



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

396/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - sede in Varese, via Valgella, 11

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Claudio Grimoldi

CF:GRMCLD57H27E102U

con studio in GALLARATE (VA) Piazza Risorgimento 10

telefono: 0331245353

fax: 0331245353

email: studiogrim@iol.it

PEC: claudio.grimoldi2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 396/2022

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

A capannone industriale a MORNAGO via Giuseppe Mazzini 19, frazione CRUGNOLA, della superficie commerciale di **913,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di edificio industriale, ubicato nel Comune di Mornago (VA), frazione Crugnola, in via Giuseppe Mazzini, al civico numero 19, costituito da un corpo di fabbrica ad uso ufficio/esposizione/deposito realizzato su un piano fuori terra e da un corpo di fabbrica ad uso laboratorio/deposito con annesso blocco spogliatoi/servizi igienici di due piani fuori terra collegati da scala interna in ferro. Al capannone è annessa area esterna recintata e di pertinenza esclusiva, pavimentata con autobloccanti e provvista di cancello carraio e cancelletto pedonale ricavati su via Mazzini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 862 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/1, rendita 4.431,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MAZZINI, n. 19, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: mapp. 3412, mapp. 3413, mapp. 861, mapp. 2738, mapp. 2737, mapp. 3351
- foglio 5 particella 862 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/1, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MAZZINI, n. 19, piano: T, intestato a [REDACTED]
Trattasi di cabina Enel
- foglio 2 particella 862 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1420

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	913,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 457.470,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 457.470,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 457.470,00
Data della valutazione:	19/06/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile è libero da persone. Attualmente è in corso Procedura Fallimentare n. 20/2023 presso il Tribunale di Busto Arsizio [REDACTED] nel capannone sono ancora presenti alcune attrezzature e arredi che saranno oggetto di vendita fallimentare.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

E' presente una servitù cabina elettrica su unità immobiliare in Mornago, via Mazzini, 19, distinta al Catasto Fabbricati sez. urb. CR, fg. 5, part. 862, sub. 502 - trascrizione costituzione di diritti reali a titolo oneroso registro generale n. 96584 registro particolare n. 69398 del 30/11/1998 a favore di Aporti s.r.l. con sede in Milano, cod. fisc. [REDACTED] con sede in Mornago

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 03/06/2008 a firma di notaio Ferdinando Cutino ai nn. 67013 di repertorio, iscritta il 19/06/2008 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 78915/19885, a favore di Unicredit Corporate Banking S.p.A. con sede in Verona, cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da Mutuo fondiario.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a inter proprietà delle unità immobiliari in Mornago, via Mazzini, 19, distinte al NCEU sez. urb. CR, fg. 5, part. 862, sub. 501 e part. 862, sub. 502 e al CT al fg. 2, part. 862

ipoteca **legale**, iscritta il 29/08/2022 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 125421/25364, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 26/08/2022 rep. n. 4452.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Mornago, distante al Catasto Fabbricati alla sez. urbana CR, fg. 5, part. 862, sub. 501

ipoteca **legale**, iscritta il 02/09/2022 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 125942/25457, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione di Roma del 01/09/2022 rep. n. 4466.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà dell'unità immobiliare in Mornago, distante al Catasto Fabbricati alla sez. urbana CR, fg. 5, part. 862, sub. 501

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/12/2022 ai nn. 174042/117953, a favore di Aporti s.r.l. con sede in Milano, cod. fisc. [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio del 07/11/2022 rep. 6982.

La formalità è riferita solamente a intera proprietà delle unità immobiliari in Mornago, via Mazzini, 19, distinte al Catasto Fabbricati sez. urbana CR fg. 5 part. 862 sub. 501 e part. 862 sub. 502



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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████, in forza di Atto di specificazione, con atto stipulato il 20/05/1992 a firma di notaio Maria Luisa Marsala Lupo di Sesto Calende ai nn. 72523 di repertorio, trascritto il 22/05/1992 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 42580/30037.

Atto del 10/03/2008 Notaio Cutino Ferdinando di Besozzo, rep. n. 66630 - UU sede Gavirate registrazione n. 1573 registrato in data 27/03/2008 - DONAZ. QUOTA DI SNC E TRASF. IN SRL voltura n. 15206.1/2008 - pratica n. VA0266203 in atti dal 28/08/2008, con il quale è avvenuta l'intestazione alla ██████████ (dal 10/03/2008).

Precedente intestatario: ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **160**, intestata a ██████████ per lavori di costruzione laboratorio artigiano ad uso falegnameria, presentata il 06/11/1967, rilasciata il 26/03/1968

Nulla osta per opere edilizie N. **357**, intestata a ██████████ per lavori di ampliamento all'esistente laboratorio artigiano, da adibirsi a uffici - deposito e magazzino, presentata il 26/02/1971, rilasciata il 30/09/1971

Nulla osta per opere edilizie N. **597**, intestata a ██████████ per lavori di ampliamento edificio esistente per ricavare in parte laboratori, magazzino, uffici e servizi, presentata il 03/05/1974, rilasciata il 17/05/1974

Concessione edilizia N. **1143**, intestata a ██████████ per lavori di costruzione di un tratto di recinzione, presentata il 22/12/1982, rilasciata il 13/01/1983

Concessione edilizia N. **161/89**, intestata a ██████████ per lavori di ampliamento fabbricato produttivo esistente, presentata il 07/12/1989, rilasciata il 15/12/1989

Concessione edilizia N. **3026**, intestata a ██████████ per lavori di costruzione di cabina ENEL e recinzione parziale di proprietà, presentata il 20/06/1995, rilasciata il 16/01/1996



Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 235, intestata a [REDACTED] per lavori di ampliamento di opificio industriale in assenza di licenza edilizia, presentata il 24/09/1996, rilasciata il 19/02/1997

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona AMF3: aree per attività produttive nel centro urbano

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Difformità di prospetto in merito alle aperture e ai materiali di facciata - E' stato demolito il setto murario sul lato nord e rimosso il silos adiacente a tale parete - Nel locale esposizione è stato ricavato un bagno in difformità allo stato autorizzato - Il volume ad uso deposito adiacente al locale esposizione presenta delle pareti divisorie interne non autorizzate ed i locali ricavati sono stati impropriamente adibiti ad uso ufficio in difformità con la destinazione d'uso autorizzata (deposito). Tali spazi impropriamente utilizzati ad ufficio risultano altresì direttamente collegati con il locale esposizione a mezzo di porte interne non previste nelle pratiche edilizie autorizzate - E' stata ricavato un volume chiuso ad uso deposito e realizzata una tettoia in ferro nella porzione centrale interclusa tra i due corpi di fabbrica, manufatti difformi rispetto allo stato autorizzato - La scala nel laboratorio che da accesso al piano primo presenta conformazione non rispondente con quanto riportato nelle pratiche edilizie Le difformità riguardanti la realizzazione della tettoia e del volume chiuso ricavati nella porzione centrale interclusa tra i due corpi di fabbrica non sono sanabili e pertanto andranno rimossi al fine di ripristinare lo stato autorizzato (rimozione della struttura in ferro e del manto di copertura della tettoia e rimozione della parete e della soletta di copertura a chiusura del volume non autorizzato). Le difformità di prospetto, la scala interna di accesso al piano primo, il bagno di nuova formazione nel locale esposizione, le pareti divisorie interne realizzate nello spazio ad uso deposito (spazi che non potranno essere utilizzati ad uso ufficio ma bensì esclusivamente ad uso ripostiglio/deposito) e le aperture di collegamento interne, potranno essere sanate presentando pratica edilizia in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi per demolizione e smaltimento tettoia in ferro e parete/solaio a chiusure del volume centrale non autorizzato e ripristini vari: €.15.000,00
- Oneri professionali per gestione pratica di sanatoria/compatibilità paesaggistica, sanzione amministrativa : €.6.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La scheda catastale non è conforme con lo stato dei luoghi. La scheda non viene aggiornata in quanto sono presenti delle difformità edilizie non sanabili che andranno rimosse (volume e tettoia centrali interclusi tra i due corpi di fabbrica). Una volta eseguite le demolizioni delle opere non sanabili per ripristinare lo stato autorizzato e presentate le pratiche edilizie in sanatoria per regolarizzare le opere sanabili, si potrà procedere con la presentazione di pratica DOCFA per aggiornare la scheda catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA per aggiornamento scheda catastale: €.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITA

BENI IN MORNAGO VIA GIUSEPPE MAZZINI 19, FRAZIONE CRUGNOLA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a MORNAGO via Giuseppe Mazzini 19, frazione CRUGNOLA, della superficie commerciale di **913,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Trattasi di edificio industriale, ubicato nel Comune di Mornago (VA), frazione Crugnola, in via Giuseppe Mazzini, al civico numero 19, costituito da un corpo di fabbrica ad uso ufficio/esposizione/deposito realizzato su un piano fuori terra e da un corpo di fabbrica ad uso laboratorio/deposito con annesso blocco spogliatoi/servizi igienici di due piani fuori terra collegati da scala interna in ferro. Al capannone è annessa area esterna recintata e di pertinenza esclusiva, pavimentata con autobloccanti e provvista di cancello carraio e cancelletto pedonale ricavati su via Mazzini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 862 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/1, rendita 4.431,20 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MAZZINI, n. 19, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: mapp. 3412, mapp. 3413, mapp. 861, mapp. 2738, mapp. 2737, mapp. 3351
- foglio 5 particella 862 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria D/1, rendita 30,99 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MAZZINI, n. 19, piano: T, intestato a [REDACTED]
Trattasi di cabina Enel
- foglio 2 particella 862 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1420

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Vergiate, Somma Lombardo, Arsago Seprio, Besnate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 Km

aeroporto distante 18 Km

ferrovia distante 1 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di capannone industriale costituito da un corpo di fabbrica di un piano fuori terra e da un corpo di fabbrica di due piani fuori terra con annessa area esterna pertinenziale; l'accesso pedonale e carraio al fabbricato sono ricavati su via Mazzini al civico n. 19.

L'impianto originario del capannone è stato realizzato in forza di Nulla Osta del 23/03/1968, edificio che ha subito nel corso degli anni una serie di ampliamenti e modifiche, in parte autorizzate con Pratiche Edilizie ed in parte realizzate in assenza di autorizzazioni, situazione sanata e autorizzata nel suo complesso con Cessione in Sanatoria n. 235 del 19/02/1997. Si fa rilevare che lo stato dei luoghi presenta delle difformità non sanabili rispetto alla citata concessione in sanatoria, nello specifico è stata realizzata una tettoia in ferro con copertura in lastre di policarbonato ed è stato ricavato un volume ad uso deposito intercluso tra i due corpi di fabbrica, chiuso con soletta di copertura di tipo prefabbricato con lucernari e muratura di tamponamento dotata di portone sezionale, manufatti che andranno rimossi al fine di ripristinare lo stato autorizzato.

Il fabbricato si trova in area residenziale del comune di Mornago, in prossimità del centro storico della frazione Crugnola. Il capannone è realizzato con struttura in c.a. prefabbricato, tamponamenti esterni in parte con pannelli di c.a. prefabbricato con finitura in graniglia ed in parte con blocchi in laterizio intonacati e pareti in cls. Il corpo di fabbrica di due piani in cui è ricavato il laboratorio/deposito presenta pavimento in battuto di cemento, pareti interne intonacate e tinteggiate, copertura in parte con elementi piani in c.a. prefabbricato con lucernati per l'illuminazione zenitale degli spazi di lavoro ed in parte con copertura in c.a. a volta, serramenti in alluminio con vetrocamera e portoni del tipo scorrevole e sezionali in alluminio. Il blocco servizi igienici/spogliatoi presenta pavimenti e rivestimenti con piastrelle in ceramica e porte interne in legno tamburato. Al piano primo è ricavato spazio ad uso deposito accessibile mediante scala interna in ferro. Nel corpo di fabbrica più basso, realizzato su un solo piano fuori terra, è ricavata la sala esposizione, servizi igienici e dei locali ad uso ufficio. Si fa rilevare che sono state realizzate delle partizioni interne in difformità allo stato autorizzato e che gli spazi ricavati vengono impropriamente utilizzati ad uso ufficio, destinazione d'uso non autorizzata (tali spazi sono stati autorizzati ad uso deposito). Tali partizioni interne possono essere sanate, a condizione che gli spazi vengano utilizzati esclusivamente come ripostiglio/deposito. Le finiture interne presentano murature intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti con piastrelle in ceramica, controsoffitti in cartongesso, serramenti in alluminio con vetrocamera, porte interne in legno tamburato.

Il capannone in cui è ricavato il laboratorio/deposito presenta sistema di riscaldamento e acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia alloggiata in locale centrale termica e terminali con pannelli radianti a soffitto, mentre la porzione in cui è ricavata la sala esposizione e gli uffici presenta impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria a mezzo di caldaia dedicata e terminali con radiatori in alluminio. Il corpo di fabbrica più basso presenta altresì impianto di condizionamento a mezzo di split a parete e unità esterne installate in copertura. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

L'edificio nel suo complesso si presenta in buono stato di manutenzione.

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	PIANO	536,70	x	100 %	=
TERRA					536,70



DEPOSITO PIANO PRIMO	124,00	x	100 %	=	124,00
ESPOSIZIONE PIANO TERRA	68,00	x	100 %	=	68,00
DEPOSITO PIANO TERRA	117,20	x	100 %	=	117,20
AREA ESTERNA PERTINENZIALE	680,00	x	10 %	=	68,00
Totale:	1.525,90				913,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- Regolarità urbanistica ed edilizia;
- Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- Ubicazione del fabbricato;
- Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- Livello delle finiture;
- Dotazione relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare

Viene sviluppata la seguente valutazione:

- laboratorio piano terra (valore €/mq 500,00): €/mq 500,00 x mq 536,70 = € 268.350,00
- deposito piano primo (valore €/mq 500,00): €/mq 500,00 x mq 124,00 = € 62.000,00
- esposizione piano terra (valore €/mq 800,00): €/mq 800,00 x mq 68,00 = € 54.400,00
- deposito piano terra (valore €/mq 500,00): €/mq 500,00 x mq 117,20 = € 58.600,00
- cabina ENEL (valore €/mq 500,00): €/mq 500,00 x mq 10,80 x 0,30 = € 1.620,00
- terreno pertinenziale: mq 680,00 x 0,10 x €/mq 500,00 = € 34.000,00

Valore complessivo del lotto: **€ 478.970,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **478.970,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 478.970,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 478.970,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di Mercato Immobiliare della zona; con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto dello stato di manutenzione dell'immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di MORNAGO, agenzie: on-line e della zona, osservatori del mercato immobiliare quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare

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 industriale	913,90	0,00	478.970,00	478.970,00
				478.970,00 €	478.970,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 21.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 457.470,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 457.470,00**

Ulteriore 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 (calcolato sul valore di realizzo): **€ 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 stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 457.470,00**



data 19/06/2023

il tecnico incaricato
Claudio Grimoldi

