



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## NUOVO RITO FALLIMENTARE

### 55/2013

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Alessandro Longobardi

CURATORE:

Dott. Raffaele Pisano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**STEFANO PISCOPO**

CF:PSCSFN84R28F205P

con studio in MONZA (MB) VIA MONTE CERVINO, 16

telefono: 00393470011605

email: [st.piscopo@libero.it](mailto:st.piscopo@libero.it)

PEC: [stefano.piscopo@geopec.it](mailto:stefano.piscopo@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 55/2013

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a RUTIGLIANO Viale F. Giampaolo 25, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di:

- 750/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 250/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo senza ascensore condominiale così distribuito: ingresso, cucina con balcone, bagno, camera e altra camera con veranda un wc e un ripostiglio, camera padronale e soggiorno con balcone con annesso al piano terzo locale ripostiglio e al piano primo interrato locale utilizzato come box. Si precisa che il lastrico solare è in comproprietà con terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 540 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Viale F. Giampaolo n. 25, piano: 1-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: appartamento: via F. Giampaolo, altra U.I.U., cortile comune, altra U.I.U.  
Ripostiglio: altra U.I.U su tre lati, vano scala comune.

**A.1** box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 540 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 42 mq, rendita 123,64 Euro, indirizzo catastale: Via E. Mattei, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile comune, altra U.I.U., terrapieno, altra U.I.U.

**B** lastrico solare a RUTIGLIANO Viale F. Giampaolo 25, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 250/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
lastrico solare in comproprietà con terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 540 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via E. Mattei, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile comune, altra U.I.U., via F. Giampaolo, altra U.I.U.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>149,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>25,50 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.406,50**  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.406,50**  
Data della valutazione: **01/03/2024**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

#### **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 26/11/2004 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 62523/17739 di repertorio, iscritta il 10/12/2004 a Bari ai nn. 60828/14777, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 715.000,00.

Importo capitale: 286.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ladisa Luigi debitore non datore d'ipoteca

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/11/2004 a firma di Notaio Elisa Leggio ai nn. 62523/17739 di repertorio, iscritta il 10/12/2004 a Bari ai nn. 60829/14778, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 14.000,00.

Importo capitale: 35.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

Ladisa Luigi debitore non datore di ipoteca

ipoteca , registrata il 27/04/2012 a Tribunale di Cantù ai nn. 3379/1, iscritta il 27/06/2012 a Bari ai

nn. 24662/2898, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 160.000,00.

Importo capitale: 106.770,64

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, registrata il 27/02/2013 a Monza ai nn. 55, trascritta il 12/07/2013 a Bari ai nn. 24837/18512, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario del Tribunale di Monza

*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**

Ulteriori avvertenze:

non è costituito un condominio.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Per una più approfondita e precisa analisi si rimanda al certificato notarile e alle ispezioni ipocatastali allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non riportato nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 750/1000 e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 250/1000, in forza di accettazione espressa di eredità (dal 12/10/2015), con atto stipulato il 15/02/2022 a firma di Notaio Vallone Maria Giovanna ai nn. 29012/7920 di repertorio, trascritto il 25/02/2022 a Bari ai nn. 9135/6868.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 20 particella 540 sub. 8 e 4, non viene indicato il sub. 6.

Non risulta trascritta la successione.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/1983 fino al 12/10/2015), con atto stipulato il 29/12/1983 a firma di Notaio Filomena Petrocelli Denora ai nn. 13064/1790 di repertorio, trascritto il 26/01/1984 a Bari ai nn. 3361/3133

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Con la presente si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle

pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

Si precisa che sono state condotte indagini e verifiche puntuali relativamente alla conformità dei soli beni oggetto di pignoramento e non sull'intero immobile.

Quanto sotto riportato è ricavato dalla documentazione messa a disposizione dagli uffici comunali. Si declina sin d'ora ogni responsabilità riguardo l'esistenza di eventuali pratiche, sia esse migliorative o peggiorative della situazione di fatto, non sottoposte alla visione in sede di accesso agli atti.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. **55/1980**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione di fabbricato per civili abitazioni, rilasciata il 16/04/1981 con il n. 26/81 di protocollo, agibilità del 05/06/1990 con il n. 5563 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **85/90**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di autorizzazione in sanatoria n. 2 ripostigli ubicati al 3° piano, rilasciata il 16/05/1990 con il n. 16/05/1990 di protocollo

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si precisa che nella disamina della documentazione fornita dal Comune non è stato possibile verificare la conformità edilizia del piano primo interrato in quanto non era presente una tavola completa ma solo stralci pertanto così na non poter ricondurre il posizionamento del locale.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni, un locale ripostiglio è stato trasformato in un bagno, la finestra del ripostiglio non è stata realizzata come indicato invece nel progetto edilizio originario, il balcone verso cucina da progetto largo 4,00 m e profondo 1,00 m rilevato 4,18 m e profondo 1,12 m, inoltre è stato costruito un ripostiglio, differenze di quote interne. Altezza del locale al piano primo interrato rilevato 2,50 m da progetto 2,40 ed è stata aperta una porta verso scala interna, si precisa che da atto di compravendita è un box e non un magazzino come indicato nella visura catastale quindi è necessario rettificare la visura catastale. Il ripostiglio al 3° piano è stato ampliato. Il lastrico solare è stato di diviso con recinzione e non risulta agli atti pratica edilizia.

- decurtazione del 5% dal valore di mercato a titolo cautelativo in quanto non si può stabilire la sanabilità: €7.778,50

N.B.: si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sopra è da ritenersi come indicazione di massima. Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quanto indicato nelle difformità edilizie costi già ricompresi al punto soprastante.

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rettifica catastale degli intestati della visura catastale del lastrico solare in quanto intestato ad una sola proprietà

Costi di regolarizzazione:

- rettifica catastale: €.500,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN RUTIGLIANO VIALE F. GIAMPAOLO 25

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RUTIGLIANO Viale F. Giampaolo 25, della superficie commerciale di **140,00** mq per la quota di:

- 750/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 250/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo senza ascensore condominiale così distribuito: ingresso, cucina con balcone, bagno, camera e altra camera con veranda un wc e un ripostiglio, camera padronale e soggiorno con balcone con annesso al piano terzo locale ripostiglio e al piano primo interrato locale utilizzato come box. Si precisa che il lastrico solare è in comproprietà con terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 540 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: Viale F. Giampaolo n. 25, piano: 1-3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: appartamento: via F. Giampaolo, altra U.I.U., cortile comune, altra U.I.U.  
Ripostiglio: altra U.I.U su tre lati, vano scala comune.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

negozi al dettaglio  
scuola per l'infanzia

nella media   
nella media 

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 10,00 Km

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro

nella media 

*infissi esterni:* anta singola e doppi a battente realizzati in alluminio

nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès

nella media 

*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in PVC

nella media 

*rivestimento interno:* posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica

nella media 

Degli Impianti:

*antenna collettiva:* rettilinea

nella media 

*citofonico:* audio

nella media 

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: apparentemente conforme alle normative vigenti

nella media 

*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media 

## 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 e ripostiglio	140,00	x	100 %	=	140,00
<b>Totale:</b>	<b>140,00</b>				<b>140,00</b>

## ACCESSORI:

**box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 540 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 42 mq, rendita 123,64 Euro, indirizzo catastale: Via E. Mattei, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: cortile comune, altra U.I.U., terrapieno, altra U.I.U.

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box	51,00	x	50 %	=	25,50
<b>Totale:</b>	<b>51,00</b>				<b>25,50</b>

## 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: 19/10/2023

Fonte di informazione: Unicredit Subito Casa

Descrizione: Quadrilocale con box

Indirizzo: via Montevergine 208

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 974,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 877,36 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/10/2023

Fonte di informazione: Dove.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via A. Diaz 37

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.038,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 935,06 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/10/2023

Fonte di informazione: atto di compravendita del 28.11.22 a firma del Notaio Cimmarusti Michele Maria ai nn. 1734/1381

Descrizione: appartamento posto al piano 5°

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del

procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 940,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Bari suddetto sconto è pari al 23,10%.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	140,00	x	940,00	=	<b>131.600,00</b>
Valore superficie accessori:	25,50	x	940,00	=	<b>23.970,00</b>
					<b>155.570,00</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 155.570,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 155.570,00</b>

BENI IN RUTIGLIANO VIALE F. GIAMPAOLO 25

**LASTRICO SOLARE**

DI CUI AL PUNTO B

**lastrico solare** a RUTIGLIANO Viale F. Giampaolo 25, della superficie commerciale di **9,00** mq per la quota di 250/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
lastrico solare in comproprietà con terzi.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 540 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, indirizzo catastale: Via E. Mattei, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: cortile comune, altra U.I.U., via F. Giampaolo, altra U.I.U.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

## SERVIZI

negozi al dettaglio  
scuola per l'infanzia

nella media   
nella media 

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 10,00 Km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna*: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media 

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
lastrico solare	25,00	x	30 %	=	7,50
quota eccedente ai mq 25 come da DPR 138/1998	15,00	x	10 %	=	1,50
<b>Totale:</b>	<b>40,00</b>				<b>9,00</b>

**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: 19/10/2023

Fonte di informazione: Unicredit Subito Casa

Descrizione: Quadrilocale con box

Indirizzo: via Montevergine 208

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 974,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 139.500,00 pari a 877,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/10/2023

Fonte di informazione: Dove.it

Descrizione: Bilocale

Indirizzo: Via A. Diaz 37

Superfici principali e secondarie: 77

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 80.000,00 pari a 1.038,96 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 72.000,00 pari a 935,06 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 19/10/2023

Fonte di informazione: atto di compravendita del 28.11.22 a firma del Notaio Cimmarusti Michele Maria ai nn. 1734/1381

Descrizione: appartamento posto al piano 5°

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato determinato il valore di mercato, cioè il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora i detti beni siano posti in un mercato libero di compravendita. Nella scelta del procedimento estimativo si è adottato il metodo sintetico monoparametrico per confronto, cioè per comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni della stessa zona di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il parametro superficie catastale. Questo in ragione del fatto che, parametrizzando i dati dei comparativi presi in esame (reali rogiti notarili con indicazione delle superfici catastali e prezzi di vendita) è possibile effettuare una proporzione diretta coi beni da stimare.

Vista la tipologia edilizia si ritiene opportuno applicare un parametro unitario pari a 940,00 €/m<sup>2</sup> in linea coi comparativi medi rilevati.

Si precisa che agli annunci immobiliari utilizzati come comparativi è stato applicato uno sconto trattativa pari al 10% a titolo cautelare in quanto nella provincia di Bari suddetto sconto è pari al 23,10%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	9,00	x	940,00	=	<b>8.460,00</b>
-------------------------------	------	---	--------	---	-----------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 8.460,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 2.115,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Bari, ufficio del registro di Bari, conservatoria dei registri immobiliari di Bari, ufficio tecnico di Bari, agenzie: Rutigliano, ed inoltre: internet

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	140,00	25,50	155.570,00	155.570,00
B	lastrico solare	9,00	0,00	8.460,00	2.115,00
				<b>164.030,00 €</b>	<b>157.685,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

il lastrico solare è comodamente divisibile dall'altra proprietà ad oggi vi è una recinzione a divisione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.278,50**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 149.406,50**

**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: **€. 149.406,50**

data 01/03/2024

il tecnico incaricato  
STEFANO PISCOPO