



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

136/2019

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA GABRIELLA MARICONDA

CURATORE:

DOTT. MARCO VIGNA TAGLIANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/04/2022

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 - NUOVO RITO FALLIMENTARE 136/2019

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

ufficio a PALAZZOLO SULL'OGLIO via Degli Umiliati / Via Bissolotti 6, della superficie commerciale di **79,55** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione immobiliare costituita da vano ufficio dotato di ampie vetrate prospettanti sul cortile comune del fabbricato storico ubicato nel centro cittadino; la superficie a destinazione ufficio è collegata a locale destinato a magazzino (per carenza di rapporti aeroilluminanti - finestrature su bocche di lupo prospettanti la via Bissolotti). Completano la proprietà un vano ripostiglio completo di bagno con antibagno. La superficie attualmente utilizzata come servizi igienici e locale caldaia è stata oggetto di ampliamento interessando una porzione dell'originario terrapieno, intervento non autorizzato e che pertanto dovrà essere regolarizzato mediante presentazione di opportuna pratica di sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (rispetto alla pubblica via Bissolotti), ha un'altezza interna di max h. 2,91. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 250 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 1.628,13 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Umiliati, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord via Bissolotti e a salto rientrante terrapieno, a est terrapieno e altra unità immobiliare; a sud cortile comune al mapp 253 e a salto rientrante enti comuni; a ovest terrapieno e a salto rientrante enti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.

B **box singolo** a PALAZZOLO SULL'OGLIO via Degli Umiliati / Via Bissolotti 6, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
box singolo in edificio in corpo staccato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 491 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Canonico Bissolotti, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord altro box al sub 10; a est terrapieno; a sud altro box al sub 8; a ovest corsello comune da cui si accede

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.105,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 81.994,50
Data della valutazione:	12/04/2022

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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 19/07/2019 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 136 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a beni in oggetto di 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di fusione (dal 20/12/2013), con atto stipulato il 20/12/2013 a firma di Notaio Carlo Conti ai nn. 25446/17514 di repertorio, trascritto il 24/12/2013 a Brescia ai nn. 43333/29906.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Si segnala che in nota di trascrizione è stato erroneamente indicato in catasto al fg. 15 mapp 250 sub

250 al posto di fg 15 mapp 250 sub 15

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 (fino al 23/03/1983)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/07/1983 fino al 18/01/2002), con atto stipulato il 06/07/1983 a firma di Notaio Calini Gerolamo ai nn. 35600/21951 di repertorio, trascritto il 23/07/1983 a Brescia ai nn. 17160/12606.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/12/2001 fino al 18/07/2011), con atto stipulato il 27/12/2001 a firma di Notaio Araldi ai nn. 75246/20522 di repertorio, trascritto il 18/01/2002 a Brescia ai nn. 2085/1445.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2011 fino al 24/12/2013), con atto stipulato il 04/07/2011 a firma di Notaio Araldi ai nn. 75246/20522 di repertorio, trascritto il 18/07/2011 a Brescia ai nn. 30464/18651.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **6647/1990**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro conservativo fabbricato, rilasciata il 12/03/1990, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito a intero fabbricato.

Nulla Osta igienico Sanitario del 2/03/1990; richiesta di rilascio di agibilità prot 22286 del 18/12/1995; dichiarazione di fine lavori prot 22376 del 19/12/1995

Concessione Edilizia 1° Variante alla C..E. 6647 N. **9010/1992**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di restauro conservativo fabbricato, rilasciata il 03/11/1992.

Il titolo è riferito a intero fabbricato

Concessione Edilizia N. **17883/95** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di attuazione piano di recupero, rilasciata il 29/03/1995.

Il titolo è riferito a intero fabbricato box.

Variante 145/98 prot 5877 del 8/05/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: formazione di ampliamento zona servizi igienici con acquisizione di nuova superficie/volume non autorizzato; si segnala inoltre che la Pratica edilizia inerisce il rilascio per l'uso "negoziò" e non "ufficio", come attualmente riportato in classamento catastale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria per difformità interne: maggiorazione superfici e volumi rispetto a quanto assentito: €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a porzione in oggetto di perizia.

Si segnala che l'U.T. Comunale ha manifestato la richiesta di Sanatoria per difformità di porzione di "passaggio comune", meglio indicato su planimetria catastale sub. 15 (unità in oggetto di perizia) e quindi, a parere dell'UT, pure oggetto di Sanatoria. Si precisa che in atto di provenienza tale passaggio comune non risulta indicato e pertanto da ritenersi a tutti gli effetti non di proprietà esclusiva: qualora necessaria eventuale Sanatoria, la stessa potrà essere presentata a cura dell'intero condominio.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria risulta conforme allo stato di fatto ma non allo stato assentito; il classamento catastale non risulta corretto in quanto il bene è autorizzato per l'uso negozio e non ufficio

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA di aggiornamento : €500,00

Si segnala che l'U.T. Comunale ha manifestato la richiesta di Sanatoria per difformità di porzione di "passaggio comune", meglio indicato su planimetria catastale sub. 15 (unità in oggetto di perizia) e quindi, a parere dell'UT, pure oggetto di Sanatoria. Si precisa che in atto di provenienza tale passaggio comune non risulta indicato e pertanto da ritenersi a tutti gli effetti non di proprietà esclusiva: qualora necessaria eventuale Sanatoria, la stessa potrà essere presentata a cura dell'intero condominio.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PALAZZOLO SULL'OGGIO VIA DEGLI UMILIATI / VIA BISSOLOTTI 6

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a PALAZZOLO SULL'OGGIO via Degli Umiliati / Via Bissolotti 6, della superficie commerciale di **79,55** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione immobiliare costituita da vano ufficio dotato di ampie vetrate prospettanti sul cortile comune del fabbricato storico ubicato nel centro cittadino; la superficie a destinazione ufficio è collegata a locale destinato a magazzino (per carenza di rapporti aeroilluminanti - finestrature su bocche di lupo prospettanti la via Bissolotti). Completano la proprietà un vano ripostiglio completo di bagno con antibagno. La superficie attualmente utilizzata come servizi igienici e locale caldaia è stata oggetto di ampliamento interessando una porzione dell'originario terrapieno, intervento non autorizzato e che pertanto dovrà essere regolarizzato mediante presentazione di opportuna pratica di sanatoria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 (rispetto alla pubblica via Bissolotti), ha un'altezza interna di max h. 2,91. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 250 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5

vani, rendita 1.628,13 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Umiliati, piano: S1, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord via Bissolotti e a salto rientrante terrapieno, a est terrapieno e altra unità immobiliare; a sud cortile comune al mapp 253 e a salto rientrante enti comuni; a ovest terrapieno e a salto rientrante enti comuni

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1992.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1km
superstrada distante 1,5km

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 esposizione: buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 luminosità: al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 panoramicità: nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
 stato di manutenzione generale: al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla porzione si accede attraverso gli enti comuni al fabbricato (vano scala dal vicolo degli Umiliati al civico 6) ovvero direttamente dal cortile comune al fabbricato dalla via Carvasaglio. Ampie vetrate a chiusura dell'originario portico danno accesso alla porzione ufficio con retrostanti vani a destinazione accessoria. Si rilevano distacchi di intonaco per umidità di risalita

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: a battente e fissi realizzati in legno e vetrocamera nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

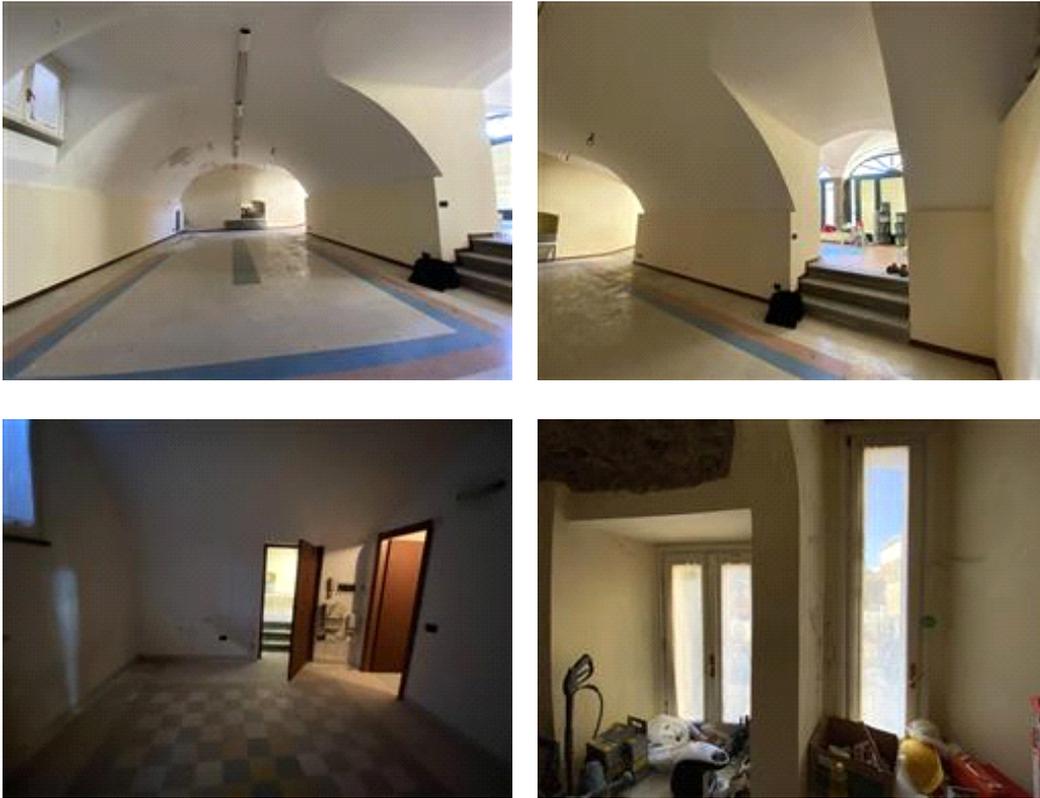
plafoni: volte a botte e a crociera ottimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione a gas metano; diffusori: radiatori. Non accertato il funzionamento ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia conformità: funzionante nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



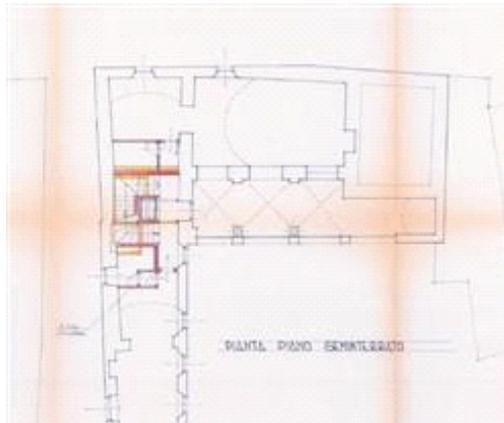


CONSISTENZA:

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
vani ufficio	34,60	x	100 %	=	34,60
vani accessori (retro)	52,80	x	60 %	=	31,68
vano ripostiglio	17,50	x	40 %	=	7,00
servizio igienico	5,30	x	40 %	=	2,12
vano servizio igienico e locale caldaia (solo superficie autorizzata)	8,30	x	50 %	=	4,15
Totale:	118,50				79,55



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2022

Descrizione: In prossimità del centro di Palazzolo: ampio e luminoso studio composto da 3 ambulatori con servizi, grande sala d'attesa, bagno ed antibagno. L'ambulatorio è posto al piano terra e ubicato a poca distanza da parcheggio pubblico

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 825,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2022

Descrizione: Nel centro storico, vicino a tutti i principali servizi del paese, l'Agenzia EMMEGI Intermediazione s.r.l. propone ufficio/appartamento mansardato con abbinati due box auto singoli in palazzo storico ristrutturato nel 1995,

Indirizzo: medesimo comparto immobiliare

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 140.000,00 pari a 1.750,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/03/2022

Descrizione: ufficio che dispone di una superficie direzionale di 115 metri quadrati distribuiti lungo un unico livello al piano terra

Indirizzo: adiacenze centro storico
 Superfici principali e secondarie: 115
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 120.000,00 pari a 1.043,48 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (24/03/2022)
 Valore minimo: 1.050,00
 Valore massimo: 1.650,00
 Borsino Immobiliare (24/03/2022)
 Valore minimo: 852,00
 Valore massimo: 1.429,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azzonamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.100,00 circa.

Precisazioni: 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; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi della decurtazione pari al 25% applicata in sede di ribasso d'asta; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,55 x 1.100,00 = **87.505,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 87.505,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 87.505,00**

BENI IN PALAZZOLO SULL'OGGIO VIA DEGLI UMILIATI / VIA BISSOLOTTI 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a PALAZZOLO SULL'OGGIO via Degli Umiliati / Via Bissolotti 6, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
 box singolo in edificio in corpo staccato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,45. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 491 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 38,42 Euro, indirizzo catastale: Via Canonico Bissolotti, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord altro box al sub 10; a est terrapieno; a sud altro box al sub 8; a ovest corsello comune da cui si accede

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1995.



accesso dalla corte comune



accesso dalla via Bissolotti



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1km

superstrada distante 1,5km

buono 

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in cemento industriale

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: basculante realizzati in ferro zincato

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
box autorimessa	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

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: 10/11/2020
 Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 1294/2016
 Descrizione: Autorimessa al p.t, 2
 Indirizzo: Vicolo Ungaretti, , SNC Castelli Calepio, BG
 Superfici principali e secondarie: 13
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 1.200,00 pari a 92,31 Euro/mq
 Valore Ctu: 7.500,00 pari a: 576,92 Euro/mq
 Prezzo Base d'Asta: 1.582,03 pari a: 121,69 Euro/mq
 Distanza: 841.00 m
 Numero Tentativi: 7

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (24/03/2022)
 Valore minimo: 710,00
 Valore massimo: 950,00
 Bosino Immobiliare (24/03/2022)
 Valore minimo: 648,00
 Valore massimo: 914,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13,00	x	700,00	=	9.100,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.100,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 9.100,00

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 opera una riduzione del 10% sul valore di mercato. La stima viene effettuata 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 Brescia, conservatoria dei registri immobiliari di Brescia, ufficio tecnico di Palazzolo sull'Oglio, 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	ufficio	79,55	0,00	87.505,00	87.505,00
B	box singolo	13,00	0,00	9.100,00	9.100,00
				96.605,00 €	96.605,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
i beni sono da considerarsi non divisibili

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.105,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 9.110,50**

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: **€ 81.994,50**

data 12/04/2022

il tecnico incaricato
ANNALISA CAIRO