



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 289/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO DI VIA MONTELLO

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Alessandro Longobardi

CUSTODE:  
avv. Massimiliano Doni

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Stefano Malusardi**

CF:MLSSFN69D24F704C  
con studio in TRIUGGIO (MB) via Monte Barro, 8  
telefono: 0392189457  
email: stefano.studiomaor@gmail.com  
PEC: stefano.malusardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 289/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **laboratorio artigianale** a BRUGHERIO via Montello 14, quartiere San Damiano, della superficie commerciale di **187,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un immobile a destinazione ufficio/laboratorio/deposito posto al piano seminterrato di una piccola palazzina a destinazione residenziale.

L'unità oggetto di stima ha accesso autonomo tramite la rampa carraia condominiale.

La zona destinata ad archivio/uffici ha ampie finestrate e si trova completamente fuori terra.

L'unità si presenta in buone condizioni manutentive, ed è stata ristrutturata nel 2007.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 535 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 203, classe 5, consistenza 203 mq, rendita 576,62 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELLO n. 14 BRUGHERIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 31/08/2007 Pratica n. MI0740143 in atti dal 31/08/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 61130.1/2007)  
Coerenze: Da nord in senso orario: Enti comuni, enti comuni, rampa comune e cortile comune, enti comuni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2007.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>187,40 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 151.018,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 151.018,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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** attiva, stipulata il 11/04/2006 a firma di Notaio Mariagrazia Gernia in Milano ai nn. 133278/3946 di repertorio, iscritta il 04/05/2006 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 67363/15531, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 288000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: 15 anni.

Ipoteca iscritta sui subalterni n.7 e 8, la cui fusione ha poi generato l'attuale subalterno n.703

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/12/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio , iscritta il 04/02/2016 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 10512/1750, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza di separazione.

Importo ipoteca: 150000

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/02/2022 a firma di Giudice di Pace di Legnano ai nn. 52 di repertorio, iscritta il 23/12/2022 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 183342/36471, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1369,80

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 20/07/2022 a firma di Giudice di Pace di Legnano ai nn. 241 di repertorio, iscritta il 23/12/2022 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 183343/36472, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 4223,43

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

pignoramento, stipulata il 29/05/2023 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 3501 di repertorio, trascritta il 13/09/2023 a Agenzia del Territorio Milano 2 ai nn. 80791/56469, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto 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:	<b>€. 4.000,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 9.800,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>215,91</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese insolute, comunicate dall'amministratore di condominio, sono riferite alla data di redazione della perizia e potrebbero subire variazioni alla data della messa in vendita dell'immobile.

Come precisato nell'art. 63 disp. att. c.c., a partire dal decreto di trasferimento l'aggiudicatario dell'immobile sarà tenuto, in via solidale al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente e, considerando i tempi della procedura esecutiva, gli oneri da versare potrebbero subire delle variazioni ed essere differenti da quelli indicati nella presente perizia.

L'amministratore pro tempore è :

dott.ssa Emanuela Capra, via Montello 88 Brugherio

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/04/2006), con atto stipulato il 11/04/2006 a firma di Notaio Mariagrazia Gernia in Milano ai nn. 133277/3945 di repertorio, trascritto il 04/05/2006 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 67362/34464

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 11/03/2002 fino al 11/04/2006), con atto stipulato il 11/03/2002 a firma di Notaio Riccardi Genghini in Cinisello Balsamo ai nn. 28715 di repertorio, trascritto il 15/03/2002 a Agenzia del territorio Milano 2 ai nn. 33052/20100.

L'attuale subalterno 703 è generato dalla fusione dei subalterni n.7 e 8 avvenuta dopo l'acquisto degli immobili da parte del [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **17394**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 01/01/1968 con il n. 17394 di protocollo, rilasciata il 12/08/1968 con il n. 17394 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **13062/89**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di formazione seminterrato, presentata il 30/04/1986, rilasciata il

10/07/1989 con il n. 13062 di protocollo, agibilità del 19/06/1992

Denuncia Inizio Attività N. **110/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione Straordinaria REALIZZAZIONE DI PARETI DIVISORIE E FORMAZIONE PORTA DI COLLEGAMENTO TRA LOCALI, presentata il 25/05/2006 con il n. 19429 di protocollo

Denuncia Inizio Attività N. **110/2006 - 1**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante alle DIA 110/2006, presentata il 06/09/2007 con il n. 32613 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera GC n.40 del 28/05/2018, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione AR-01. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi ART 19 delle NTA Il piano prevede il mantenimento degli indici esistenti

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nei disegni allegati all'ultima pratica edilizia non è indicato il controsoffitto presente nel locale laboratorio (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

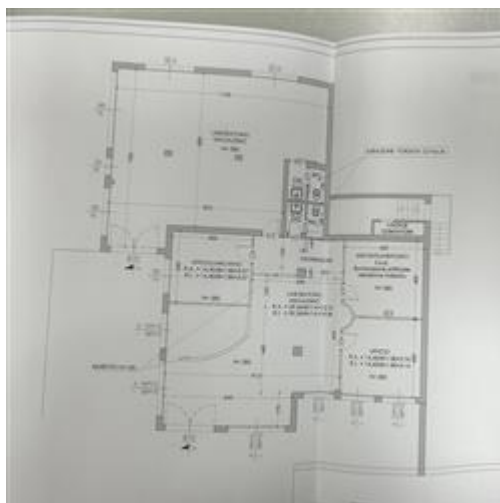
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia per opere già eseguite (CILA con sanzione)

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione pratica edilizia: €1.200,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: contestuali alla presentazione della pratica edilizia



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non è indicato il controsoffitto presente nel locale laboratorio

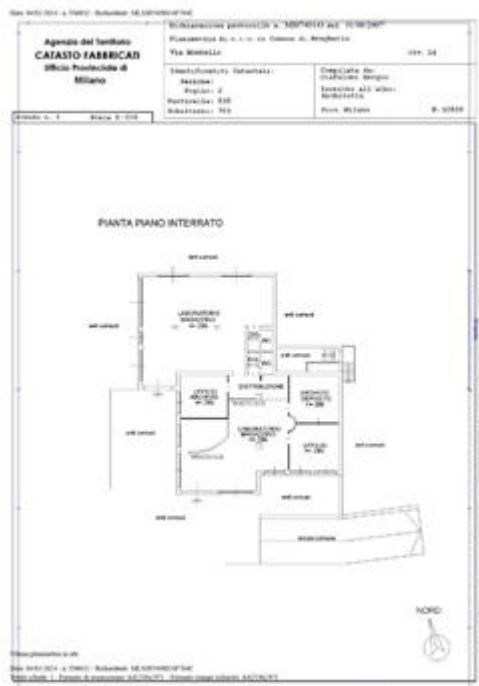
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria e DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione DOCFA e planimetrie catastali: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: contestuali al deposito del DOCFA



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BRUGHERIO VIA MONTELLO 14, QUARTIERE SAN DAMIANO

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a BRUGHERIO via Montello 14, quartiere San Damiano, della superficie commerciale di **187,40** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di un immobile a destinazione ufficio/laboratorio/deposito posto al piano seminterrato di una piccola palazzina a destinazione residenziale.

L'unità oggetto di stima ha accesso autonomo tramite la rampa carraia condominiale.

La zona destinata ad archivio/uffici ha ampie finestrate e si trova completamente fuori terra.

L'unità si presenta in buone condizioni manutentive, ed è stata ristrutturata nel 2007.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 535 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/3, superficie 203, classe 5, consistenza 203 mq, rendita 576,62 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTELLO n. 14 BRUGHERIO, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 31/08/2007 Pratica n. MI0740143 in atti dal 31/08/2007 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 61130.1/2007)  
Coerenze: Da nord in senso orario: Enti comuni, enti comuni, rampa comune e cortile comune, enti comuni

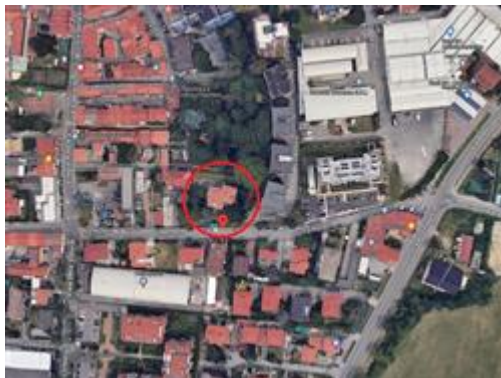
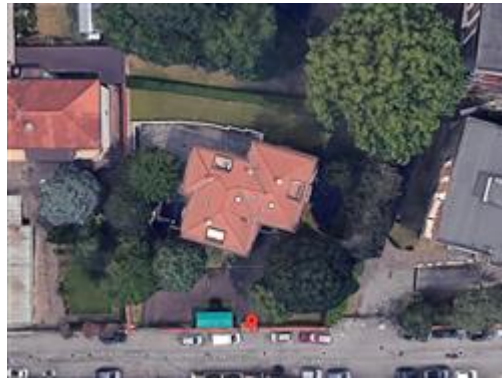
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2007.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza a 2 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





SERVIZI

- centro sportivo
- farmacie
- palazzetto dello sport
- piscina
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- stadio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- autostrada distante 2 km
- autobus distante 500 metri
- ferrovia distante 2 km
- tangenziale distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale ubicato al piano seminterrato così composto:

ingresso su locale laboratorio/magazzino, due uffici, un locale archivio, due bagni ciechi con antibagno, un locale laboratorio/magazzino.

L'immobile è accessibile direttamente dal cortile condominiale e si trova per circa la metà del suo perimetro, completamente fuori terra.

I locali sono riscaldati tramite l'impianto condominiale (radiatori in ghisa) e dotati di impianto di climatizzazione a SPLIT.

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione ed ha subito un intervento di ristrutturazione nel 2006/2007.

I serramenti, seppur in buono stato, sono in metallo e non garantiscono un adeguato grado di isolamento.

Le rifiniture, nel complesso, sono di buona qualità.

Il magazzino sul retro non è stato ristrutturato e presenta ancora la pavimentazione originaria in piastrelle di klinker

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* finestre ad ante realizzati in ferro

nella media ★★☆☆☆☆

*infissi interni:* porte a battente realizzati in in tamburato rivestite con laminato bianco

nella media ★★☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in gres porcellanato

nella media ★★☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* inferriate realizzate in ferro

nella media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia con frutti living light teck conformità: dichiarazione di conformità rilasciata nel 2006

nella media ★★☆☆☆☆

*condizionamento:* a split con alimentazione a elettrico con diffusori in split

nella 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
laboratorio ufficio archivio	139,40	x	100 %	=	139,40
magazzino	96,00	x	50 %	=	48,00
<b>Totale:</b>	<b>235,40</b>				<b>187,40</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *29/09/2023*

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 48/2022

Descrizione: - Ufficio di mq 168,00 n. 6 locali, disimpegno, archivio, wc; annessa cantina. Piano seminterrato e interrato di un fabbricato di 3-4 piani ed è esposto su tre lati (est, nord, ovest);- n. 2 Box singoli (30mq e 22mq);- n. 1 cantina (4mq).IL TRIBUNALE DI MONZA NON HA CONFERITO ALCUN INCARICO A INTERMEDIARI O AGENZIE IMMOBILIARI PER LA PUBBLICITA' GIUDIZIARIA, LA VISIONE DEGLI IMMOBILI E L'ASSISTENZA ALLA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA DEI BENI IMMOBILI, 2

Indirizzo: Via E. Fieramosca , 30 Monza, MB

Superfici principali e secondarie: 168

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

Valore Ctu: 248.670,00 pari a: 1.480,18 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 186.502,50 pari a: 1.110,13 Euro/mq

Distanza: 607.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/07/2021

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 148/2017

Descrizione: ufficio di mq. 164, piano primo, ampia zona di ingresso oltre 3 uffici, sala riunioni, locale sgombero e servizi igienici., 1

Indirizzo: Viale Lombardia , 298/300 Brugherio, MB

Superfici principali e secondarie: 164

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.200,00 pari a 458,54 Euro/mq

Valore Ctu: 128.287,50 pari a: 782,24 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 94.000,00 pari a: 573,17 Euro/mq

Distanza: 682.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Fonte di informazione: LB Real Estate Monza

Descrizione: ufficio al piano seminterrato

Indirizzo: via Murri, Monza

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.090,91 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/02/2024

Fonte di informazione: Casa Oggi Snc Sesto San Giovanni

Descrizione: Locale laboratorio appena ristrutturato posto al piano seminterrato di una palazzina a destinazione residenziale

Indirizzo: via Volturmo, Brugherio

Superfici principali e secondarie: 122

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 819,67 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima del bene è stata effettuata nello stato di fatto e diritto in cui l'immobile si trova, tenendo conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù di qualunque natura gravanti sull'unità immobiliare, derivanti da titoli di proprietà e possesso.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è utilizzato il criterio di stima per comparazione, ricercando nel mercato locale beni aventi analoghe caratteristiche dimensionali, tipologiche e qualitative.

I dati comparativi sono stati desunti:

- Dagli immobili ritenuti comparabili e venduti all'asta nelle vicinanze (adeguandone i costi rispetto alla data di aggiudicazione)
- dalle compravendite recentemente avvenute nel quartiere,
- dagli annunci immobiliari attualmente pubblicati,
- dai listini e dalle banche dati di riferimento.

Il valore è stato determinato per confronto delle caratteristiche ritenute peculiari per le unità oggetto di perizia rispetto agli immobili comparabili, selezionati rispetto ai criteri sopra indicati.

Sono inoltre state acquisite informazioni dalle agenzie immobiliari in merito ai prezzi medi di locali ubicati nei comuni di Brugherio e Monza, con destinazione laboratorio/ufficio/deposito posti ai piani interrati di edifici residenziali.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti anche alle parti comuni e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

Per la valutazione del bene sono state prese informazioni dirette da alcune agenzie immobiliari che stanno promuovendo la vendita di immobili ubicati nelle zone limitrofe, aventi caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Non è stato possibile reperire un numero significativo di immobili comparabili tramite le recenti vendite all'asta o compravendite nelle zone limitrofe; pertanto si è cercato di ricostruire il valore di mercato mediando i dati ricavati dalle diverse fonti.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	187,40	x	820,00	=	<b>153.668,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 153.668,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 153.668,00</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione del bene sono state prese informazioni dirette da alcune agenzie immobiliari che stanno promuovendo la vendita di immobili ubicati nelle zone limitrofe, aventi caratteristiche

simili al bene oggetto di perizia.

Oltre ai dati ricavati dalle ultime aggiudicazioni all'asta di immobili comparabili ubicati nel comune di Brugherio e nelle aree limitrofe, si sono presi in considerazione alcune proprietà in vendita con caratteristiche simili al bene oggetto di perizia.

Sono state effettuate interviste presso le agenzie immobiliari per verificare le trattative in corso sugli immobili identificati come comparabili.

Si sono prese informazioni dall'agenzia LB Real Estate di Monza e Casa Oggi Sesto Snc di Sesto San Giovanni, che stanno proponendo immobili con caratteristiche simili nelle zone limitrofe al bene oggetto della presente stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Brugherio, agenzie: LB Real Estate di Monza e Casa Oggi Sesto Snc di Sesto San Giovanni, osservatori del mercato immobiliare OMI- Camera di Commercio di Monza e Brianza - F.I.M.A.A. Milano

#### 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	laboratorio artigianale	187,40	0,00	153.668,00	153.668,00
				<b>153.668,00 €</b>	<b>153.668,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.650,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.018,00**

#### 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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 151.018,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 17/02/2024

il tecnico incaricato  
Stefano Malusardi