



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

364/2019

DEBITORE:

GIUDICE:

DR. LUCA GIANI

CURATORE:

DR. VINCENZO CASSANETI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2019

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

GEOM. LUCA MUTTI

CF:MTTLCU66H10F205U

con studio in MILANO (MI) VIA C. DE ANGELI, 3

telefono: 0258302717

email: lmutti@studiomutti.com

PEC: luca.mutti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 364/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a ARESE Via Caduti 40/a, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (

Trattasi di un negozio con tre vetrine con accesso da Via dei Caduti, attualmente adibito a panetteria. Non è stato possibile effettuare un accesso all'interno dell'immobile, quindi verificare la conformità catastale e comunale del bene.

Il negozio è affittato unitamente al deposito al piano cantinato, a cui si accede tramite scala interna (corpo B della presente perizia) ed al laboratorio di cui al corpo C della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 285 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 47 mq, rendita 1.376,31 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti n. 40/A, piano: T, intestato a

Coerenze: altra ditta mapp. 176, vano scale, corte comune, andito di porta, Via dei Caduti

B deposito artigianale a ARESE Via Caduti 40/a, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (

Trattasi di un locale deposito ubicato al piano seminterrato, collegato al negozio identificato al sub. 701 mediante scala interna. Non è stato possibile effettuare un accesso all'interno dell'immobile, quindi verificare la conformità catastale e comunale del bene.

Il deposito è affittato unitamente al negozio ed al laboratorio di cui ai corpi A e C della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 285 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti n. 40/A, piano: S1, intestato a

Coerenze: altra ditta mapp. 176, vano scale, corte, adito di porta, terrapieno

C laboratorio artigianale a ARESE Via Caduti 40/a, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (

Trattasi di un laboratorio, con forno e locale wc ubicato al piano terreno, nel cortile del civico 40/A di Via dei Caduti. Non è stato possibile effettuare un accesso all'interno dell'immobile, quindi verificare la conformità catastale e comunale del bene.

Il laboratorio è affittato unitamente al negozio ed al deposito di cui ai corpi A e B della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 286 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 49 mq, rendita 139,18 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti n. 40/A, piano: T, intestato a

C

o

Coerenze: altra proprietà mapp. 181, corte mapp. 177, altra proprietà, corte comune, altra proprietà

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 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:	€ 72.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.000,00
Data della valutazione:	11/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 02/05/2011, con scadenza il 01/05/2017, registrato il 13/05/2011 a Rho ai nn. 1919, con l'importo dichiarato di 13200 annuo

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/05/2018 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 2782 di repertorio, iscritta il 04/12/2018 a Cons. RR.II Milano 2 ai nn. 153395/28349, a favore di _____ derivante

da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16064,31.

Importo capitale: 14084,36

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 09/05/2019 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 375 di repertorio, trascritta il 18/07/2019 a Cons. RR.II. Milano 2 ai nn. 94681/61863, a favore di Massa dei Creditori

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:

per la quota di 50/100, in forza di denuncia di successione (dal 29/01/2010), con atto stipulato il 29/01/2010 a firma di Ufficio Registro di Rho ai nn. 86/9990/10 di repertorio, trascritto il 24/03/2010 a Cons. RR.II. Milano 2 ai nn. 36896/22372.

A seguito della morte della _____ l'immobile è divenuto di proprietà della Sig.ra _____ per la quota di 50/100 (la restante quota del 50/100 è di proprietà di _____)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia nuova costruzione N. **67/1968**, intestata a _____, per lavori di demolizione dell'immobile esistente e ricostruzione di una casa a due piani di civile abitazione più negozio, presentata il 14/08/1968 con il n. 67/1968 di protocollo

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **30**, intestata a P _____, per lavori di costruzione casa di civile abitazione, rilasciata il 17/07/1968 con il n. 3635 di protocollo

Denuncia nuova costruzione N. **68/1968**, intestata a _____, per lavori di demolizione rustico esistente e ricostruzione di un forno di panificazione costituito da piano terra e piano primo, presentata il 14/08/1968 con il n. 68/1968 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie N. **28**, intestata a _____ per lavori di costruzione laboratorio per panificazione, rilasciata il 17/07/1968 con il n. 3636 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 58 del 30/06/2014, l'immobile ricade in zona Piano delle Regole: Nuclei di antica formazione "A" art. 30 - Documenti di Piano A1301E sintesi dei vincoli: perimetro centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30 – Nuclei di antica formazione – “A”xiv Questi nuclei rappresentano l'area edificata di più vecchia formazione ove il sedime degli edifici, almeno parzialmente, riprende l'impronta originaria, ricavabile dalle cartografie storiche, e nella quale alcuni complessi edificati conservano memoria degli elementi compositivi dell'architettura originaria. All'interno del territorio comunale tali agglomerati si sviluppano, così come risulta nelle tav. III.03 a, b, c, in zone ben precise : • Il Capoluogo, che ha come asse viario nord-sud la Via Matteotti, Via Caduti e Via Mattei e, ad ovest Via Sant'Anna; • La località (ex frazione) Torretta, lungo la Via Gramsci a ridosso del Comune di Bollate; • La località (ex frazione) Valera, nella zona nord del territorio, lungo la Via S. Allende, all'interno del Parco delle Groane; • Le

memorie delle ex Cascine Papis e San Pietro. Il P.G.T. in questi ambiti mira a mantenere le caratteristiche planoaltimetriche originarie eliminando elementi più recenti che ne hanno snaturato l'armonia semplice e tipica delle corti agricole degli inizi del secolo scorso. A tal riguardo le soluzioni progettuali dovranno rispondere agli indirizzi contenuti nel Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche approvato con deliberazione del C.C. n. 55/2003. La destinazione d'uso principale degli edifici dei Nuclei di antica formazione è quella residenziale (GF I - Residenziale), compatibili sono le attività di interesse collettivo e pubblico. Altre destinazioni d'uso non residenziali, ammissibili, sono: II d - Attività artigianale di servizio, IV a - pubblici esercizi con SIp < 250, V a - esercizi di vicinato, V b - medie strutture di vendita, esclusivamente del settore alimentare, con le seguenti caratteristiche: 1. Si tratti di ampliamento di attività esistenti alla data di adozione del Piano; 2. La superficie di vendita non superi i 400 mq; 3. Siano individuati idonee aree da destinare a parcheggio pubblico pari al 75% della superficie di ampliamento dell'attività esistente; 4. Sia reperita, all'interno della proprietà privata una idonea area destinata al caric scarico delle merci e comunque non inferiore a 30 mq; a condizione che siano insediate, esclusivamente al piano terra degli edifici, solo nell'ambito di un Piano/Programma che sulla base degli indirizzi del Piano dei Servizi verifichi la compatibilità delle previsioni con le infrastrutture di urbanizzazione esistenti e previste e che documenti il rispetto dei caratteri tipologici e architettonici che connotano l'edificio da trasformare ed il contesto in cui si colloca. Inoltre nei complessi edilizi individuati sulla tav. III.03c, sulla base di proposte di Programma Integrato d'Intervento (P.I.I.) che comprendano interi ambiti perimetrati del Centro Storico, sono ammissibili le seguenti destinazioni: III c - Attività ricettive, IV c - locali di intrattenimento e svago, GF VI - Attività di interesse collettivo e di pubblico interesse. xv Diverse destinazioni rispetto a quelle sopra elencate non sono consentite. Gli interventi edilizi consentiti sugli edifici posti nel Vecchi nucleo sono esclusivamente quelli relativi alla manutenzione ordinaria, straordinaria ed il risanamento conservativo o restauro, così come definiti e disciplinati dal vigente Regolamento Edilizio Comunale. Interventi eccedenti la manutenzione straordinaria ed il risanamento conservativo o restauro, pertanto, anche quelli rivolti al recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'articolo 63 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i. potranno essere proposti previa approvazione di un Piano/programma che verifichi il carico urbanistico, l'integrazione con le opere di urbanizzazione primarie e secondarie esistenti e previste, il reperimento di aree per servizi pubblici e la compatibilità planoaltimetrica ed architettonica con il contesto nonché la conformità con il Regolamento Edilizio Comunale, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'articolo 88, comma 5, (Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche) di detto Regolamento. Sulle tavole PdR III.03a, b, c in scala 1:1.000 sono indicati gli immobili: a) i "beni meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica", di cui al successivo art. 31; b) incompatibili con l'impronta edilizia-architettonica originaria per cui viene prevista la demolizione. In attesa della loro eliminazione sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ed è vietato l'utilizzo che preveda la permanenza di persone; c) Le corti nelle quali è previsto un intervento di recupero delle aree esterne da parte dell'Amministrazione comunale ed il successivo utilizzo, saltuario o permanente, per finalità o scopi di pubblica utilità o interesse; d) Il perimetro del Centro Storico. Tutti gli interventi edilizi, nel rispetto degli indirizzi contenuti nel Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche, dovranno preservare e valorizzare quelle caratteristiche costruttive e componenti edilizie, gli elementi decorativi e gli elementi dello spazio aperto che sono stati individuati sulla tavola 10 del quadro Conoscitivo del Documento di Piano. Non sono ammesse occupazioni di spazi liberi con edificazioni anche di carattere provvisorio, è vietata la costruzione di volumi accessori e autorimesse fuori terra. Per tutti gli interventi la volumetria ammissibile non potrà superare quella esistente al netto dei volumi delle eventuali superfetazioni disomogenee (ad esempio ex latrine realizzate sui ballatoi); è ammessa la utilizzazione volumetrica dei fienili, delle stalle, dei rustici e dei soli porticati non inclusi entro i "beni meritevoli di salvaguardia e conservazione edilizio-architettonica" nonché la traslazione volumetrica derivante dalla eliminazione delle immobili assoggettati alla demolizione obbligatoria di cui al presente articolo. Non è ammesso l'utilizzo di volumetrie derivanti dall'applicazione della perequazione urbanistica. Negli interventi di demolizione e nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia anche con demolizione con ricostruzione in sede di Piani/programmi, è possibile l'applicazione delle maggiorazioni di cui ai precedenti articoli 13 e 14 e mantenere l'altezza preesistente o, se maggiore, l'allineamento degli edifici d'ambito. Il numero massimo dei piani fuori terra (agibili o destinati a vani accessori o senza permanenza di persone), ivi compresi eventuali sottotetti trasformati ai sensi dell'articolo 63 L.R. 12/2005 e s.m.i., non può in ogni caso essere

maggiore di 4, fermo restando il rispetto delle norme di cui al Regolamento Locale d'Igiene. Gli interventi potranno operare una ricomposizione urbanistica ed architettonica, utilizzando eventualmente traslazioni volumetriche dei complessi edilizi dei nuclei di antica formazione, al fine di un corretto e funzionale inserimento nell'attuale contesto edilizio. Ai fini della volumetria esistente si considerano i recuperi abitativi dei sottotetti ai sensi dell'articolo 63 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i. assentiti prima dell'adozione del P.G.T.. Per gli edifici dei Nuclei di antica formazione inclusi entro il perimetro del "Parco delle Groane" si applicano le prescrizioni di cui all'art. 28 – Zone incluse nel territorio del Parco delle Groane "P/G" delle presenti norme. In luogo dei Piani/programmi sopra richiamati gli interessati potranno proporre al Comune una richiesta di Permesso di costruire convenzionato, a condizione che gli interventi siano conformi alle prescrizioni del vigente P.G.T.. I progetti che non si uniformano agli indirizzi contenuti nel Piano del Colore e delle Soluzioni Architettoniche approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 55 del 17.7.2003 e succ. agg. sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Regionale. Per gli ambiti ricompresi nelle trasformazioni del Documento di Piano si rimanda a quanto previsto da detto Piano.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il negozio ed il deposito non sono conformi alla situazione comunale e catastale. Il laboratorio presenta difformità distributive interne (locale wc)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il negozio ed il deposito non sono conformi alla situazione comunale e catastale. Il laboratorio presenta difformità distributive interne (locale wc)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- regolarizzazione edilizia e catastale del negozio e del deposito : €3.000,00
- regolarizzazione catastale e comunale del laboratorio : €4.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ARESE VIA CADUTI 40/A

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ARESE Via Caduti 40/a, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà (

Trattasi di un negozio con tre vetrine con accesso da Via dei Caduti, attualmente adibito a panetteria. Non è stato possibile effettuare un accesso all'interno dell'immobile, quindi verificare la conformità catastale e comunale del bene.

Il negozio è affittato unitamente al deposito al piano cantinato, a cui si accede tramite scala

interna (corpo B della presente perizia) ed al laboratorio di cui al corpo C della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 285 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 8, consistenza 47 mq, rendita 1.376,31 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti n. 40/A, piano: T, intestato a

Coerenze: altra ditta mapp. 176, vano scale, corte comune, andito di porta, Via dei Caduti

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[127,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 15009-000058/11 registrata in data 28/01/2011

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Negozi P.T.	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 1.700,00 = **85.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 85.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 42.500,00

BENI IN ARESE VIA CADUTI 40/A

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a ARESE Via Caduti 40/a, della superficie commerciale di **55,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà ()
 Trattasi di un locale deposito ubicato al piano seminterrato, collegato al negozio identificato al sub. 701 mediante scala interna. Non è stato possibile effettuare un accesso all'interno dell'immobile, quindi verificare la conformità catastale e comunale del bene.

Il deposito è affittato unitamente al negozio ed al laboratorio di cui ai corpi A e C della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 285 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 55 mq, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti n. 40/A, piano: S1, intestato a F O
 Coerenze: altra ditta mapp. 176, vano scale, corte, adito di porta, terrapieno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Deposito P.S1	55,00	x	100 %	=	55,00
Totale:	55,00				55,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,00 x 600,00 = **33.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 33.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 16.500,00**

BENI IN ARESE VIA CADUTI 40/A

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO C

laboratorio artigianale a ARESE Via Caduti 40/a, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 50/100 di piena proprietà ()

Trattasi di un laboratorio, con forno e locale wc ubicato al piano terreno, nel cortile del civico 40/A di Via dei Caduti. Non è stato possibile effettuare un accesso all'interno dell'immobile, quindi verificare la conformità catastale e comunale del bene.

Il laboratorio è affittato unitamente al negozio ed al deposito di cui ai corpi A e B della presente perizia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 286 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 5, consistenza 49 mq, rendita 139,18 Euro, indirizzo catastale: Via Caduti n. 40/A, piano: T, intestato a

Coerenze: altra proprietà mapp. 181, corte mapp. 177, altra proprietà, corte comune, altra proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	50,00	0,00	85.000,00	42.500,00
B	deposito artigianale	55,00	0,00	33.000,00	16.500,00
C	laboratorio artigianale	50,00	0,00	40.000,00	20.000,00
				158.000,00 €	79.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.000,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.000,00**

data 11/10/2019

il tecnico incaricato
GEOM. LUCA MUTTI