipulato il 03/12/2009 a firma di _____ di _____ di repertorio, trascritto il 11/12/2009 a Milano 2 ai nn. 167142/1054/77

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di mutamento denominazione (dal 09/03/2012 fino al 27/12/2016), con atto stipulato il 09/03/2012 a firma c
di repertorio, trascritto il 29/03/2012 a Milano 2 ai nn. 32430/21956

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 6/88 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di magazzino edile, uffici e abitazione, presentata il 18/01/1988 con il n. prot. 516 di protocollo, rilasciata il 05/09/1988 con il n. 6/88 di protocollo, agibilità del 10/06/1998 con il n. prot. 6887 di protocollo.

La C.E. 6/88 è stata oggetto di n° 2 varianti - Concessione Edilizia (variante 1) del 30.11.1989 per modifica conformazione strutturale, divisori interni, prospetti sistemazione esterna. - Concessione edilizia (variante 2) del 07/10/1994 per modifica conformazione ufficio e abitazione - modifica divisori interni, prospetti fognatura - realizzazione scala. Il titolare del primo procedimento edilizio veniva volturato alla

CONCESSIONE EDILIZIA N. 177/95 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento capannone industriale: vano ascensore - servizi igienici - divisorio interno, presentata il 10/03/1995, rilasciata il 12/06/1995 con il n. 177/95 di protocollo, agibilità del 05/06/1998 con il n. prot. 6887 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 16 del 27 marzo 2015 , l'immobile ricade in zona produttiva di completamento normate dall'art. 11 delle vigenti NTA del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: a) Ut = indice di utilizzazione territoriale, per le aree di completamento: 1 mq/mq • per le aree di deposito e vendita materiali edili: 0,2 mq/mq b) He = altezza massima: 12,00 m maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali; c) Rc = rapporto di copertura: 60% d) Af = superficie permeabile: 10%

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero compendio immobiliare. I dati sono stati dedotti dalla documentazione messa a disposizione dall'ufficio Tecnico. La scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate siano esse migliorative o peggiorative.

L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia.

La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi e difetti presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La stima di valore, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto

significativo sul valore. È escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria di eventuali difformità sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione della domanda; tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o della regolarizzazione e pertanto nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Si rimanda a tutto quanto indicato negli strumenti urbanistici e nella normativa vigente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformità riscontrate riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni in entrambe le unità immobiliari oggetto di pignoramento. Rispetto all'ultimo titolo edilizio assentito C.E. 177/95 sono state realizzate opere murarie consistenti nella demolizione e ricostruzione di tavolati interni. Oltre ai tavolati interni, il soffitto del sub. 702 (deposito al piano primo) è stato controsoffittato con pannellatura in pannelli di cartongesso in fibre minerali che vanno ad oscurare i lucernari in falda. La messa in esecuzione di quest'ultima opere difforme impedisce la rilevazione delle altezze effettive interne. (normativa di riferimento: TUE (Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/01))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - messa in esecuzione di opere di ripristino mediante la rimozione di tutta la controsoffittatura del sub 702; - presentazione di istanza CILA in sanatoria per opere realizzate in difformità rispetto ai titoli assentiti

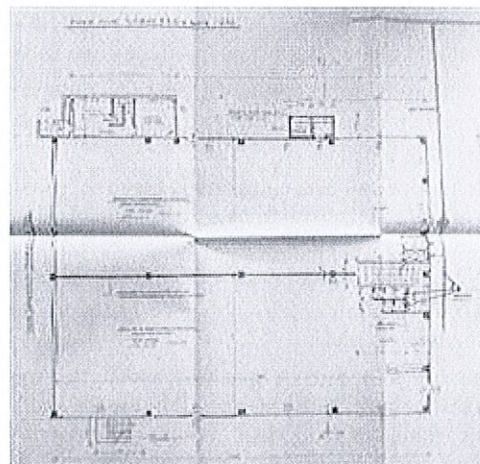
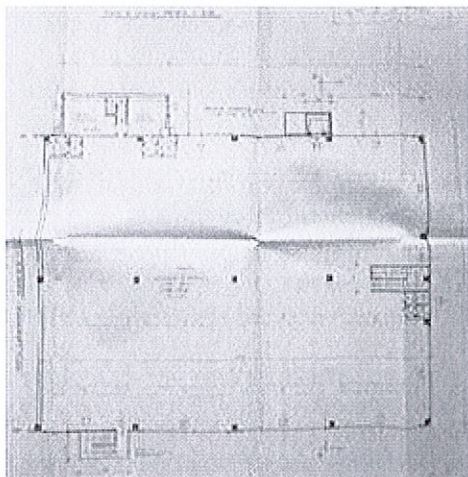
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

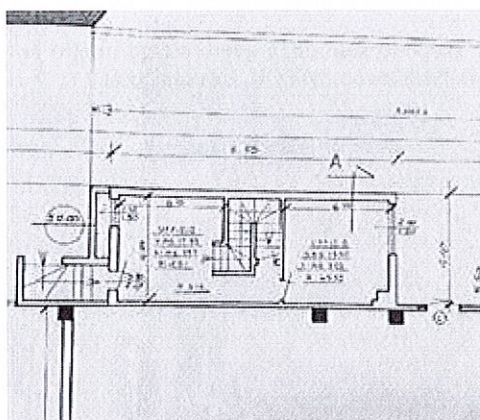
- costi edili per opere di ripristino: rimozione controsoffitto (sub 702) con smaltimento presso pubbliche discariche: €20.000,00
- Oneri professionali per la presentazione di CILA in sanatoria per modifica degli spazi interni: €2.500,00
- tributi comunali per sanzione amministrativa per opere realizzate in difformità al titolo edilizio: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Questa situazione è riferita solamente a sub 701 e sub 702

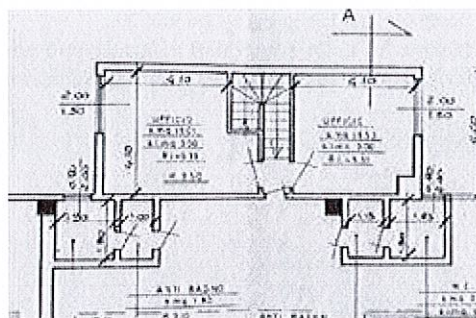


piano primo - sub 701 e 702

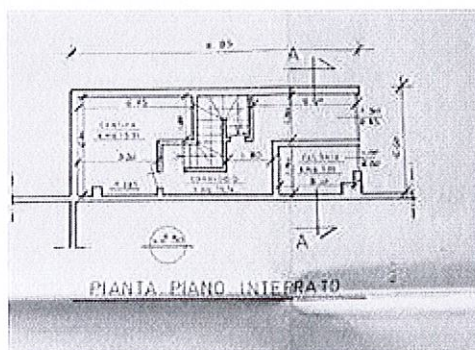


piano terra - sub 701

piano primo - sub 701 e 702



piano primo - sub 701



piano S1 - sub 701

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le difformità catastali riguardano sia l'unità al sub. 701 che quella al sub 702. - In merito all'unità immobiliare al sub. 701 la scheda catastale presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio risulta avere un diverso assetto distributivo rispetto a quanto rilevato sui luoghi. - in merito all'unità immobiliare al sub. 702 nella scheda catastale presente nella banca dati dell'Agenzia del Territorio oltre che avere un diverso assetto distributivo rispetto a quanto rilevato sui luoghi non risulta essere stato rappresentato il vano ascensore esterno al piano terreno, come giustamente rappresentato al piano primo. Oltre alla scheda catastale, anche la mappa cartografica non risulta essere stata aggiornata a seguito di realizzazione di corpo fabbrica tecnologico esterno per la formazione dell'ascensore avvenuta a seguito di C.E. 177/95

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - per il sub. 701: Presentazione di procedura Ministeriale DOCFA per l'aggiornamento della banca dati catastale; - per il sub. 702: Presentazione di procedura Ministeriale PREGEO per l'aggiornamento della mappa e successivamente presentazione di DOCFA per l'aggiornamento della banca dati catastale della planimetria.

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

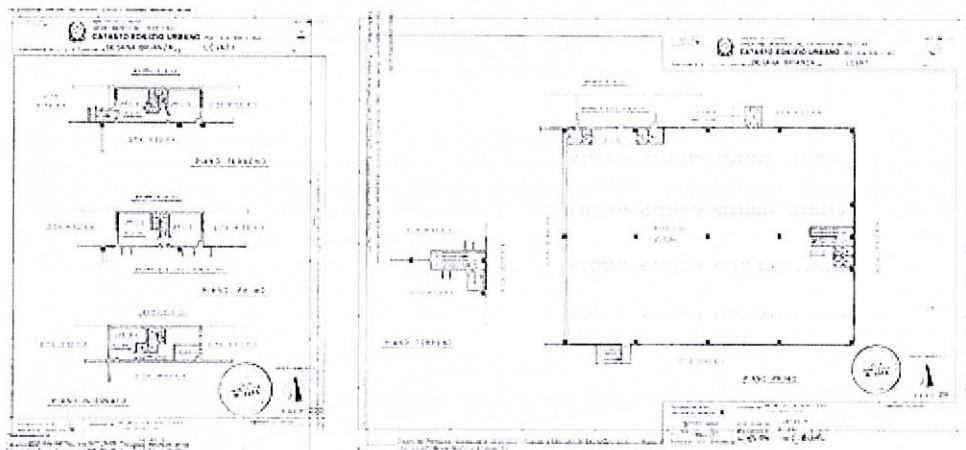
Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali per l'aggiornamento della banca dati catastale mediante la presentazione di Tipo Mappale (ampliamento vano ascensore): €1.000,00
- Tributi catastali per la presentazione di Tipo Mappale per ampliamento: €100,00
- Oneri professionali per l'aggiornamento della banca dati catastale mediante procedura Ministeriale DOCFA per la variazione delle schede catastali di subb. 701 e 702: €1.200,00

- Tributi catastali per la presentazione di denuncia di variazione per modifiche interne : €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30.

L'aggiornamento della banca dati catastale può essere eseguito solo dopo avere messo in atto le opere di ripristino e successivamente alla presentazione dell'istanza edilizia CILA in sanatoria



scheda catastale sub 701

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: (normativa di riferimento: L.R. 12 2005))

L'immobile risulta **conforme**.

La destinazione oggi insediata è coerente con gli strumenti urbanistici vigenti

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..

Da interrogazione fatta alla banca dati dell'Agenzia del Territorio i beni risultano essere correttamente intestati

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tutti gli impianti vanno verificati, eventualmente messi a norma e certificati da personale qualificato. Non è stata prodotta al perito nessuna documentazione attestante la conformità degli impianti. Alla data del rilievo gli impianti risultano essere in totale stato di degrado. Il valore assegnato all'immobile tiene conto che la componente impiantistica

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

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA LOVATI FRANCESCO 29, QUARTIERE CALO'

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a BESANA IN BRIANZA VIA LOVATI FRANCESCO 29, quartiere CALO', della superficie commerciale di circac **158,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da ufficio di 5 vani catastali, disposto su piano terra, primo ed interrato. L'unità è accessibile da enti comuni al piano terra ed è collegata sui tre livelli, tramite corpo di scale interno. L'unità è collegata al subalterno 702, oggetto anch'esso della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 3,20 PT - 3,00 P1 - 2,80 PS1. Identificazione catastale:

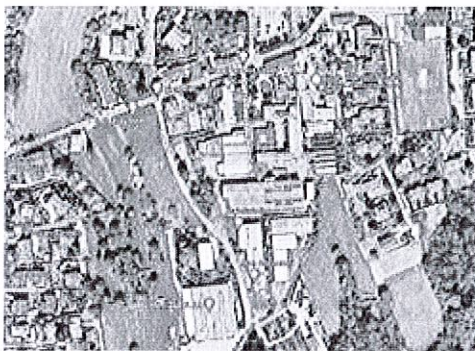
- foglio 60 particella 205 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 1.613,93 Euro, indirizzo catastale: VIA LOVATI FRANCESCO n. SC, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/12/2016 Pubblico ufficiale Sede Repertorio n. 15980 registrato in data - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2274.1/2017 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 12/01/2017 Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: - piano interrato: terrapieno al mapp.43, enti comuni, altra unità immobiliare, terrapieno al mappale 43; - piano terra: altro mappale part. 43, enti comuni, altra unità immobiliare, enti comuni; - piano primo: affaccio su altro mappale 43, enti comuni, affaccio su altra unità immobiliare al sub. 702, enti comuni; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 17 km - Milano centro 30 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido

nella media ★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★

scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★

centro sportivo

buono ★★★★★

campo da calcio

buono ★★★★★

centro commerciale

al di sopra della media ★★★★★

municipio

al di sopra della media ★★★★★

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★★★★

supermercato al di sopra della media ★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 32 km - Malpensa 57 km nella media ★★★★★

autobus distante Autobus locali 3 km al di sotto della media ★★★★★

ferrovia distante Stazione di Besana in Brianza, 4 km al di sotto della media ★★★★★

superstrada distante SS36 uscita Seregno - 6 km nella media ★★★★★

autostrada distante A/4 uscita Cinisello B - 17 km nella media ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★

esposizione: nella media ★★★★★

luminosità: mediocre ★★★★★

panoramicità: nella media ★★★★★

impianti tecnici: mediocre ★★★★★

stato di manutenzione generale: molto scarso ★★★★★

servizi: mediocre ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto al di sotto della media ★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media ★★★★★

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica mediocre ★★★★★

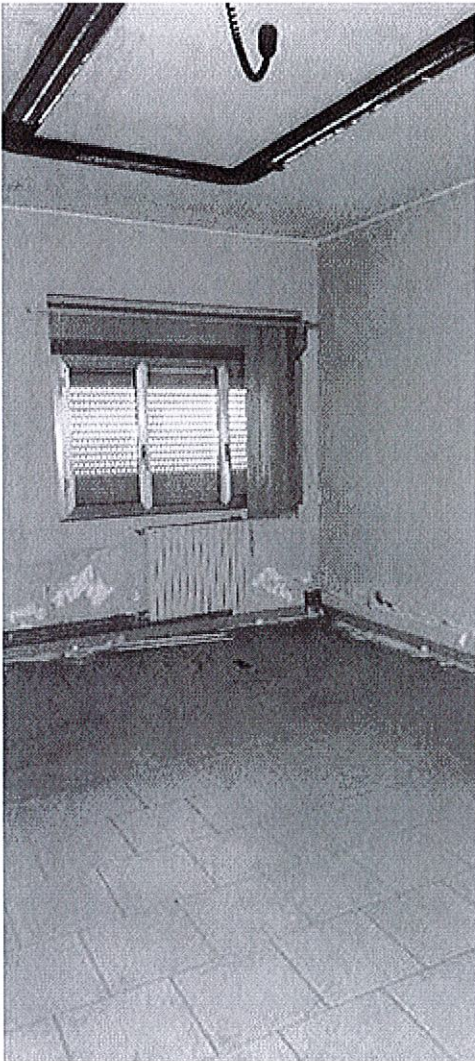
rivestimento esterno: realizzato in pannelli prefabbricati nella media ★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V al di sotto della media ★★★★★
conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★★★★





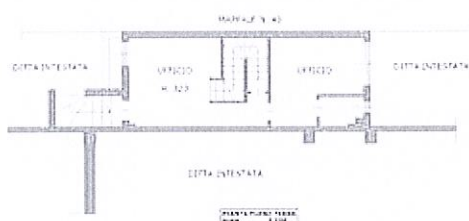


CONSISTENZA:

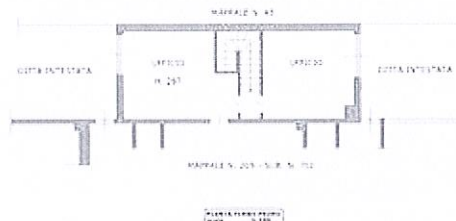
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

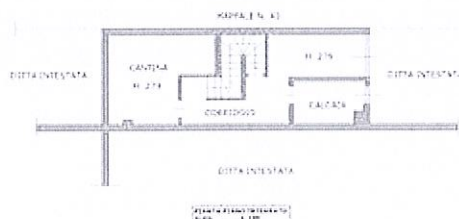
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ufficio PT-1-S1	158,00	x	100 %	=	158,00
Totale:	158,00				158,00



piano terra sub 701 alla data del rilievo



piano primo sub 701 alla data del rilievo



piano S1 sub 701 alla data del rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/88806449/>

Descrizione: Capannone con uffici

Indirizzo: Besana in Brianza

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 540.000,00 pari a 540,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 486.000,00 pari a 486,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/88806459/>

Descrizione: Laboratorio con ufficio

Indirizzo: Besana in Brianza

Superfici principali e secondarie: 400

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 550,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 198.000,00 pari a 495,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93973370/>

Descrizione: Capannone

Indirizzo: Besana in Brianza

Superfici principali e secondarie: 800

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 437,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 315.000,00 pari a 393,75 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 02/02/2023

Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/76731814/>

Descrizione: Capannone con uffici

Indirizzo: Besana in Brianza

Superfici principali e secondarie: 1450

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 780.000,00 pari a 537,93 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 702.000,00 pari a 484,14 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	486.000,00	198.000,00	315.000,00	702.000,00
Consistenza	158,00	1.000,00	400,00	800,00	1.450,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	540,00	550,00	437,50	537,93
Stato d'uso e dimensione	5,00	8,00	8,00	7,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	prezzo				

Prezzo unitario	medio	393,75	393,75	393,75	393,75
	minimo				
Stato d'uso e dimensione	5 %	24.300,00	9.900,00	15.750,00	35.100,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO	COMPARATIVO
	1	2	3	4
Prezzo	486.000,00	198.000,00	315.000,00	702.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-331.537,50	-95.287,50	-252.787,50	-508.725,00
Stato d'uso e dimensione	-72.900,00	-29.700,00	-31.500,00	-105.300,00
Prezzo corretto	81.562,50	73.012,50	30.712,50	87.975,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **68.315,63**

Divergenza: 65,09% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Il 24 febbraio 2022, le forze russe sono entrate in Ucraina e ne è seguito un conflitto.*

Al momento della stesura del presente rapporto, l'entità del conflitto e il suo impatto a lungo termine non erano noti.

Il conflitto ha causato un'immediata volatilità nei mercati azionari globali e si prevedono

conseguenze sul costo e sulla disponibilità di energia e risorse naturali, in particolare in Europa. Sono state imposte sanzioni contro la Russia.

L'impatto sul mercato immobiliare al di fuori dell'area immediatamente interessata dal conflitto è ancora sconosciuto e, in questa fase, non ci sono prove che l'attività di transazione e il sentimento di acquirenti e venditori sia cambiato. Il mercato può quindi essere descritto come funzionante, anche se ancora all'indomani della crisi COVID-19. Il 31 marzo 2022 l'Italia ha posto fine allo stato di emergenza COVID-19, eliminando gradualmente le misure di sicurezza messe in atto durante il periodo della pandemia. Di conseguenza, e a scanso di equivoci, la nostra valutazione non è soggetta a "incertezza valutativa rilevante", come definito da VPS 3 e VPGA 10 dei RICS Valuation - Global Standards.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente con l'evolversi del conflitto in Ucraina, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 158,00 x 432,38 = **68.315,63**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.315,63**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.315,63**

BENI IN BESANA IN BRIANZA VIA LOVATI FRANCESCO 29, QUARTIERE CALO'

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

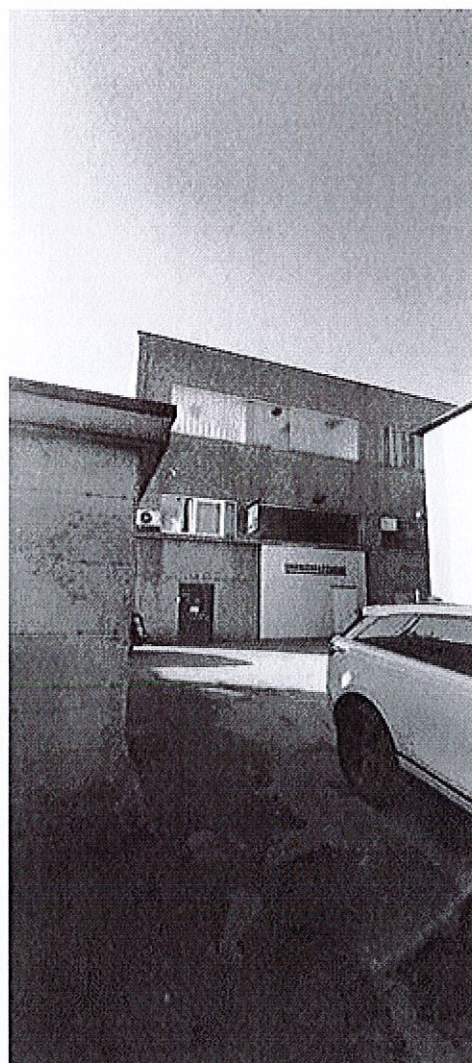
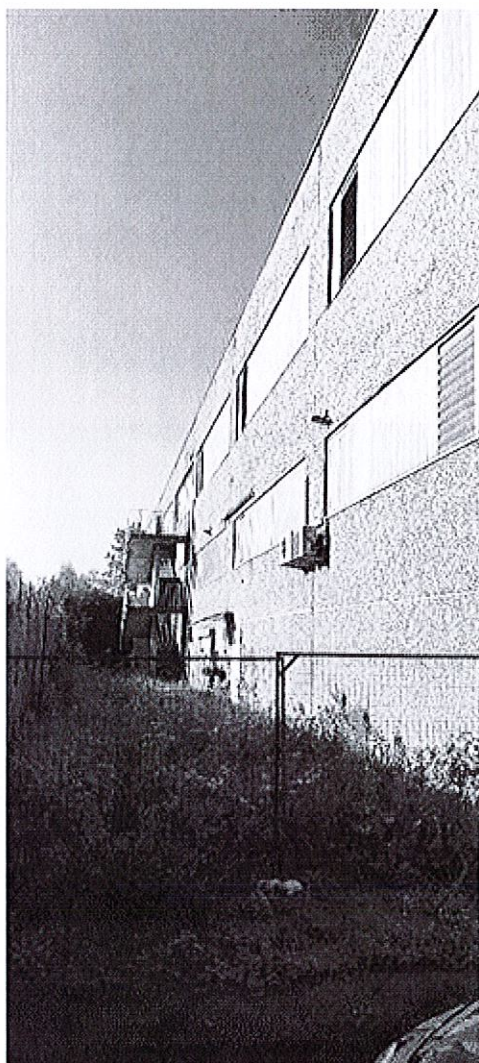
capannone artigianale a BESANA IN BRIANZA VIA LOVATI FRANCESCO 29, quartiere CALO', della superficie commerciale di **1.225,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il bene oggetto di perizia è costituito da un capannone artigianale disposto su piano primo, con accesso esclusivo dal piano terra. L'unità è collegata al subalterno 701, oggetto anch'esso della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,35 al P1. Identificazione catastale:

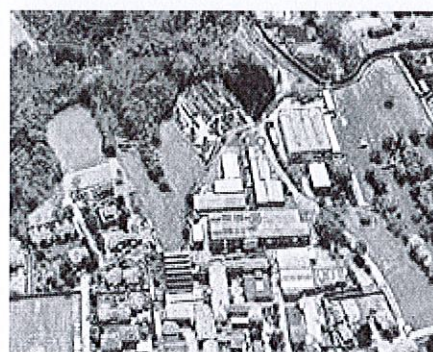
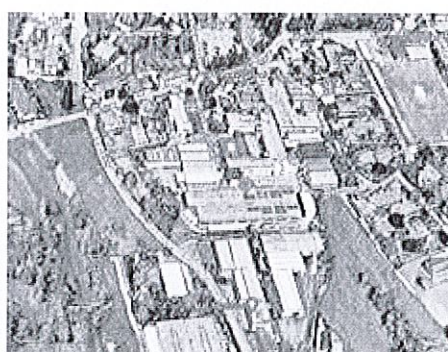
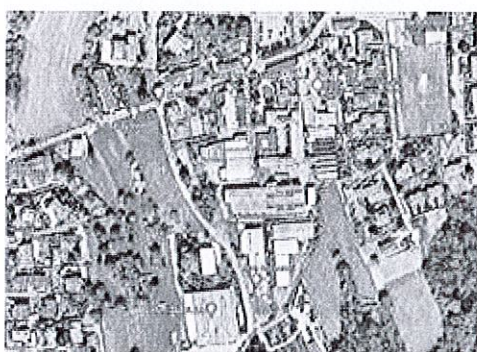
- foglio 60 particella 205 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 1157 mq, rendita 1.792,62 Euro, indirizzo catastale: VIA LOVATI FRANCESCO n. SC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 27/12/2016 Pubblico ufficiale registrato in data - MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE Nota presentata con Modello Unico n. 2274.1/2017 Reparto PI di MILANO 2
Coerenze: Coerenze da nord ed in senso orario in un sol corpo: affaccio su cortile comune, altra unità immobiliare al sub 701, affaccio su cortile comune su due lati, altra unità immobiliare sul quarto lato; il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile è posto al piano primo con scala e vano ascensore al piano terra. Immobile costruito nel 1988 ristrutturato nel 1995.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza centro 17 km - Milano centro 30 km). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido

nella media ★★★★★

scuola elementare

nella media ★★★★★

scuola per l'infanzia

nella media ★★★★★

centro sportivo

buono ★★★★★

campo da calcio

buono ★★★★★

centro commerciale

al di sopra della media ★★★★★

municipio

al di sopra della media ★★★★★

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★★★★

supermercato al di sopra della media ★★★★★ ★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Linate 32 km - Malpensa 57 km nella media ★★★★★ ★★★★★

autobus distante Autobus locali 3 km al di sotto della media ★★★★★ ★★★★★

ferrovia distante Stazione di Besana in Brianza, 4 km al di sotto della media ★★★★★ ★★★★★

superstrada distante SS36 uscita Seregno - 6 km nella media ★★★★★ ★★★★★

autostrada distante A/4 uscita Cinisello B - 17 km nella media ★★★★★ ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★ ★★★★★

esposizione: nella media ★★★★★ ★★★★★

luminosità: mediocre ★★★★★ ★★★★★

panoramicità: nella media ★★★★★ ★★★★★

impianti tecnici: mediocre ★★★★★ ★★★★★

stato di manutenzione generale: molto scarso ★★★★★ ★★★★★

servizi: mediocre ★★★★★ ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali".

Il decreto di trasferimento è, pertanto, esente dall'obbligo di allegazione.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in asfalto al di sotto della media ★★★★★ ★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in pavimento industriale al di sotto della media ★★★★★ ★★★★★

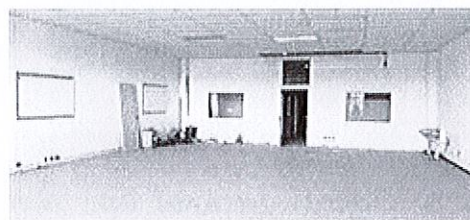
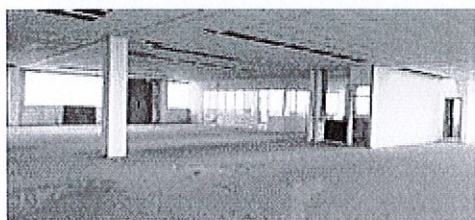
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in ceramica mediocre ★★★★★ ★★★★★

rivestimento esterno: realizzato in pannelli prefabbricati nella media ★★★★★ ★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★★★★ ★★★★★

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★★★★ ★★★★★



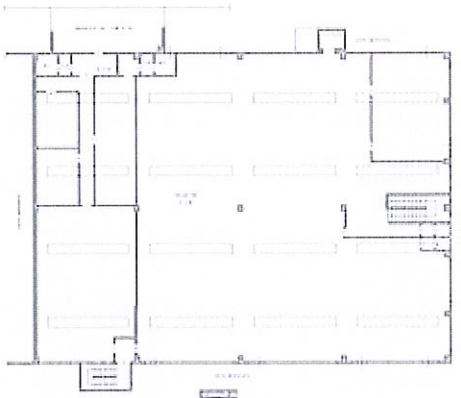


CONSISTENZA:

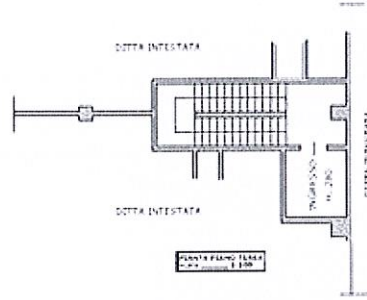
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Capannone P1	1.200,00	x	100 %	=	1.200,00
Scale di accesso PT	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	1.225,00				1.225,00



piano primo sub 702 alla data del rilievo



piano terra sub 702 alla data del rilievo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 02/02/2023
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/88806449/>
 Descrizione: Capannone con uffici
 Indirizzo: Besana in Brianza
 Superfici principali e secondarie: 1000
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 540.000,00 pari a 540,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 486.000,00 pari a 486,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 02/02/2023
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/88806459/>
 Descrizione: Laboratorio con ufficio

Indirizzo: Besana in Brianza
 Superfici principali e secondarie: 400
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 220.000,00 pari a 550,00 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 198.000,00 pari a 495,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 02/02/2023
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/93973370/>
 Descrizione: Capannone
 Indirizzo: Besana in Brianza
 Superfici principali e secondarie: 800
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 350.000,00 pari a 437,50 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 315.000,00 pari a 393,75 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 02/02/2023
 Fonte di informazione: <https://www.immobiliare.it/annunci/76731814/>
 Descrizione: Capannone con uffici
 Indirizzo: Besana in Brianza
 Superfici principali e secondarie: 1450
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 780.000,00 pari a 537,93 Euro/mq
 Sconto trattativa: 10 %
 Prezzo: 702.000,00 pari a 484,14 Euro/mq

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	486.000,00	198.000,00	315.000,00	702.000,00
Consistenza	1.225,00	1.000,00	400,00	800,00	1.450,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	540,00	550,00	437,50	537,93
Stato d'uso e dimensione	5,00	6,00	6,00	5,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
------------------	----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio	393,75	393,75	393,75	393,75
	prezzo minimo				
Stato d'uso e dimensione	5 %	24.300,00	9.900,00	15.750,00	35.100,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	486.000,00	198.000,00	315.000,00	702.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	88.593,75	324.843,75	167.343,75	-88.593,75
Stato d'uso e dimensione	-24.300,00	-9.900,00	0,00	-35.100,00
Prezzo corretto	550.293,75	512.943,75	482.343,75	578.306,25

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **530.971,88**

Divergenza: 16,59% < %

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- *il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito, tranne nei locali e le aree per i quali non è stato possibile l'accesso. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;*
- *le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte da quanto disponibile in atti;*
- *non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale; non sono stati valutati o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti;*
- *non è stata eseguita alcuna indagine ambientale e la stima di valore eseguita esclude specificatamente l'esame di impatto ambientale derivante da sostanze pericolose o potenzialmente tali;*
- *non sono state condotte verifiche circa la compatibilità delle proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili;*
- *non è stata eseguita alcuna analisi dei suoli, né ha analizzato il diritto di Proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo;*
- *non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;*
- *il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, della necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;*
- *la stima viene effettuata a corpo e non a misura (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto);*
- *Il 24 febbraio 2022, le forze russe sono entrate in Ucraina e ne è seguito un conflitto.*

Al momento della stesura del presente rapporto, l'entità del conflitto e il suo impatto a lungo termine non erano noti.

Il conflitto ha causato un'immediata volatilità nei mercati azionari globali e si prevedono conseguenze sul costo e sulla disponibilità di energia e risorse naturali, in particolare in Europa. Sono state imposte sanzioni contro la Russia.

L'impatto sul mercato immobiliare al di fuori dell'area immediatamente interessata dal conflitto è ancora sconosciuto e, in questa fase, non ci sono prove che l'attività di transazione e il sentimento di acquirenti e venditori sia cambiato. Il mercato può quindi essere descritto come funzionante, anche se ancora all'indomani della crisi COVID-19. Il 31 marzo 2022 l'Italia ha posto fine allo stato di emergenza COVID-19, eliminando gradualmente le misure di sicurezza messe in atto durante il periodo della pandemia. Di conseguenza, e a scanso di equivoci, la nostra valutazione non è soggetta a "incertezza valutativa rilevante", come definito da VPS 3 e VPGA 10 dei RICS Valuation - Global Standards.

La presente nota esplicativa è stata inserita per garantire la trasparenza e per fornire ulteriori informazioni sul contesto di mercato in cui è stato redatto il parere di valutazione. In considerazione della possibilità che le condizioni di mercato si muovano rapidamente con l'evolversi del conflitto in Ucraina, sottolineiamo l'importanza della data di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.225,00	x	433,45	=	530.971,88
-------------------------------	----------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 530.971,88
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 530.971,88
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

“Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione “[1].

Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore.

I valori a corpo utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poiché non esistono due beni immobili perfettamente identici.

Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico a vista, in altre parole per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile bene stesso.

Trattandosi di una stima finalizzata ad un fallimento si applica una riduzione del valore com'è prassi del Tribunale.

Sono stati utilizzati quale fonte comparativa gli “asking price “non essendo disponibili compravendite nell'ultimo Bienno per immobili in area analoga e con simili caratteristiche.

[1] International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano,

conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Besana in Brianza, agenzie: Gabetti – Tempocasa- Tecnocasa – Professi, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Omi, TEMA, Territori, Mercati e Ambiente S.c.p.a. Azienda della Camera di Commercio di Milano, ed inoltre: online.

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	ufficio	158,00	0,00	68.315,63	68.315,63
B	capannone artigianale	1.225,00	0,00	530.971,88	530.971,88
				599.287,50 €	599.287,50 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Stato di manutenzione	-20%
	-119.857,50
	119.857,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 25.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 453.530,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 68.029,50**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 500,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 385.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 14/03/2023

il tecnico incaricato
MICHELE FIORITO