



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

5/2023

DEBITORE:

IMMOBILIARE CLARA S.R.L.

GIUDICE:

Dott. MARCO LUALDI

CURATORE:

Dott.ssa ANNA PAOLA GAMBELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott.ssa Arch. Silvia Celestina De Risi

CF:DRSSVC72A52D869P

con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C

telefono: 00390331780468

fax: 0331734869

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 5/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a ALBIZZATE Via Giuseppe Garibaldi 4, della superficie commerciale di **59,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE CLARA S.R.L.)

Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di negozio al piano terreno di edificio residenziale/commerciale con accesso dalla via Garibaldi all'altezza del civico n.4.

Il negozio è composto da un unico locale di vendita, un disimpegno ed un bagno a piano terreno. Annesso al negozio vi è un locale accessorio (ex autorimessa) al piano interrato collegato da una scala interna.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1011 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria C/1, classe 7, consistenza 35 mq, rendita 764,61 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 4, piano: T, intestato a IMMOBILIARE CLARA S.R.L (CF 02792130128) Sede in OLGiate OLONA (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1
Coerenze: a nord, ad est ed ovest parti comuni, a sud altro negozio (sub.8)
- foglio 5 particella 1011 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 4, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE CLARA S.R.L (CF 02792130128) Sede in OLGiate OLONA (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1
Coerenze: a nord, est e sud parti comuni, ad ovest altra autorimessa (sub. 28)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,38 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.105,59
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.105,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.642,43
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 20/07/2023 erano presenti la curatrice Dott.ssa Anna Paola Gambelli

e l'amministratore della ditta debitrice.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Gallarate in data 20/06/2023 non risultano in essere contratti di locazione/comodato per gli immobili in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 15/07/2013 per Notaio Adalberto Ferrari rep. n. 238415/14825 si legge: "...omissis... Dichiarano e garantiscono le parti rispettivamente che quanto dedotto in contratto è di loro piena, assoluta, legittima, pacifica proprietà e disponibilità, libero da pesi, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche, ad eccezione, per quanto la vendita di cui all'In primo luogo, delle ipoteche in premessa citate ...omissis...". Le unità oggetto della presente era in detto atto ricomprse al secondo luogo.

Le informazioni a questo paragrafo sono state estratte dall'atto di cui sopra e completate fino all'attualità da ispezioni estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Ufficio Pubblicità Immobiliare.e da documentazione fornita dalla curatrice Dott.ssa Anna Paola Gambelli.

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:

impegnativa non aedificandi, stipulata il 15/12/1986 a firma di Notaio Fabio Favuzza ai nn. 412180 di repertorio, registrata il 02/01/1987 a Gallarate ai nn. 30, derivante da scrittura privata (allegata a P.E. 9-86).

Nella scrittura si legge: "...omissis... DICHIARA che mq. 411x3 = mq 1234,71, facenti parte dei mapp. 1011/72/1778 si intendono vincolati per quanto riguarda l'indice di copertura previsto dal vigente strumento urbanistico del Comune di Albizzate alla costruzione di cui sopra. Dichiaro altresì che in conseguenza al predetto impegno la superficie vincolata, anche in caso di trasferimento anche parziale della proprietà non potrà essere nuovamente conteggiata fino alla demolizione parziale o totale della costruzione medesima...omissis...".

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 02/12/2021 a firma di GIUDICE DI PACE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 4940 di repertorio, iscritta il 07/11/2022 a Milano 2 ai nn. 156538/31836, a favore di ██████████ contro IMMOBILIARE CLARA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE Sede OLGiate OLONA (VA) Codice fiscale 02792130128, derivante da DECRETO INGIUNTIVO GIUDICE DI PACE DI BUSTO ARSIZIO.

Importo ipoteca: €5.000,00.

Importo capitale: €1.856,77.

La formalità è riferita solamente a FABBRICATI Albizzate Sez. AL Foglio 5 Particella 1011 Sub. 9 - 29

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 01/02/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7007/2023 di repertorio, trascritta il 17/03/2023 a Milano 2 ai nn. 35806/24634, a favore di MASSA DEI CREDITORI

DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE IMMOBILIARE CLARA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro IMMOBILIARE CLARA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE Sede OLGiate OLONA (VA) Codice fiscale 02792130128, derivante da SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I.

La formalità è riferita solamente a FABBRICATI Sez. AL Foglio 5 Particella 1011 Sub. 9 e 29 ed ALTRI.

Il programma non consente di meglio precisare che trattasi di "SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I." e non di "SENTENZA DI FALLIMENTO"

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:	€ 365,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.463,16
Millesimi condominiali:	37,21 per il
Ulteriori avvertenze:	negoziario e millesimi
Informazione estratte da risposta dell'amministratore ██████████ in	7,30 per
data 25/07/23 in cui inoltre si legge: "...omissis...non ci sono cause in	l'exautormentessa
corso ...omissis..."	

Risulta incorso procedura a seguito di decreto ingiuntivo promossa dal condominio per cui si rimanda a paragrafo 4.2.

Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 15/07/2013 per Notaio Adalberto Ferrari rep. n. 238415/14825 si legge: "...omissis... Alle unità immobiliari sopra descritte segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti comuni dell'intero edificio, quali previste all'art.1117 e seguenti del C.C., in ragione di millesimi 37,21 per il negozio e millesimi 7,30 per l'autorimessa. La società acquirente, come sopra rappresentata, dichiara di ben conoscere accettare e rispettare il regolamento di condominio che disciplina l'intero stabile... omissis...".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

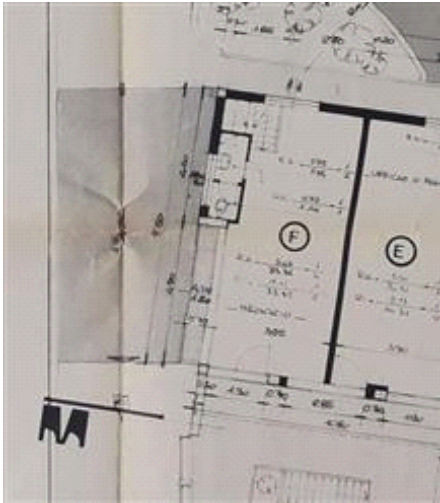
Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 15/07/2013 per Notaio Adalberto Ferrari rep. n. 238415/14825 si legge: "...omissis...PROVENIENZA : atto di compravendita in data 15 dicembre 1986 n.412182/18578 di rep. a rogito dr.Biagio Favuzza, registrato a Gallarate il 30 dicembre 1986 n.5129 serie 1, trascritto a Milano 2° il 10 gennaio 1987 n.3365/2754 e n.3366/2755omissis...".

Le informazioni a questo paragrafo sono state estratte dall'atto di cui sopra e completate da visure estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

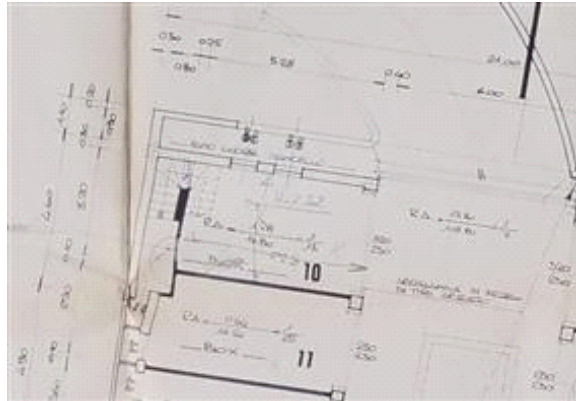
6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

IMMOBILIARE CLARA S.R.L (CF 02792130128) Sede in OLGiate OLONA (VA) per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta (dal 15/07/2013), con atto stipulato il 15/07/2013 a firma di Notaio ADALBERTO FERRARI ai nn. 238415/14825 di repertorio, trascritto il 30/07/2013 a Milano 2 ai nn. 73694/50484

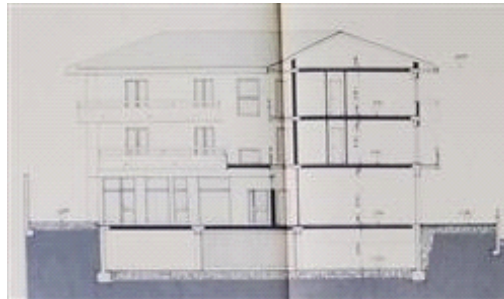
6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Estratto P.E. 9/86- Pianta Negozio (PT)



Estratto P.E. 9/86- Pianta locale accessorio (PSI)



Estratto P.E. 9/86- Sezione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il locale del negozio è stato diviso in due da un tavolato non presente nella scheda planimetrica catastale. Differenze nelle altezze interne utili.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dopo la demolizione prevista al punto conformità edilizia bisogna variare le due attuali schede e farne una unica allinearsi alla nuova destinazione d'uso del piano seminterrato.

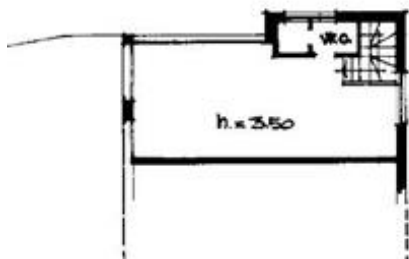
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

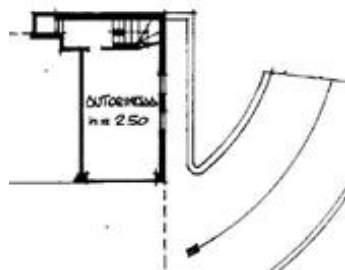
- Redazione nuova scheda catastale, compenso del professionista per pratica docfa, diritti, oneri ed I.v.a.: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

E' stata variata la destinazione del piano seminterrato che non è più autorimessa (come in scheda catastale attuale) ma locale accessorio al negozio come autorizzato da P.E. 9/86.



Estratto scheda planimetrica catastale - Negozio (PT)



Estratto scheda planimetrica catastale - Autorimessa (PS1)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ALBIZZATE VIA GIUSEPPE GARIBALDI 4

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ALBIZZATE Via Giuseppe Garibaldi 4, della superficie commerciale di **59,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE CLARA S.R.L.)

Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di negozio al piano terreno di edificio residenziale/commerciale con accesso dalla via Garibaldi all'altezza del civico n.4.

Il negozio è composto da un unico locale di vendita, un disimpegno ed un bagno a piano terreno. Annesso al negozio vi è un locale accessorio (ex autorimessa) al piano interrato collegato da una scala interna.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1011 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria C/1, classe 7, consistenza 35 mq, rendita 764,61 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 4, piano: T, intestato a IMMOBILIARE CLARA S.R.L (CF 02792130128) Sede in OLGiate OLONA (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1
Coerenze: a nord, ad est ed ovest parti comuni, a sud altro negozio (sub.8)
- foglio 5 particella 1011 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria C/6, classe 9, consistenza 17 mq, rendita 56,19 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE GARIBALDI n. 4, piano: S1, intestato a IMMOBILIARE CLARA S.R.L (CF 02792130128) Sede in OLGiate OLONA (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1
Coerenze: a nord, est e sud parti comuni, ad ovest altra autorimessa (sub. 28)



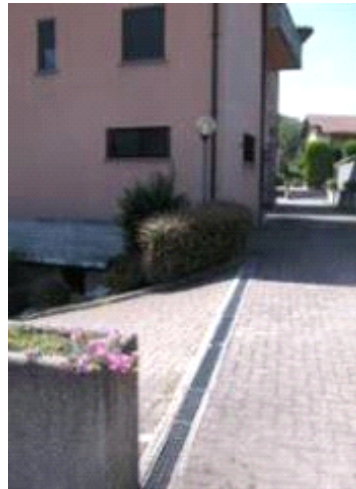
Vista aerea



Vista da via Garibaldi dell'ingresso area condominiale



Vista fronti ovest e nord del negozio



Vista fronti est e nord del negozio



Vista rampa di accesso autorimesse al PSI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

municipio	al di sopra della media	
supermercato	al di sotto della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20,0 km	al di sopra della media	
autostrada distante 5,5 km	nella media	
ferrovia distante 0,6 km	al di sopra della media	
autobus distante 0,6 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di negozio al piano terreno di edificio residenziale/commerciale con accesso dalla via Garibaldi all'altezza el civico n.4.

Il negozio ha una superficie lorda di circa mq. 43 e un'altezza interna di m. 3,44 è composto da un unico locale di vendita, un disimpegno ed un bagno. L'ultimo utilizzo del negozio è stato per attività di parrucchiera.

Annesso al negozio vi è un locale accessorio (ex autorimessa) al piano interrato collegato da una scala interna con una superficie lorda di circa mq. 23,40 e un 'altezza interna di m. 2,52.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi</i>	<i>esterni:</i>	ante	singole	a	nella media	
----------------	-----------------	------	---------	---	-------------	--

battente/fisse/vasistas realizzati in alluminio verniciato e vetro		
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco al civile tinteggiato , il rivestimento è realizzato in zoccolo in granito	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in autobloccanti e beola. Trattasi della pavimentazione degli spazi esterni condominiali	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco al civile tinteggiato. I soffitti presentano alcune porzioni d'intonaco/vernice in fase di distacco.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio tinteggiato e vetro. Trattasi dell'ingresso al negozio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in metallo verniciato , gli accessori presenti sono: apertura manuale non elettrica. Trattasi dell'ingresso all'exautorimessa (PS1) ora locale accessorio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> inferiate in metallo. Trattasi di protezione solo alla finestra del bagno	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e porzioni nel negozio e nell'autorimessa realizzato in piastrelle ceramiche	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in perline realizzato in laminato chiaro. Trattasi di porzioni in negozio e nell'autorimessa	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> tra PT e PS1 con rivestimento in granito lucidato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>strutture verticali:</i> costruite in intonaco al civile tinteggiato (non tinteggiato in alcune porzioni dell'exautorimessa). Sono presenti porzioni in fase di distacco di intonaco e/o vernice, alcune porzioni sono state ritoccate con colori non adeguati. Tutte le pareti necessitano di tinteggiatura.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in bagno e lavandini nel negozio e in autorimessa conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> sottotraccia con alimentazione in negozio e autorimessa i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



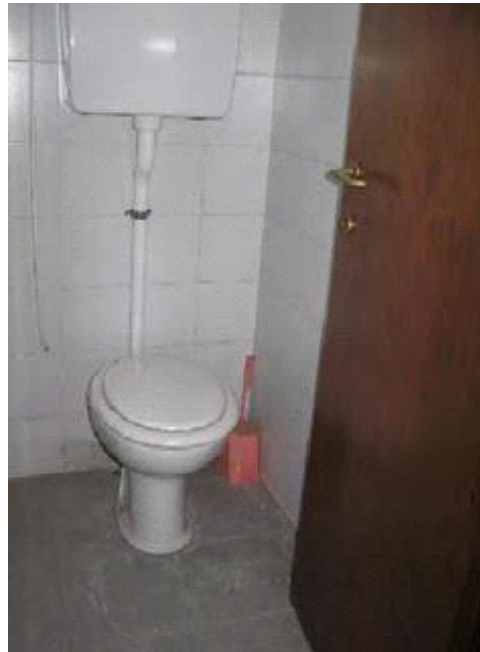
Negozio (PT)



Negozio (PT)



Negozio (PT)



Bagno del negozio (PT)



Locale accessorio exautorimessa (PS1)



Locale accessorio exautorimessa (PS1)

CLASSE ENERGETICA:



[del negozio 102,56 Kwh/mq/anno dell'autorimessa 251,13 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. del negozio 1200200005213 dell'autorimessa n. 1200200005313 registrata in data 13/07/2013

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negoziato (PT)	43,00	x	100 %	=	43,00
Locale accessorio (PS1)	23,40	x	70 %	=	16,38
Totale:	66,40				59,38

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: 27/07/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE RE/MAX

Descrizione: Negoziato

Indirizzo: Via Mazzini - Albizzate

Superfici principali e secondarie: 26

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 16.000,00 pari a 615,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 30 %

Prezzo: 11.200,00 pari a 430,77 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/07/2023

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE PIAZZA AFFARI IMMOBILIARE

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via Marconi - Albizzate

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 30 %

Prezzo: 14.000,00 pari a 280,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE (23/07/2023)

Valore minimo: 980,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "NEGOZI" in Comune di Albizzate via Garibaldi. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 980,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (23/07/2023)

Valore minimo: 946,00

Valore massimo: 1.302,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "NEGOZI" in Comune di Albizzate via Garibaldi. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 946,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 659,19 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni GEOPOI €/mq. 980,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 946,00;
- annuncio AGENZIA IMMOBILIARE RE/MAX €/mq. 430,77;
- annuncio AGENZIA IMMOBILIARE PIAZZA AFFARI IMMOBILIARE €/mq. 280,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,38 x 659,19 = **39.142,70**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	-391,43
Coefficiente costruttivo	391,43
Coefficiente tecnologico	-391,43

Coefficiente funzionale	391,43
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente architettonico	391,43
Coefficiente manutenzione	-7.828,54

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 31.705,59**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 31.705,59**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese (GEOPOI), agenzie: RE/MAX e PIAZZA AFFARI IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	59,38	0,00	31.705,59	31.705,59
				31.705,59 €	31.705,59 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.105,59**

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:	€ 30.105,59
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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 4.463,16
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 25.642,43

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 5/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno residenziale** a BUSTO ARSIZIO Via Predazzo, della superficie commerciale di **301,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE CLARA S.R.L.)

Trattasi di terreno pianeggiante con forma regolare e trapezoidale recintato sul confine con via Predazzo, attualmente invaso da fitta vegetazione incolta. La superficie – come desunta da scheda catastale – è pari a mq. 301,00. Gli accessi avvengono a mezzo via Predazzo ed a mezzo viale Stelvio.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 35480 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 301, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 1,71 € intestato a IMMOBILIARE CLARA S.R.L (CF 02792130128) Sede in OLGiate OLONA (VA) Diritto di: Proprietà per 1/1
Coerenze: da mappa catastale, a partire da nord in senso orario, particelle: 5358, 35481, 22243, 18437, 429, 5357.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	301,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.000,00
Data della valutazione:	27/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 20/07/2023 erano presenti la curatrice Dott.ssa Anna Paola Gambelli e l'amministratore della ditta debitrice.

Come da risposta dell'Agenzia della Entrate di Busto Arsizio in data 10/07/2023 non risultano in essere contratti di locazione/comodato per gli immobili in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 20/07/2011 per Notaio Adalberto Ferrari rep. n. 237796/14380 si legge: "...omissis... 3) Dichiara e garantisce la parte venditrice che quanto dedotto in

contratto è di sua piena, assoluta, legittima, pacifica proprietà e disponibilità libero da pesi, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche e da diritti di prelazione...omissis...".

Le informazioni a questo paragrafo sono state estratte dall'atto di cui sopra e completate fino all'attualità da ispezioni estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate sezione Ufficio Pubblicità Immobiliare.e da documentazione fornita dalla curatrice Dott.ssa Anna Paola Gambelli.

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:

patti e servitù, stipulata il 20/07/2011 a firma di Notaio ADALBERTO FERRARI ai nn. 237796/14380 di repertorio, trascritta il 27/07/2011 a Milano 2 ai nn. 87578/50972, a favore di IMMOBILIARE CLARA S.R.L. Sede OLGiate OLONA (VA) Codice fiscale 02792130128, [REDACTED]

derivante da atto notarile di compravendita.

Nel quadro D della nota si legge: "ALL'ATTO DI COMPRAVENDITA IN DATA 5 APRILE 1956 N.8950/3087 DI REP. A ROGITO DR.EMILIO VITALI, TRASCRITTO A MILANO IL 20 APRILE 1956 N.15485/12914, SI FA PIENO ED ESPLICITO RIFERIMENTO PER TUTTO QUANTO IVI INDICATO E CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI BEN CONOSCERE ED ACCETTARE; CON RIFERIMENTO AL SUDETTO ATTO DI LA PARTE VENDITRICE DICHIARA CHE L'ACCESSO E LO SCARICO AI MAPPALI QUI COMPRAVENDUTI SI HANNO DALLA VIA VIZZOLONE (ORA VIA FORLANINI), A MEZZO DI PASSAGGIO SU STRISCIA DI TERRENO DELLA COSTANTE LARGHEZZA DI METRI QUATTRO IN POSIZIONE DI PONENTE DELL'ORIGINARIO MAPPALE 9021 E COMUNE FRA I MAPPALI 878 E 9021. LA PARTE VENDITRICE DICHIARA E LA PARTE ACQUIRENTE, COME SOPRA RAPPRESENTATA NE PRENDE ATTO, CHE CON ATTO IN DATA 8 MARZO 1989 N.54139 DI REP. E IN DATA 15 MARZO 1989 N.54332 DI REP. IN AUTENTICHE DR.MARIO FUGAZZOLA, TRASCRITTO A MILANO 2 IL 12 APRILE 1989 N.30393/22537, E' STATA TRASFERITA LA SERVITU' DI PASSO PEDONALE DAL LATO SUDOVEST DEL MAPPALE 877 AL LATO NORD-EST, ONDE GARANTIRE COMUNQUE IL RAGGIUNGIMENTO DEL MAPPALE 878; DETTA SERVITU' DI PASSO PEDONALE VIENE QUINDI FATTA PROSEGUIRE SUL LATO DI NORD-OVEST MANTENENDO LA COSTANTE LARGHEZZA DI METRI LINEARI 2 LUNGO TUTTO IL TRACCIATO".

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 01/02/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7007/2023 di repertorio, trascritta il 17/03/2023 a Milano 2 ai nn. 35806/24634, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE IMMOBILIARE CLARA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE, contro IMMOBILIARE CLARA S.R.L. IN LIQUIDAZIONE Sede OLGiate OLONA (VA) Codice fiscale 02792130128, derivante da SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I..

La formalità è riferita solamente a BUSTO ARSIZIO Catasto TERRENI Foglio 9 Particella 35480 ed ALTRI.

Il programma non consente di meglio precisare che trattasi di "SENTENZA APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE EX ART. 49 C.C.I.I." e non di "SENTENZA DI FALLIMENTO"

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:

Nell'atto di provenienza per la società debitrice del 20/07/2011 per Notaio Adalberto Ferrari rep. n. 237796/14380 si legge: "...omissis... PROVENIENZA: a) quanto alla quota indivisa di 3/6 di Armiglio Sandro: atto di compravendita in data 5 aprile 1956 n. 8950/3087 di rep. rogito dr. Emilio Vitali, ...omissis.... [REDACTED]

Le informazioni a questo paragrafo sono state estratte dall'atto di cui sopra e completate da visure estratte dalla scrivente dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

IMMOBILIARE CLARA S.R.L (CF 02792130128) Sede in OLGiate OLONA (VA) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/2011), con atto stipulato il 20/07/2011 a firma di Notaio ALDALBERTO FERRARI ai nn. 237796/14380 di repertorio, trascritto il 27/07/2011 a Milano 2 ai nn. 87578/50972.

Il titolo è riferito solamente a BUSTO ARSIZIO (VA) Catasto TERRENI Foglio 9 Particelle 878 - 22243.

Dalla particella 878 derivano e particelle 35480 (oggetto di perizia) e 35481 a seguito di FRAZIONAMENTO del 05/10/2011 Pratica n. VA0405749.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (dal 06/04/1956 fino al 20/07/2011), con atto stipulato il 06/04/1956 a firma di Notaio EMILIO VITALI ai nn. 8950/3087 di repertorio, trascritto il 20/04/1956 a Milano ai nn. 15485/12914

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 59 del 20.06.2013 pub. B.U.R.L. n. 51 – serie avvisi e concorsi - del 18.12.2013 e vigente Variante parziale al P.G.T. approvata con d.C.C. n. 2 del 15.01.2019 pub B.U.R.L. n. 16 – serie Avvisi e Concorsi - del 17.04.2019, l'immobile ricade in zona Zona "B2/c - Sottozona B2/c - ambiti residenziali composti a densità media" . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 25 della N.T.A del P.d.R. Vedasi certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Busto Arsizio in data 03/07/2023 prot. 116/2023 allegato alla presente perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



Estratto mappa catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA PREDAZZO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a BUSTO ARSIZIO Via Predazzo, della superficie commerciale di **301,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (IMMOBILIARE CLARA S.R.L.)

Trattasi di terreno pianeggiante con forma regolare e trapezoidale recintato sul confine con via Predazzo, attualmente invaso da fitta vegetazione incolta. La superficie – come desunta da scheda catastale – è pari a mq. 301,00. Gli accessi avvengono a mezzo via Predazzo ed a mezzo viale Stelvio.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 35480 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 3, superficie 301, reddito agrario 1,40 € reddito dominicale 1,71 € intestato a IMMOBILIARE CLARA S.R.L (CF 02792130128) Sede in OLGiate OLONA (VA) Diritto di: Proprietà' per 1/1
Coerenze: da mappa catastale, a partire da nord in senso orario, particelle: 5358, 35481, 22243, 18437, 429, 5357.



Vista aerea



Vista inizio via Predazzo



Vista ingresso al terreno da via Predazzo



Vista ingresso al terreno da via Predazzo



Vista ingresso da via Stelvio attraverso altro terreno

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 (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,2 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile di forma trapezoidale, pianeggiante ed attualmente invaso da fitta vegetazione spontanea. La superficie – come desunta da scheda catastale – è pari a mq. 301,00. Gli accessi avvengono da via Predazzo a mezzo varco carraio ricavato nella recinzione e da viale Stelvio a mezzo cancello precario in lamiera ed altri terreni di cui ai mappali 35479, 29601, 22243. Risulta in essere una recinzione solamente lungo via Predazzo, recinzione realizzata in parte con pannelli prefabbricati ed in parte con paletti e rete.



Vista terreno



Vista terreno



Vista terreno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Terreno edificabile	301,00	x	100 %	=	301,00
Totale:	301,00				301,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

9 – STIMA DEL COMPARTO DA VALORE DI TRASFORMAZIONE

La presente relazione nasce dall'esigenza di valutare l'area in oggetto, e per farlo si considereranno

tutti gli aspetti positivi e negativi che possono influire su una ipotetica iniziativa immobiliare.

Si sceglie il procedimento di stima del “valore di trasformazione” poiché la configurazione dell’immobile (terreno edificabile) fa sì che il suo valore sia legato ad un eventuale intervento di trasformazione (edificazione appunto).

Va rilevato, inoltre, che si è ricorsi al procedimento del “valore di trasformazione” considerata la difficoltà, nello scenario di mercato attuale, di reperire aree edificabili del valore di mercato noto, in quanto ciascuna area edificabile tende a presentare una sua specifica suscettività di trasformazione.

In particolare la stima del “valore di trasformazione” consente di prevenire alla determinazione del “valore di mercato” di un’area attraverso l’individuazione del reddito categorico spettante al proprietario del sedime, alla luce dell’approfondimento dell’equazione di bilancio economico dell’operazione immobiliare.

Per quanto riguarda, infine la scelta o meno per le singole componenti della valutazione di valori attuali riferiti al momento della stima o di valori futuri previsti nell’arco temporale del procedimento edilizio, si rileva come, in base al principio della permanenza delle condizioni appartenente alla dottrina estimativa, si preferisca considerare prezzi e costi all’attualità. Tale approccio risulta consigliabile, non essendo possibile entrare nel merito di una vera e propria Analisi finanziaria dell’investimento. Questa difatti, richiederebbe l’identificazione temporale di diversi flussi di cassa, nell’ottica di un’economia dinamica che non è propria dell’estimatore.

Di seguito verranno desunti e calcolati gli elementi utili ai fini della presente valutazione.

9.0.1 Superficie Lorda di Pavimento (SLP) ipotizzabile

Ai fini della presente relazione, appare di fondamentale importanza, determinare quale sia la capacità edificatoria dell’area da considerare realizzabile e più conveniente dal punto di vista del piano economico/finanziario di una presunta operazione immobiliare, alla data odierna.

A giudizio della scrivente, per dar luogo alle previsioni del PGT, la soluzione che appare più conveniente per il comparto oggetto di stima, considerate le caratteristiche del terreno, sarebbe quella di dare edificazione ad una villetta.

Il PGT vigente, infatti, individua l’area in “Sottozona B2/c - ambiti residenziali composti a densità media (1 mq/mq)”.

Il terreno in questione ha una superficie di mq 301,00 come da visura catastale.

Ne deriva:

- slp residenziale realizzabile = mq. 301.00 circa

9.0.2 Valore di mercato dell’immobile realizzabile sull’area (Vm)

Detto parametro equivale al valore di mercato degli immobili realizzabili sull’area.

Le indagini esperite hanno permesso di trovare, come valore di riferimento delle contrattazioni di immobili, le quotazioni immobiliari della Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese, edito dalla CCIAA di Varese, che costituiscono un valido riferimento per gli addetti al settore.

Per il comune di Busto Arsizio, zona Beata Giuliana, il valore di mercato di unità abitative nuove – valore minimo - risulta pari ad €/mq 1.500,00 ed il valore di unità abitative nuove – valore massimo - risulta pari ad €/mq 1.900,00. Questi i valori di vendita del finito a cui, un intervento simile, può ambire.

Si considererà il valore massimo.

Alla luce di quanto sopra, la scrivente ipotizza il ricavo di una eventuale operazione immobiliare pari a:

Vm = valore di mercato degli immobili edificabili sull’area: slp massima di progetto x valore unitario

Vm=valore di mercato degli immobili edificabili sull’area:

- Vm residenziale = mq. 301,00 x €/mq 1.900,00=**€571.900,00**

9.0.3 Oneri di idoneizzazione (Oi)

Detto parametro equivale ai costi necessari per rendere l’area idonea e pronta per una nuova edificazione. Tali costi, nel caso in esame, non devono prevedere la demolizione di fabbricati

esistenti e riguarderanno solamente la pulizia generale dell'area, invasa da vegetazione spontanea.

La Scrivente ipotizza:

- Demolizioni fabbricati esistenti = €00,00
- Pulizia generale dell'area = €5.000,00

Sommando gli importi sopra esposti, si ottiene un costo totale di idoneizzazione dell'area pari a: € 00,00 + €5.000,00

Totale oneri di idoneizzazione €5.000,00.

9.0.3 Oneri concessori (Oc)

Detto parametro equivale agli oneri concessori di urbanizzazione e Contributo commisurato al costo di costruzione.

Come da tabella comunale:

Oneri di urbanizzazione primaria: €mq 12,26 x mq 301,00 = €3.720,36

Oneri di urbanizzazione secondaria: €mq 39,46 x mq 301,00 = €11.886,49

Percentuale sul costo di costruzione = €4.000,00 (ipotesi)

Totale oneri concessori €19.606,85.

9.0.4 Oneri finanziari (Of)

Detto parametro equivale agli oneri finanziari di una eventuale operazione immobiliare.

La sottoscritta ha ipotizzato detti costi pari a zero nell'ipotesi che non vi sia la necessità di finanziamenti di un'eventuale iniziativa immobiliare.

9.0.5 Costo per la costruzione (Kc)

Detto parametro equivale al costo tecnico di costruzione degli immobili, comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere.

In base alla propria esperienza, la Scrivente ritiene di poter considerare, nel caso della nuova costruzione residenziale un valore medio pari a €mq 1.100,00.

Pertanto, ai fini del calcolo del costo di ristrutturazione degli immobili, verrà considerato un valore pari a:

costo per la costruzione:

- **Kc residenziale** = mq 301,00 x €mq 1.100,00 = €331.100,00

Kc totale = €3.300.000,00 + €90.000,00 = **€331.100,00**

9.0.6 Oneri professionali (Op)

Detto parametro equivale agli oneri dovuti ai Professionisti.

Usualmente i costi dovuti per tutti i Professionisti per le mansioni svolte, viene considerato intorno al 10% del valore per la costruzione dell'immobile edificabile sull'area.

Alla luce di quanto riportato al precedente paragrafo 8.0.5, la scrivente ipotizza i costi dei Professionisti di una eventuale operazione immobiliare pari a:

costi dei Professionisti: costo per la costruzione x 10%

costo dei Professionisti: €331.100,00 x 10% = **€33.110,00**

9.0.7 Profitto lordo (P)

Detto parametro equivale al profitto lordo dei tributi conseguito dal promotore immobiliare attore della trasformazione.

Usualmente il profitto lordo ordinario del promotore viene considerato intorno al 20% del valore di mercato relativo all'immobile edificabile sull'area.

Alla luce di quanto riportato al precedente paragrafo 8.0.2, la scrivente ipotizza il guadagno del promotore di una eventuale operazione immobiliare pari a:

profitto lordo: valore di mercato x 20%

profitto lordo: €571.900,00 x 20% = **€114.380,00**

9.0.8 Saggio di remunerazione (r)

Detto parametro equivale al saggio di remunerazione atteso da parte del promotore immobiliare.

Si fa presente che l'ordine di grandezza del saggio (r) di remunerazione atteso da parte del promotore immobiliare possa ordinariamente risultare intorno al 20% e addirittura all'incirca dimezzarsi nel caso in cui attore della trasformazione sia il proprietario, per il quale è diverso il costo opportunità del capitale rispetto ad un imprenditore.

La scrivente, pertanto, ipotizza un **saggio di remunerazione pari al 15%**.

9.0.9 Anni di realizzazione (n)

Detto parametro equivale al numero di anni di non redditività del bene.

L'operazione di sconto, trova giustificazione nel fatto che durante lo svolgimento dell'intervento, il promotore non percepisce redditività dell'investimento.

In considerazione del fatto che andrà presentata istanza di Permesso di Costruire e che l'intervento andrà materialmente realizzato, la scrivente ipotizza un lasso di tempo di **realizzazione dell'intervento pari a n. 2 anni**.

9.1 VALORE DI RIFERIMENTO

Come esposto al precedente paragrafo 9.0, il procedimento da "valore di trasformazione" consente di determinare il valore di mercato di un bene suscettivo di essere trasformato (come nel caso in esame di un'area edificabile) attraverso la differenza tra ricavi ottenibili al termine della trasformazione (vendita) ed i costi di produzione necessari alla trasformazione stessa. L'ipotesi di base è che il valore di mercato di un bene è uguale al suo valore di mercato una volta trasformato, a meno di tutti i costi necessari alla trasformazione (costo per la costruzione, oneri professionali, oneri di urbanizzazione, oneri concessori, oneri finanziari ecc..). Tale operazione si applica in tutti quei casi in cui è ordinaria l'ipotesi di trasformazione dell'immobile oggetto di stima oppure in quei casi in cui è difficile una comparazione diretta, in quanto l'immobile ha peculiarità tali da non poter essere confrontato con immobili simili.

Pertanto, il valore di mercato determinato con il procedimento del "valore di trasformazione" coglie le potenzialità più innovative di conversione dell'area in oggetto.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per una serena stima.

Il procedimento esposto consiste nella determinazione della differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato a meno di tutti i costi necessari per tale trasformazione e si riconduce alla seguente espressione:

$$V_t = \frac{V_m - (K_c + O_i + O_c + O_f + O_p + P)}{(1+r)^n}$$

(1+r) n

Si ricorda, come esposto in precedenza, che:

V_t = valore del terreno

V_m = valore di mercato degli immobili edificabili sull'area

K_c = costo tecnico di costruzione degli immobili comprensivo dell'utile dell'impresa esecutrice delle opere

O_i = oneri di idoneizzazione dell'area

O_c = oneri concessori pari alla somma di Oneri di urbanizzazione e Contributo commisurato al costo di costruzione

O_f = oneri finanziari

O_p = oneri professionali

P = profitto lordo dei tributi conseguito dal promotore immobiliare attore della trasformazione

r = saggio di remunerazione atteso da parte del promotore immobiliare

$n =$ numero di anni in cui, attuandosi l'operazione di trasformazione, il bene non produce reddito.

Intabulando i dati sopra esposti, si ottiene che:

$$V_t = [\text{€}571.900,00 - \text{€}(331.100,00 + 5.000,00 + 19.606,85 + 00,00 + 33.110,00 + 114.380,00)] / [(1+15\%)^n]$$

dove $n = 2$

$$V_t = \text{€}68.703,15 / 1,15^n \quad \text{dove } n = 2$$

$$V_t = \text{€}68.703,15 / 1,3225$$

$$V_t = \text{€}51.949,45$$

8.2 PARAMETRI FORMATIVI DEL CONCRETO VALORE DI MERCATO

Nella comune prassi tecnica, la valutazione può essere ricondotta, in termini di quantificazione delle sue caratteristiche, alla disamina analitica della serie di parametri significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, in appresso elencati.

9.2.1 Parametro di ubicazione, definito dalla localizzazione in un nucleo semicentrale nel caso in esame, rispetto al centro urbano del Comune, nonché dalla funzionalità della rete viabile autostradale, stradale e da quella di eventuali servizi; stante la dislocazione, in zona servita dalla rete stradale, autostradale come sopra descritta, può essere assunto un coefficiente di ubicazione migliorativo e quindi pari a **$K_1 = 1,01$** .

9.2.2 Parametri intrinseci

Con riferimento alle varie caratteristiche del lotto:

- **Panoramicità - Funzionalità**: inteso come qualificazione di tipo estetico – funzionale, non prevalente nel complesso in esame, pressoché in piano, in lotto prospiciente alla via Predazzo con viste sui vari cortili interni e ampio spazio verde; questo induce un coefficiente di panoramicità – funzionalità migliorativo e quindi pari a **$K_{2a} = 1,02$** ;
- **Di soleggiamento**: inteso quale quantità di energia derivante dall'azione dei raggi solari incidenti, nell'unità temporale, sulla superficie del terreno, nel caso in esame buono, non essendo in essere ostacoli rilevanti a tale azione, ed assunto migliorativo rispetto a quello del terreno ideale di riferimento e quindi pari a **$K_{2b} = 1,01$** ;
- **Di luminosità**: inteso quale quantità di luce incidente, in un tempo unitario, sulla superficie del terreno, nel caso in esame buono essendo esposto ai quattro punti cardinali e quindi assunto migliorativo rispetto a quello del terreno ideale di riferimento e quindi pari a **$K_{2c} = 1,02$** .

L'insieme dei coefficienti intrinseci, di panoramicità - funzionalità, di soleggiamento, di luminosità, dà luogo ad un coefficiente pari a **$K_2 = K_{2a} \times K_{2b} \times K_{2c} = 1,02 \times 1,01 \times 1,02 = 1,05$** .

9.2.3 Parametro di potenzialità di trasformazione, inteso nel senso della idoneità dell'area ad essere trasformata, correlata ai suoi requisiti fondamentali:

1. la definibilità, per estensione complessiva, quale "lotto appetibile";
2. la conformazione, regolare, del lotto di piccole dimensioni;
3. la composizione del lotto che vincola una ipotesi progettuale compositivamente valida ed armoniosa perchè prospiciente un asse viario esistente ed uno in progetto con relative imposte distanze dai confini;
4. la possibilità di accesso, come emerge dall'esame della cartografia allegata da due assi viari.

Il relativo coefficiente, stanti le caratteristiche tecniche della potenzialità realizzativa del lotto di che trattasi, appare quantificabile con l'applicazione di un coefficiente di potenzialità di trasformazione peggiorativo compreso tra 0,79 e 0,81 e quindi pari a **$K_3 = 0,80$** .

9.2.4 Parametro di potenzialità urbanistica, intesa come possibilità di trasformazione dell'area con funzioni residenziali (in merito si consideri quanto esposto in precedenza), induce un coefficiente di potenzialità urbanistica migliorativo compreso tra 1,015 e 1,005 e quindi pari a **$K_4 = 1,01$** .

9.2.5 Parametro giuridico, inteso quale identificazione catastale dell'immobile come sopra descritta e presenza di iscrizioni pregiudizievoli come in precedente esposizione; viene assunto il coefficiente giuridico peggiorativo compreso tra 0,985 e 0,995 e quindi pari a **K5 = 0,99**.

9.3 DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE

La separata comparazione dei parametri relativi alla proprietà in esame a quello prima definito "di riferimento" e la conseguente applicazione di un coefficiente incrementale, decrementale o invariante, a seconda dell'accertamento, in positivo o in negativo, di situazioni migliorative o peggiorative, ovvero analoghe, consentono di identificare, globalmente, un coefficiente totale che tiene conto dell'insieme dei parametri citati, relativamente alla proprietà in esame.

$$Kt = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 = 1,01 \times 1,05 \times 0,80 \times 1,01 \times 0,99 \text{ } \mathbf{Kt = 0,85.}$$

9.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA PROPRIETA'

Applicando il coefficiente totale $Kt = 0,85$, funzione degli incrementi e decrementi qualitativi della proprietà, rispetto al valore di riferimento ideale, si ottiene il seguente valore:

$$€51.949,45 \times 0,85 = €44.103,25$$

Il più probabile valore totale di mercato da valore di trasformazione della proprietà risulta pari a € 44.103,25 Arrotondato €44.000,00 = (quarantaquattromilaeuro).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	44.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 44.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 44.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato del terreno in questione con il metodo di trasformazione, ovvero il valore di scambio ricavato stimando il più probabile valore che verrebbe ad assumere l'immobile, quale fattore di produzione impiegato nel processo di trasformazione edilizia.

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	terreno residenziale	301,00	0,00	44.000,00	44.000,00
				44.000,00 €	44.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 44.000,00**

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: **€ 44.000,00**

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: **€ 44.000,00**

data 27/07/2023

il tecnico incaricato
Dott.ssa Arch. Silvia Celestina De Risi