

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 64/2019

# LOTTO 11

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

**A** appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Filippo Corridoni 14, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL )

Appartamento disposto al piano primo comprensivo di locale caldaia comune e ingresso comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo / terra, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 13807 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Corridoni 14, piano: terra - 1 , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L. con sede in BUSTO ARSIZIO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 22 particella 13807 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria D/1, consistenza 0, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO CORRIDONI n. 14, piano: terra, intestato a Impresa edile fratello mancuso srl , derivante da VARIAZIONE del 01/07/1995 in atti dal 07/08/1998 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICACCLASS. P. F.1998 (n. 16661/1995)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2002.

**B** ufficio a BUSTO ARSIZIO Via Filippo Corridoni 14, della superficie commerciale di **176,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL )

Immobile adibito ad ufficio a servizio della società Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70 / 4.00. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 13807 sub. 512 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 1.265,32 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO CORRIDONI n. 14, piano: terra, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2018 protocollo n. VA0143992 in atti dal 31/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48729.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.

**C** ufficio a BUSTO ARSIZIO Via Filippo Corridoni 14, della superficie commerciale di **452,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL )

Immobile adibito a uffici a servizio della società Impresa edile Fratelli Mancuso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/primo/interrato, ha un'altezza interna di 3/2.70/2.80. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 13807 sub. 515 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria D/8, consistenza 0, rendita 4.510,00 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Corridoni n. 14 , piano: Terreno , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2018 protocollo n. VA0143992 in atti dal 31/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48729.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	782,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 522.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 522.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 522.400,00
Data della valutazione:	27/02/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl in qualità di proprietario

## 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**, stipulata il 10/02/2015 a firma di Notaio Barbagallo ai nn. 137507/17494 di repertorio, a favore di BANCA POPOLARE DI MILANO S.C. A R.L., contro IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 840.000,00.

Importo capitale: 420.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni 1 mese

ipoteca **giudiziale**, a favore di Banca Popolare di Sondrio, contro Impresa Edile F.lli Mancuso Srl , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 1.023.289,61.

Importo capitale: 873.289,61.

La formalità è riferita solamente a subalterni 17,506 e 22

ipoteca **giudiziale** attiva, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.



Importo ipoteca: 3.487.063,28.  
 Importo capitale: 1.743.531,64

ipoteca **giudiziale**, a favore di BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA, contro IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 386.765,95.  
 Importo capitale: 359.030,28

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

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>€. 0,00</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>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Impresa Edile Fratelli Mancuso srl per la quota di 1/1

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **59/2002**, intestata a Impresa Edile F.lli mancuso snc, per lavori di Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso fabbricato esistente, presentata il 04/04/2002 con il n. 16661 di protocollo, rilasciata il 30/01/2003 con il n. 59/02 di protocollo, agibilità del 13/02/2004 con il n. 8977 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: MEDIA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: Diverse distribuzioni interne degli spazi. Diversi spazi esterni (normativa di riferimento: 78/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso a costruire in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Permessi a costruire in sanatoria per difformità esterne ed interne: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state unite più unità immobiliari e nello specifico i subalterni 22, 515 e 512. Nella parte posteriore dell'immobile, è stata costruita una scala di accesso al piano primo, senza nessun titolo edificatorio. (normativa di riferimento: testo unico )

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

Costi di regolarizzazione:

- Permessi a costruire in sanatoria, sanzioni: €.10.000,00
- Tecnico : €.5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 mesi

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

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA FILIPPO CORRIDONI 14

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via Filippo Corridoni 14, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL )

Appartamento disposto al piano primo comprensivo di locale caldaia comune e ingresso comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo / terra, ha un'altezza interna di 3.30. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 13807 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Corridoni 14, piano: terra - 1 , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L. con sede in BUSTO ARSIZIO, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- foglio 22 particella 13807 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria D/1, consistenza 0, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO CORRIDONI n. 14, piano: terra, intestato a Impresa edile fratello mancuso srl , derivante da VARIAZIONE del 01/07/1995 in atti dal 07/08/1998 MIGLIORE IDENTIFICAZIONE GRAFICACCLASS. P. F.1998 (n. 16661/1995)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2002.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono



sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	al di sopra della media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento disposto al piano primo comprensivo di locale caldaia comune e ingresso comune

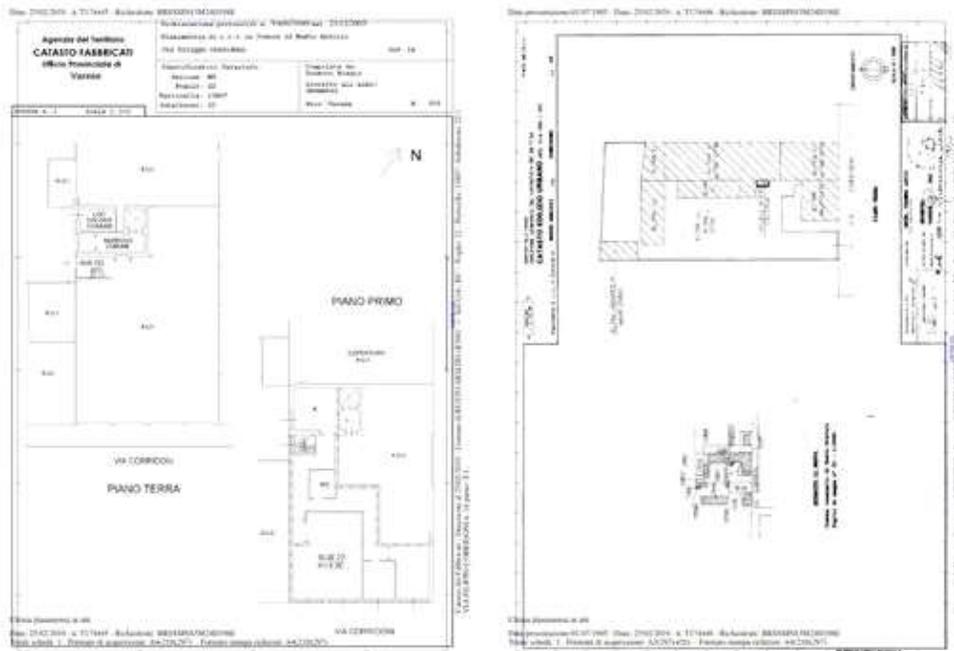
#### CONSISTENZA:

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
Appartamento	145,00	x	100 %	=	145,00
Locale caldaia	9,00	x	100 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>154,00</b>				<b>154,00</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. (IVS 1 3.1 e EVS S4.10).

Valutazione eseguita secondo il metodo "sintetico comparativo in base al prezzo medio".

Si è proceduto ad effettuare una ricerca attraverso le agenzie immobiliari della zona, le quali hanno confermato quanto pubblicato sul bollettino OMI rilasciato dall'Agenzia delle Entrate ( primo bimestre 2019 )

I valori, per la tipologia di immobile oggetto di valutazione, riportano un minimo ed un massimo importo delle compravendite pari ad € 920,00 ed € 1.150,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo, e la qualità delle finiture interne, dichiara che € 700, 00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,00 x 700,00 = **107.800,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 107.800,00**



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

**€. 107.800,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA FILIPPO CORRIDONI 14

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO B

**ufficio** a BUSTO ARSIZIO Via Filippo Corridoni 14, della superficie commerciale di **176,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL )

Immobile adibito ad ufficio a servizio della società Imrpesa Edile Fratelli Mancuso Srl

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.70 / 4.00. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 13807 sub. 512 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria A/10, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 1.265,32 Euro, indirizzo catastale: VIA FILIPPO CORRIDONI n. 14, piano: terra, intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2018 protocollo n. VA0143992 in atti dal 31/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48729.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1990.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

.. .. .



livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile adibito ad ufficio a servizio della società Impresa Edile Fratelli Mancuso Srl

## 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
Uffici	176,00	x	100 %	=	176,00
<b>Totale:</b>	<b>176,00</b>				<b>176,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. (IVS 1 3.1 e EVS S4.10).

Valutazione eseguita secondo il metodo "sintetico comparativo in base al prezzo medio".

Si è proceduto ad effettuare una ricerca attraverso le agenzie immobiliari della zona, le quali hanno confermato quanto pubblicato sul bollettino OMI rilasciato dall'Agenzia delle Entrate ( primo bimestre 2019 )

I valori, per la tipologia di immobile oggetto di valutazione, riportano un minimo ed un massimo importo delle compravendite pari ad € 920,00 ed € 1.150,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo, e la qualità delle finiture interne, dichiara che € 700,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 176,00 x 700,00 = **123.200,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 123.200,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 123.200,00**

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA FILIPPO CORRIDONI 14

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO C

**ufficio** a BUSTO ARSIZIO Via Filippo Corridoni 14, della superficie commerciale di **452,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO SRL )  
Immobile adibito a uffici a servizio della società Impresa edile Fratelli Mancuso

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra/primo/interrato, ha un'altezza interna di 3/2.70/2.80. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 13807 sub. 515 (catasto fabbricati), sezione urbana bu, categoria D/8, consistenza 0, rendita 4.510,00 Euro, indirizzo catastale: Via Filippo Corridoni n. 14 , piano: Terreno , intestato a IMPRESA EDILE FRATELLI MANCUSO S.R.L., derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/12/2018 protocollo n. VA0143992 in atti dal 31/12/2018 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48729.1/2018)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.





## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	al di sopra della media	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	al di sopra della media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	al di sopra della media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobile adibito a uffici a servizio della società Impresa edile Fratelli Mancuso

## 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
Uffici	452,00	x	100 %	=	452,00



<b>Totale:</b>	<b>452,00</b>	<b>452,00</b>
----------------	---------------	---------------



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il 'valore di mercato' è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare, libera da cose o persone e da vincoli di locazione, può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore abbiano operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. (IVS 1.3.1 e EVS S4.10).

Valutazione eseguita secondo il metodo "sintetico comparativo in base al prezzo medio".

Si è proceduto ad effettuare una ricerca attraverso le agenzie immobiliari della zona, le quali hanno confermato quanto pubblicato sul bollettino OMI rilasciato dall'Agenzia delle Entrate ( primo bimestre 2019 )

I valori, per la tipologia di immobile oggetto di valutazione, riportano un minimo ed un massimo importo delle compravendite pari ad € 920,00 ed € 1.150,00.

Il sottoscritto, in totale buona fede e senza nessuna costrizione, vista la situazione dell'immobile, lo stato conservativo, e la qualità delle finiture interne, dichiara che € 700,00 al mq sia il prezzo più equo da attribuire.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	452,00	x	700,00	=	<b>316.400,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:



**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 316.400,00  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 316.400,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO , ufficio del registro di MILANO , conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2 , ufficio tecnico di BUSTO ARSIZIO , agenzie: BUSTO ARSIZIO, osservatori del mercato immobiliare OMI - AGENZIA 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	appartamento	154,00	0,00	107.800,00	107.800,00
B	ufficio	176,00	0,00	123.200,00	123.200,00
C	ufficio	452,00	0,00	316.400,00	316.400,00
				<b>547.400,00 €</b>	<b>547.400,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 25.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 522.400,00

### 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: €. 522.400,00

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:

**€. 522.400,00**

