



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

136/2025

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO **

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

DOTT.SSA ELISABETTA BRUGNONI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Annalisa Cairo

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: annalisa.cairo@gmail.com

PEC: annalisa.cairo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - SEZIONE TERZA

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

capannone artigianale a LESMO via F.lli Cervi 17/19, frazione Gerno, della superficie commerciale di 3.015,00 mq (***) DATO OSCURATO (***)

Capannone composto da vani laboratorio, deposito, magazzini e centrale termica; gli uffici ed i servizi sono distribuiti sui due livelli di piano terreno e primo, collegati da scala interna. Il fabbricato si colloca in zona periferica del Comune di Lesmo, azionamento a vocazione spiccatamente industriale ed inserito nell'ambito di compendi edificati prevalentemente negli anni 70/80 e risulta essere fisicamente delimitato da recinzione in parte metallica e in parte realizzata con rete e paline. Superficie fondiaria interessata pari a complessivi mq. 8.600. Gli accessi al complesso immobiliare avvengono dalla pubblica via Fratelli Cervi attraverso più cancelli pedonali e carrai. Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '70; successivo ampliamento realizzato alla fine degli anni '90.

Ampia area esterna pertinenziale; è compresa una cabina elettrica ubicata all'interno dell'area di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 5,08 - 4,37. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 164 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: via F.lli Cervi n. 17/19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 165 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 15.394,00 Euro, indirizzo catastale: Via F.lli Cervi n. 17/19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 165 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 7.489,00 Euro, indirizzo catastale: Via F.lli Cervi m. 17/19, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 165 sub. 705 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via F.lli Cervi n. 17/19, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Bene comune non censibile (area esterna)
- foglio 14 particella 165 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 8610
Coerenze: Via Fratelli Cervi-mappale 166, immobile mappale 164, roggia, immobile mappale 10

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.015,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.600.000,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.600.000,00**
Data di conclusione della relazione: **01/12/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 01/02/2012, registrato il 23/07/2012 a Lecco ai nn. 526 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale).

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** (affittato dal 19.06.2024 a *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 01/01/2012, con scadenza il 31/12/2029, registrato il 23/07/2012 a Lecco ai nn. 526, con l'importo dichiarato di 185.000,00.

Contratto di locazione sottoscritto da *** DATO OSCURATO *** con *** DATO OSCURATO *** in data 1.02.2012 con decorrenza dal 1.01.2012 per la durata di sei anni e, non essendo stato disdetta nei termini previsti dal contratto, si è tacitamente rinnovato di ulteriori 6 anni con scadenza in data 31.12.2023; con scrittura del 08.10.2021 la società *** DATO OSCURATO *** (già *** DATO OSCURATO ***) con sede a Lesmo, conferma la propria rinuncia alla facoltà di disdetta il predetto contratto per la scadenza del 31.12.2023. Ne consegue che il predetto contratto di locazione, salvo eventuale disdetta e/o recesso da esercitarsi secondo i termini e le modalità previste nel contratto e dalla Legge 392/78, verrà a scadere in data 31.12.2029.

Con successivo Contratto di Affitto di Azienda la società *** DATO OSCURATO *** ha concesso alla società *** DATO OSCURATO *** l'affitto dell'azienda comprensivo degli immobili, con contratto stipulato dal Notaio dott. Guido Brotto in data 19.06.2024 repertorio n.22194 raccolta n.19658 registrato a Lecco il 25.06.2024 al n.8845 serie 1T - Il contratto di affitto d'azienda ha la durata di 18 mesi (a tutto il dicembre 2025) con decorrenza dal 1 luglio 2024, alla scadenza, il contratto di affitto d'azienda si rinnoverà tacitamente di sei mesi in sei mesi, salvo disdetta o recesso da comunicarsi mediante pec o raccomandata ar entro il termine di due mesi anteriori alla scadenza. Il canone di affitto dell'Azienda viene pattuito in euro 100.000,00 oltre iva all'anno, da pagare in 12 rate mensili anticipate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/05/2010 a firma di Notaio Croce Federica ai nn. 2518/1878 di repertorio, iscritta il 07/06/2010 a Milano II ai nn. 70957/16630, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 3.230.000,00..

Importo capitale: € 1.900.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a NCEU particella 165 subb 502 e 702 - NCT part 165.

ANNOTAZIONE NN.100201/13490 del 07.11.2013 - contratto modificativo di precedente finanziamento

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 20/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 10761 di repertorio, trascritta il 04/12/2024 a Milano II ai nn. 162782/114947,, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a su tutti gli immobili ad esclusione del sub 705

sentenza di liquidazione giudiziale, stipulata il 01/10/2025 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 215 di repertorio, trascritta il 27/10/2025 a Milano II ai nn. 151271/103662, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto della presente perizia

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dati società:

Fino al 14 ottobre 2020 *** DATO OSCURATO ***

Dal 14 ottobre 2020 in poi *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di verbale di assemblea dei soci (dal 14/10/2020), con atto stipulato il 14/10/2020 a firma di Notaio Guido Brotto ai nn. 7871/7062 di repertorio, registrato il 11/11/2020 a Lecco ai nn. 13956 serie T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 22/11/1985 fino al 09/06/1989), con atto stipulato il 22/11/1985 a firma di Notaio Galbiati Mario ai

nn. 51392/10782 di repertorio, trascritto il 16/12/1985 a Milano II ai nn. 66838/50440

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di trasformazione di società (dal 09/06/1989 fino al 26/01/2012), con atto stipulato il 09/06/1989 a firma di Notaio Giorgio Pozzi ai nn. 5407/1386 di repertorio, trascritto il 29/07/1989 a Milano II ai nn. 64669/47662.

La società *** DATO OSCURATO *** è stata trasformata in società a responsabilità limitata con la nuova denominazione *** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di scissione di società (dal 26/01/2012 fino al 14/10/2020), con atto stipulato il 26/01/2012 a firma di Notaio Croce Federica ai nn. 4676/3343 di repertorio, trascritto il 16/02/2012 a Milano II ai nn. 16884/11334

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La situazione edilizia è stata relazionata in funzione delle pratiche edilizie effettivamente messe a disposizione, in fase di accesso agli atti, dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Lesmo, declinando qualsiasi responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **54/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di adeguamento locale caldaia, presentata il 20/09/1985

Concessione Edilizia N. **69/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante Licenza Edilizia n. 31/74 e 80/76, presentata il 12/11/1985

Concessione Edilizia N. **6/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cabina ENEL, presentata il 29/11/1988

Concessione Edilizia N. **64/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento cabina ENEL, presentata il 07/06/1989

Concessione Edilizia N. **C8/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento immobile produttivo, presentata il 27/02/1998.

C5/2000 del 14.02.2000 - Concessione Edilizia - Variante alla C.E. n.8/98 del 26.01.1999

Autorizzazione Edilizia N. **A31/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di pensilina di ingresso pedonale, presentata il 23/06/2000.

C5/2000 del 14.02.2000 - Concessione Edilizia - Variante alla C.E. n.8/98 del 26.01.1999

DIA N. **S15/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria - modifiche interne zona uffici, presentata il 15/02/2002 con il n. 1961 di protocollo

SUPER DIA N. **S49/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento centrale termica, presentata il 12/05/2004 con il n. 6028 di protocollo

CILA N. **71/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria - divisione subalterni e leggere modifiche distribuzione interna,, presentata il 24/05/2021 con il n. 4526 di protocollo

SCIA N. **97/2021**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria - adeguamento sismico, presentata il 29/06/2021 con il n. 5800 di protocollo.

Interventi non eseguiti

SCIA N. 21/2021, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria - posa in opera di isolamento termico e nuova finitura in facciata, presentata il 09/12/2021 con il n. 7913 di protocollo.

Interventi non eseguiti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale l'immobile ricade in zona Art.48 - BD - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE.. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, destinate ad attività produttive o ad esse compatibili. Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art.8-b) delle presenti norme. Per ogni intervento di ampliamento e/o di nuova costruzione, deve essere obbligatoriamente allegata alla domanda di Permesso di Costruzione o di Inizio Attività (DIA o SCIA o CIA) o di PA una relazione sugli adempimenti prescritti dall'art.10.

- PARAMETRI EDILIZI: UF - per i lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, pari all'esistente se superiore e/o a 0,80 mq/mq e 1,00 in funzione delle modalità di intervento. - in funzione degli indici H e Rc fino ad un indice di utilizzazione massimo di 1,00 mq/mq o superiore se esistente, per il completamento di insediamenti esistenti con indice UF uguale o superiore a 0,80 mq/mq.

- H - mass.10,00 m. e/o pari all'edificio più alto interno all'insediamento interessato dall'intervento aumentabile di un piano (3 mt) per soprizzo di edifici esistenti o per nuovi edifici multipiani. Tali altezze possono essere superabili da impianti e volumi tecnici se tale aumento risulta comprovato da necessità tecnologiche relative alla produzione ed a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambientale.

- Sd - come da definizione all'art.13 delle presenti norme (=15%). Pp - 1/6 Slp

- Rc - massimo 60% l'indice Rc esistente è elevabile per l'ampliamento degli insediamenti esistenti al 70% una volta verificati tutti gli altri indici delle presenti norme ed una volta garantiti i requisiti di compatibilità e di sicurezza, compresi gli spazi interni di manovra e di parcheggio e l'indice Sd.

- Ds - esistente per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia di cui all'art.17a delle presenti norme e per i soprizzi, come stabilito dall'art.16a negli altri casi.

- Dc - H fabbricato con minimo mt.6,00

- De - con minimo mt.12,00.

- Modalità d'intervento: l'edificazione è possibile a mezzo

- di permesso di costruire semplice o DIA o SCIA o CIA per gli interventi di ampliamento e di ristrutturazione edilizia fino ad un indice di utilizzazione massimo di 1,00 mq/mq o superiore se esistente e fino ad un massimo di 1000 mq di Slp, nel rispetto degli indici di H e Rc;

- di permesso di costruire semplice o DIA o SCIA o CIA per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica fino ad un indice di utilizzazione massimo di 0,80 mq/mq e fino ad un massimo di 1000 mq di Slp.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di soppalco non autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- adeguamento: €4.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LESMO VIA F.LLI CERVI 17/19, FRAZIONE GERNO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a LESMO via F.lli Cervi 17/19, frazione Gerno, della superficie commerciale di 3.015,00 mq (** DATO OSCURATO **)

Capannone composto da vani laboratorio, deposito, magazzini e centrale termica; gli uffici ed i servizi sono distribuiti sui due livelli di piano terreno e primo, collegati da scala interna. Il fabbricato si colloca in zona periferica del Comune di Lesmo, azzonamento a vocazione spiccatamente industriale ed inserito nell'ambito di compendi edificati prevalentemente negli anni 70/80 e risulta essere fisicamente delimitato da recinzioni in parte metallica e in parte realizzata con rete e paline. Superficie fondiaria interessata pari a complessivi mq. 8.600. Gli accessi al complesso immobiliare avvengono dalla pubblica via Fratelli Cervi attraverso più cancelli pedonali e carrai. Il fabbricato è stato realizzato alla fine degli anni '70; successivo ampliamento realizzato alla fine degli anni '90.

Ampia area esterna pertinenziale; è compresa una cabina elettrica ubicata all'interno dell'area di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 5,08 - 4,37. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 164 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: via F.lli Cervi n. 17/19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 165 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 15.394,00 Euro, indirizzo catastale: Via F.lli Cervi n. 17/19, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 165 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 7.489,00 Euro, indirizzo catastale: Via F.lli Cervi m. 17/19, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 165 sub. 705 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: via F.lli Cervi n. 17/19, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Bene comune non censibile (area esterna)
- foglio 14 particella 165 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 8610
Coerenze: Via Fratelli Cervi-mappale 166, immobile mappale 164, roggia, immobile mappale

10



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio
negozi al dettaglio
spazi verde
supermercato



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,3km
tangenziale distante 8km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Strutture:

solai: prefabbricato
copertura: c.a. prefabbricato



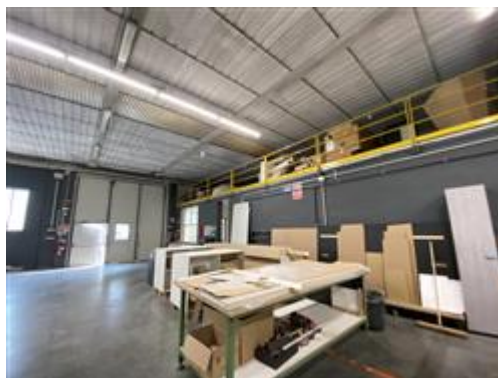
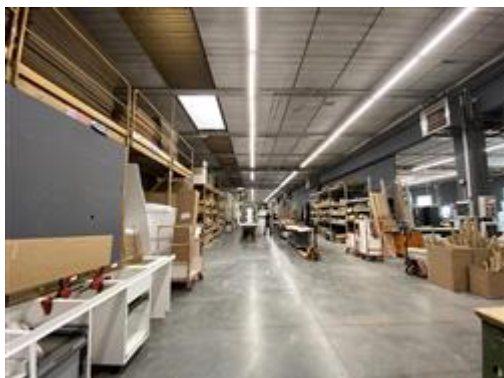
Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
pareti esterne: costruite in elementi prefabbricati



Degli Impianti:

antincendio: esistente
termico: con alimentazione in gas metano





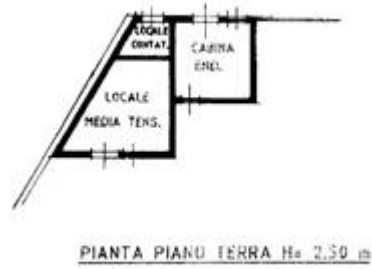
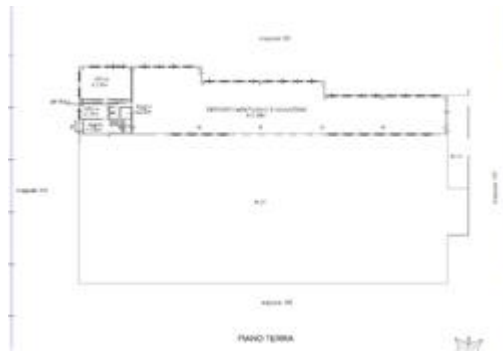
CONSISTENZA:

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	2.630,00	x	100 %	=	2.630,00
uffici e servizi p.T - p1	260,00	x	100 %	=	260,00
cabina ENEL	40,00	x	20 %	=	8,00
pensilina	70,00	x	10 %	=	7,00
area esterna	5.500,00	x	2 %	=	110,00
Totale:	8.500,00				3.015,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Complesso produttivo-artigianale

Indirizzo: Macherio

Superfici principali e secondarie: 1276

Superfici accessorie:

Prezzo: 693.000,00 pari a 543,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Immobile industriale locato

Indirizzo: Biassono

Superfici principali e secondarie: 4000

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.200.000,00 pari a 550,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 660,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 370,00

Valore massimo: 545,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ragione delle caratteristiche proprie dell'immobile evidenziate ai punti precedenti, ed in considerazione della vocazione dell'azzonamento in esame, si ritiene di procedere alla determinazione del valore richiesto facendo riferimento al mercato di immobili aventi medesima destinazione funzionale. *E' stata pertanto* eseguita

un'indagine di mercato inerente compravendite di immobili il più possibile simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto a quelli *in oggetto di valutazione*, ubicati nella medesima o analoga zona. Una volta determinato il valore unitario a metro quadrato di superficie, il valore di riferimento relativo a pertinenze o corpi accessori sarà determinato in coerenza con i criteri di omogeneizzazione delle superfici previsti dal Manuale Operativo delle Stime Immobiliari edito dall'Agenzia delle Entrate. Nell'ambito dei procedimenti comparativi, si è scelto di adottare quello derivato dell'MCA (Market Comparison Approach), quale modello di riferimento per la determinazione del valore di mercato. L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 3.015,00 x 532,00 = **1.604.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.604.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.604.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima il bene a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Lesmo, agenzie: locali

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	capannone artigianale	3.015,00	0,00	1.604.500,00	1.604.500,00

	1.604.500 €	1.604.500,00 €
--	-------------	----------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni sono da considerarsi non comodamente divisibili, causa impossibilità di assegnazione di quote di uffici e idonea distribuzione impiantistica

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.1.600.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.1.600.000,00**

data 01/12/2025

il tecnico incaricato
Annalisa Cairo