



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

PROCEDURE CONCURSUALI

25/2011

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco AMBROSIO

CUSTODE:

Dott.ssa Maria Cristina ABBIATI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. Massimiliano FILORAMO

CF:FLRMSM71R27F704O

con studio in MONZA (MB) Via Zucchi, 14

telefono: 3332963594

fax: 3332963594

email: m.filoramo@gmail.com

PEC: massimiliano.filoramo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - PROCEDURE CONCURSUALI CONCORDATO
PREVENTIVO 25/2011

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Area residenziale con sovrastanti edifici dismessi a GIUSSANO Via Giuseppe Garibaldi 58, della superficie commerciale di **6.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile, con destinazione residenziale, della superficie catastale complessiva di mq.6.120 (mappali 103+104+105) sulla quale insistono dei vecchi fabbricati dismessi da demolire.

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica qui allegato, rilasciato in data 28.02.2025, l'area risulta inquadrata come seuge:

Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole:

- **G – PIANI ATTUATIVI APPROVATI ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT**

(art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.). I mappali sono interamente compresi nella zona.

Inoltre risulta inserito:

nella Delibera di Consiglio n.27.2021 “Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale art.8 bis L.R.12/2002” allegato B scheda n.27

A miglior descrizione valga la documentazione tecnica e le fotografie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 103 sub.1 graff mapp.104 sub.1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via Garibaldi snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (a corpo, da nord, in senso orario e con riferimento all'estratto mappa in allegato): Dapprima ragione di terzi ai mappali 621, 677, 694, 59, 61 indi ragione di terzi al mappale 613, ragione di terzi al mapp.682, 103parte, 115, 107, 106, Via Giuseppe Garibaldi. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 8 particella 103 parte (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5640, derivante da FRAZIONAMENTO del 14/03/2014 Pratica n. MI0123651 in atti dal 14/03/2014 FRZ N.54/72 (n. 115665.1/2014)
- foglio 8 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 340
- foglio 8 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 140

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	6.120,00 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:	€. 526.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 526.000,00
Data di conclusione della relazione:	18/02/2026

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: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** del giorno 28 dicembre 2010 iscritta ai nn. 159394/37383 per l'importo complessivo di Euro 9.000.000,00 (novemilioni virgola zero zero) a favore di *** DATO OSCURATO *** , e contro la Società *** DATO OSCURATO *** a garanzia di un mutuo di Euro 5.000.000,00 (cinquemilioni virgola zero zero) per capitale, Euro 2.400.000,00 per interessi ed Euro 1.600.000,00 per spese (al tasso di interesse inizialmente stabilito nella misura del 3,38% annuo), concesso con atto del giorno 23 dicembre 2010 n. 149859/24623 di rep. a rogito del Notaio Luigi Roncoroni, da rimborsare in 10 anni;

Nota.1) si fa notare che la suddetta ipoteca grava anche altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione;

Nota.2) si precisa che l'ipoteca in oggetto è stata iscritta, fra l'altro, sull'unità originariamente censita al NCEU col foglio 8, mappali 103 e 104 graffiati ed al NCI col foglio 8, mappale 103, 104 e 105;

Nota.3) si fa notare che la superficie del mappale 103, di are 56.70, indicata nella nota d'iscrizione, comprende oltre a tutta l'area di sedime e pertinenziale, anche la porzione al mappale 682, di proprietà di terzi, nonché la porzione del mappale 103 già venduta col sopracitato atto in data 27 dicembre 1972 nn. 12539/2734 di rep. a rogito del Notaio Giuseppe Manfredi;

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Decreto di ammissione a Concordato Preventivo trascritto a Milano 2 in data 16 gennaio 2012 ai nn. 4537/3149, in forza di Atto Giudiziario n. 5043 del Tribunale di Monza, depositato il giorno 22 novembre 2010, a favore della *** DATO OSCURATO *** e contro la Società *** DATO OSCURATO *** ;

Nota.1) la predetta formalità grava anche altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione

ed è trascritta anche a carico di altri soggetti;

Nota.2) si precisa che la formalità in oggetto è stata trascritta, fra l'altro, sulle unità censite col foglio 8, mappali 104 e 105, del Catasto Fabbricati e sull'unità censita col foglio 8 mappale 103 (di are 5.70, che comprende anche la porzione stralciata dell'attuale 682), del Catasto Terreni;

Nota.3) si fa notare che la superficie del mappale 103, di are 56.70, indicata nella nota d'iscrizione, comprende oltre a tutta l'area di sedime e pertinenziale, anche la porzione al mappale 682, di proprietà di terzi, nonché la porzione del mappale 103 già venduta col sopracitato atto in data 27 dicembre 1972 nn. 12539/2734 di rep. a rogito del Notaio Giuseppe Manfredi;

Nota.4) si fa notare che **la sopracitata formalità è stata integrata, per altre unità immobiliari estranee alla presente certificazione, con nota depositata a Milano 2 in data 30 gennaio 2012 ai nn. 9503/6415;**

Nota.5) si evidenzia che nella nota di trascrizione è riportata quale data dell'atto di Ammissione al Concordato Preventivo, il giorno 22 novembre 2010, il che sembra incompatibile col fatto che in data 23 dicembre 2010 sia stato stipulato l'atto di mutuo n. rep. 149859/24623 del Notaio Luigi Roncoroni, sopra riportato.

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

Ulteriori avvertenze:

Eventuali osservazioni o discrepanze:

1.) Si segnala che l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati col foglio 8, mappale 103 sub. 1 graffato col mappale 104 sub. 1, risulta erroneamente intestata alla *** DATO OSCURATO *** , in quanto non risultano introdotte le volture a seguito degli atti in data 14 marzo 1986 nn. 52444/11112 di rep. del Notaio Mario Galbiati ed in data 27 dicembre 1991 n. 50197/5856 di rep. del Notaio Luigi Roncoroni, infra meglio citati, entrambi portanti la modifica della ragione sociale; detta unità immobiliare deriva dall'originario immobile già censito col foglio 8, mappali 103 e 104 graffati, a seguito di variazione per "Modifica identificativo" presentato all'UTE di Milano in data 30 aprile 2014 n. 33275 protocollo n. MI0199266;

2) Si fa avvertenza che la porzione immobiliare censita al foglio 8, mappale 103, sub. 701 graffata col mappale 120 sub. 702 e col mappale 682, risulta di proprietà di terzi a seguito dell'atto di compravendita in data 27 dicembre 1972 n. 12539/2734 di rep. del Notaio Giuseppe Manfredi, il tutto come meglio infra precisato;

3) Si segnala che l'unità immobiliare censita al Catasto Terreni col foglio 8 mappale 105, risulta erroneamente intestata alla *** DATO OSCURATO *** , in quanto non risultano introdotte le volture a seguito dell'atto di provenienza in data 9 gennaio 1969 nn. 8575/1336 di rep. a rogito del Notaio Giuseppe Manfredi e dei successivi atti di modifica di ragione sociale in data 14 marzo 1986 nn. 52444/11112 di rep. del Notaio Mario Galbiati ed in data 27 dicembre 1991 n. 50197/5856 di rep. del Notaio Luigi Roncoroni, infra meglio citati; si fa avvertenza che l'immobile in oggetto non risulta introdotto nella banca dati meccanografica del Catasto Fabbricati del Comune di Giussano, nonostante sia identificabile come fabbricato dall'esame visivo dell'estratto di mappa;

4) Si precisa che i mappali 103/parte, 104 e 105 del foglio 8, risultano accatastati dall'impianto meccanografico del 1 gennaio 1965;

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la Società *** DATO OSCURATO *** , risulta essere proprietaria per la **quota di 1/1 (un intero)** del complesso produttivo dismesso, sito in Comune di GIUSSANO, Via Giuseppe Garibaldi in forza dei seguenti titoli:

- con atto in data *** DATO OSCURATO *** n. 50197/5856 di rep. del Notaio Luigi Roncoroni (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 18 gennaio 1992 ai nn. 9326/7693) la *** DATO OSCURATO *** ha modificato la propria ragione sociale nell'attuale *** DATO OSCURATO *** con sede in Giussano.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- con atto di compravendita in data **9 gennaio 1969** nn. 8575/1336 di rep. a rogito del Notaio Giuseppe Manfredi (registrato a Cantù il 13 gennaio 1969 al n. 36 volume 53, trascritto a Milano il giorno 11 gennaio 1969 ai nn. 2088/1604), la *** DATO OSCURATO *** ha venduto alla Società *** DATO OSCURATO *** , un vecchio fabbricato ad uso civile abitazione, sito in Comune di Giussano, Via Garibaldi n.62, composto di sei locali e servizi con una cantina al piano sotterraneo, censito al Catasto Terreni col foglio 8, mappale 105, di are 1.40, nonché tettoie aperte, magazzino, stalla con soprastante fienile, con annesso cortile, in pessime condizioni di manutenzione, distinti al Catasto Terreni col foglio 8, mappali 103, di are 48.20 e 104, di are 11.80;

Nota. nel sopracitato atto è stato precisato che gli immobili venduti, non essendo censiti al Catasto Fabbricati, sono stati denunciati all'UTE di Milano in data 11 dicembre 1968, rispettivamente a seguito di dichiarazione (n. 257921) con allegata scheda planimetrica registrata su modello 97 al n. 6487, per quanto concerne il mappale 105 ed a seguito di dichiarazione (n.C40030) con allegata scheda planimetrica registrata su modello 97 al n. 6488, per quanto attiene ai mappali 103 e 104;

N.B. Si fa avvertenza che con successivo atto di compravendita in data **27 dicembre 1972** nn. 12539/2734 di rep. a rogito del Notaio Giuseppe Manfredi (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 22 gennaio 1973 al n. 11379/10088), la *** DATO OSCURATO *** , ha venduto ai Signori *** DATO OSCURATO *** , la porzione di fabbricato costituita da una tettoia con antistante piccola benda di area nuda, il tutto della superficie di circa 242 mq., distinta col mappale 103 del foglio 8 e raffigurata nella planimetria catastale, unita alla dichiarazione serie E745715, depositata all'UTE di Milano il 16 novembre 1972 al n. 8063 del modello 97; la piccola benda di area annessa, facente parte del cortile dello stesso fabbricato al mappale 103 del foglio 8, è da distinguersi, in base al frazionamento approvato dall'UTE di Milano in data 27 novembre 1972, col foglio 8 mappale 103/b di are 0.30.

Per tutti i patti di natura sia reale che obbligatoria relativi agli immobili sopra descritti si consiglia di consultare i sopracitati atti di compravendita.

- con atto in data **14 marzo 1986** nn. 52444/11112 di rep. del Notaio Mario Galbiati (debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 12 aprile 1986 ai nn. 28336/21367) la *** DATO OSCURATO *** ha modificato la propria ragione sociale in *** DATO OSCURATO *** ;

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di fabbricati edificati in data anteriore al 1.09.1967.

Non si è provveduto ad effettuare qualsivoglia accertamento di conformità in quanto trattasi di fabbricati industriali dismessi ed in avanzato decadimento che dovranno essere demoliti per dar luogo alla costruzioni di un immobile a destinazione residenziale come urbanisticamente concesso.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Giussano in data 27/02/2025 (qui allegato), l'area sulla quale ricadono gli immobili oggetto di stima risulta così inquadrata:

Relativamente agli immobili identificati nelle mappe catastali di questo Comune con i seguenti estremi:

- foglio n. 8, mappale n. 103 intero
- foglio n. 8, mappale n. 104 intero
- foglio n. 8, mappale n. 105 intero

Negli atti costituenti la variante generale al Piano di Governo del Territorio approvata nella seduta di Consiglio Comunale n. 61 del 28 novembre 2019 e pubblicata su BURL della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi, n. 19 del 06/05/2020 aggiornato con variante puntuale approvata nella seduta di Consiglio Comunale n. 48 del 09 novembre 2022 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n.8 del 22/02/2023 :

I MAPPALI 103-104-105 DEL FOGLIO 8

Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole:

**G – PIANI ATTUATIVI APPROVATI ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT
(art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.)**

I mappali sono interamente compresi nella zona.

Inoltre risulta inserito:

nella Delibera di Consiglio n.27.2021 “Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale art.8 bis L.R.12/2002” allegato B scheda n.27

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si segnala che, da un confronto visivo fra le uniche due planimetrie catastali reperibili all'UTE di Milano relative al mappale 103, quella raffigurante la porzione immobiliare in oggetto (foglio 8, mappale 103, subalterno 1 graffato col mappale 104, subalterno 1), identifica una porzione del fabbricato già distinto col foglio 8, mappale 103, sub. 701 graffato col mappale 120 sub. 702 e col mappale 682, già ceduto a terzi col citato atto di compravendita in data 27 dicembre 1972 n. 12539/2734 di rep. del Notaio Giuseppe Manfredi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Si rende necessario conferire incarico ad un tecnico affinché proceda alla corretta rappresentazione catastale degli immobili.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di regolarizzazione catastale: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GIUSSANO VIA GIUSEPPE GARIBALDI 58

**AREA RESIDENZIALE CON SOVRASTANTI EDIFICI
DISMESSI**

DI CUI AL PUNTO A

Area residenziale con sovrastanti edifici dismessi a GIUSSANO Via Giuseppe Garibaldi 58, della superficie commerciale di **6.120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area edificabile, con destinazione residenziale, della superficie catastale complessiva di mq.6.120 (mappali 103+104+105) sulla quale insistono dei vecchi fabbricati dismessi da demolire.

Sulla base del Certificato di Destinazione Urbanistica qui allegato, rilasciato in data 28.02.2025, l'area risulta inquadrata come seuge:

Ambiti disciplinati dal Piano delle Regole:

• **G – PIANI ATTUATIVI APPROVATI ALLA DATA DI APPROVAZIONE DEL PGT**

(art.8 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T.). I mappali sono interamente compresi nella zona.

Inoltre risulta inserito:

nella Delibera di Consiglio n.27.2021 “Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale art.8 bis L.R.12/2002” allegato B scheda n.27

A miglior descrizione valga la documentazione tecnica e le fotografie in allegato.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 103 sub.1 graff mapp.104 sub.1 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Via Garibaldi snc, piano: T, intestato a **** DATO OSCURATO ***
Coerenze: (a corpo, da nord, in senso orario e con riferimento all'estratto mappa in allegato): Dapprima ragione di terzi ai mappali 621, 677, 694, 59, 61 indi ragione di terzi al mappale 613, ragione di terzi al mapp.682, 103parte, 115, 107, 106, Via Giuseppe Garibaldi. Salvo errori e come meglio in fatto.
- foglio 8 particella 103 parte (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 5640, derivante da FRAZIONAMENTO del 14/03/2014 Pratica n. MI0123651 in atti dal 14/03/2014 FRZ N.54/72 (n. 115665.1/2014)
- foglio 8 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe Ente Urbano, superficie 340
- foglio 8 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe FU D ACCERT, superficie 140

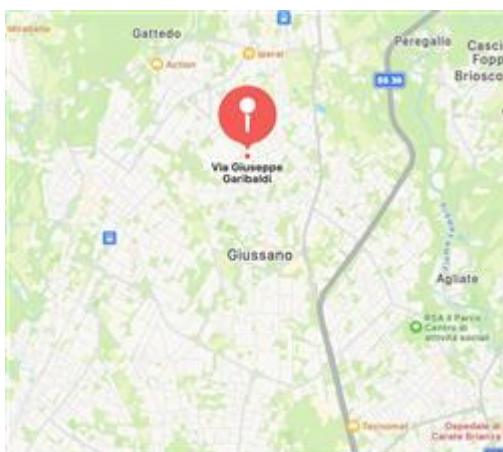


vista satellitare



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp.105	140,00	x	100 %	=	140,00
mapp.103	5.640,00	x	100 %	=	5.640,00
mapp.104	340,00	x	100 %	=	340,00
Totale:	6.120,00				6.120,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Come da prospetto di calcolo in allegato:

Slp edificabile a destinazione residenziale = 1.013 mq

A) Ricavi ad opere ultimate = €2.977.900 di cui:

- n.18 Abitazioni = mq.1.013 mq x 2.700 €/mq. = €2.735.100

- n.36 Boxes = n.36 * 20.000 €/cad = €720.000

B) Costi di costruzioni stimati:

B.1 Costi di costruzione : 1.772.750 pari ad €/mq.1.750

B.2 Progettazione : 89.000

B.3 Direzione lavori : 142.000

B.4 Oneri di urbanizzazione : 178.000

B.5 Contributo costo di costruzione : 89.000

B.6 Demolizioni e bonifiche : 178.000

B.7 Monetizzazioni : 0

B.8 Property tax : 0

B.9 Marketing (% sui ricavi residenziale): 36.000

B.10 Imprevisti: 89.000

TOTALE COSTI : €2.573.750

C) Utile imprenditore = 10,26% = €264.105

D) Valore attuale = €533.670 (arrotondato in €530.000)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	530.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 530.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 530.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di valutazione che verranno utilizzati per la stima dell'immobile sono solamente quelli espressamente previsti dagli Standard Internazionali di Valutazione e verranno scelti in base ai dati immobiliari disponibili a seguito dell'analisi di mercato.

La determinazione del più probabile corrente valore di mercato è stata quindi effettuata attraverso il **"metodo di trasformazione"** o DCF – **Discounted cash.flow** di uno sviluppo immobiliare al pari di quello previsto dal progetto esibito. Nello specifico, prudenzialmente e non essendo in possesso di ulteriori progetti che possano dimostrare l'eventuale maggior potenzialità dell'area in termini volumetrici, viene in questa sede acquisito come dato certo quello relativo alla superficie territoriale accertata a mezzo rilievo celerimetrico ed alla superficie lorda di pavimento in prospettata realizzazione.

La determinazione dei ricavi previsti dalla vendita degli immobili è stata effettuata sulla base delle prezzo unitario scaturito con l'applicazione del procedimento comparativo del tipo **"MCA - Market Comparison Approach"**.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Giussano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2^a, ufficio tecnico di Giussano, osservatori del mercato immobiliare OMI, Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Agenzia delle Entrate

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	Area				
	residenziale				
	con	6.120,00	0,00	530.000,00	530.000,00
	sovrastanti edifici dismessi				
				530.000,00 €	530.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **526.000,00**

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: €. **526.000,00**

data 18/02/2026

il tecnico incaricato
Arch. Massimiliano FILORAMO