



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 138/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Dott. Giordano Albanese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**MASSIMO PALUMBO**

CF: PLMMSM71A18C632C

con studio in CHIETI (CH) VIA DEI PENTRI, 16

telefono: 3393662702

email: m.palumbo.1377@gmail.com

PEC: massimo.palumbo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2022

## LOTTO 1

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

**A** **laboratorio artigianale** a CIVITELLA MESSER RAIMONDO Via La Fonte snc, frazione La Fonte, della superficie commerciale di **550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Laboratorio artigianale ubicato a Civitella Messer Raimondo (Ch) alla frazione La Fonte è destinato alla macellazione di carni, trasformazione, essiccazione, stagionatura, vendita all'ingrosso ed al minuto.

Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio della zona, caratterizzata da una destinazione d'uso principale di tipo agricola.

Il laboratorio artigianale si sviluppa su un unico piano terra accessibile dalla strada comunale attraverso la stradina privata (p.lla 81) e attraverso l'area esterna comune (sub. 2).

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica realizzato negli anni 1980 e da un ampliamento realizzato negli anni 2004/2006.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4023 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.528,00 Euro, indirizzo catastale: Via La Fonte, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da p.lla 4023 (Ente Urbano) che comprende la p.lla 76 e 75 - atto del 31/08/1983 pubblico ufficiale De Matteis Giovanni rep. 30816  
Coerenze: corte comune sub. 2 ed unità al sub. 3
- foglio 5 particella 4023 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via La Fonte, piano: Terra, derivante da p.lla 4023 (Ente Urbano) che comprende la p.lla 76 e 75 - atto del 31/08/1983 pubblico ufficiale De Matteis Giovanni rep. 30816  
Coerenze: terreni alle p.lle 4144, 4143, 4130, 268, 269, 272, 274, 275, 276, 77 e 81.  
L'unità è censita alla partita speciale A essendo un bene comune non censibile (corte esterna).
- foglio 5 particella 4023 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 111 mq, rendita 1.805,79 Euro, indirizzo catastale: Via La Fonte, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da p.lla 4023 (Ente Urbano) che comprende la p.lla 76 e 75 - atto del 31/08/1983 pubblico ufficiale De Matteis Giovanni rep. 30816  
Coerenze: corte comune sub. 2 ed unità al sub. 1
- foglio 5 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 570, reddito agrario 0,88 € reddito dominicale 0,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 12/10/1996 pubblico ufficiale De Matteis Giovanni rep. 31024  
Coerenze: terreni alle p.lle 4023, 77, 82, strada comunale La Fonte e p.lla 4144.  
Il terreno di cui alla p.lla 81 è destinato a strada di accesso al laboratorio artigianale.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	550,00 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:	€ 144.660,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 143.360,00
Data della valutazione:	08/05/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo indeterminato, stipulato il 01/02/2023, registrato il 23/02/2023 a Pescara ai nn. 88 ( il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 0.

Il contratto in comodato d'uso gratuito, ad uso commerciale e di laboratorio, riguarda solo la porzione di immobile identificata al fg. 5 p.lla 4023 sub. 1 categ. D/8.

## 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** attiva, stipulata il 25/03/2005 a firma di notar Maria Bernardetta Cavallo Marincola ai nn. 57007/11619 di repertorio, iscritta il 29/03/2005 a Chieti ai nn. 6474/889, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 400.00.

Importo capitale: 200.000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato Fg. 5 P.lla 4023 Categ. D/8

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/01/2006 a firma di notar Cristiano Di Maio ai nn. 18667/6393 di repertorio, iscritta il 26/01/2006 a Chieti ai nn. 1571/251, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 400.000.

Importo capitale: 200.00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato Fg. 5 P.lla 4023 Categ. D/8 e Terreno Fg. 5 p.lla 81.

Annotazione n. 1331 del 01/06/2006 Erogazione a saldo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/09/2010 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 953/2010 di

repertorio, iscritta il 13/09/2010 a Chieti ai nn. 17351/3507, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Macerata.

Importo ipoteca: 24.000.

Importo capitale: 13.554,51.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato Fg. 5 P.Illa 4023 Sub. 1 (D/8) e Sub. 3 (C/1). Terreno al Fg. 5 P.Illa 81

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2022 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 1122 di repertorio, trascritta il 06/12/2022 a Chieti ai nn. 22684/17720, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario UNEP Tribunale di Chieti.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato Fg. 5 P.Illa Sub. 1 (D/8), Sub. 2 (Ente Comune) e Sub. 3 (C/1). Terreno al Fg. 5 P.Illa 81

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto trasformazione di Società, con atto stipulato il 07/09/1996 a firma di notar Giovanni De Matteis ai nn. 30816 di repertorio, trascritto il 13/09/1996 a Chieti ai nn. 12510/9841.

Il titolo è riferito solamente a Terreno al Fg. 5 P.Illa 75 e 76.

I terreni al fg. 5 p.Illa 75 e 76 con tipo mappale del 30/12/1996 sono stati soppressi per costituire la p.Illa 4023 di mq 2.440.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 12/10/1996 a firma di notar Giovanni De Matteis ai nn. 31024 di repertorio, trascritto il 29/10/1996 a Chieti ai nn. 14996/11749.

Il titolo è riferito solamente a Terreno al Fg. 5 P.Illa 81

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione in sanatoria (L. 23/12/1994 n. 724 e s.m.) N. **06/97**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere in diffinità della concessione edilizia n. 03/80 del 24/04/1980, consistenti nel cambio di destinazione d'uso di un capannone da stalla a laboratorio per macellazione carni, presentata il 31/03/1995 con il n. 825 di protocollo, rilasciata il 29/05/1997 con il n. 06/97 di protocollo,

agibilità **non ancora rilasciata**.

Atto amministrativo rilasciato del Comune di Civitella Messer Raimondo

Provvedimento conclusivo **N. 212/9**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento stabilimento, presentata il 03/11/2002, rilasciata il 13/10/2004 con il n. 212/9 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Atto amministrativo rilasciato da Patto Territoriale Sangro-Aventino - Associazione tra Enti Locali - SUAP Sangro Aventino

Denuncia inizio attività edilizia (artt. 22 e 23 del DPR 380/01) **N. 19062**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante al provvedimento conclusivo n. 212/9 del 13/10/2004 , presentata il 14/12/2005 con il n. 3330 di protocollo, rilasciata il 08/02/2006 con il n. 19062 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvato dal C.C. n. 5 del 21/01/2015, l'immobile ricade in zona B1 - Completamento dei nuclei originari. Norme tecniche di attuazione ed indici: riportati nel certificato di destinazione urbanistica n. 01 del 21/02/2023

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

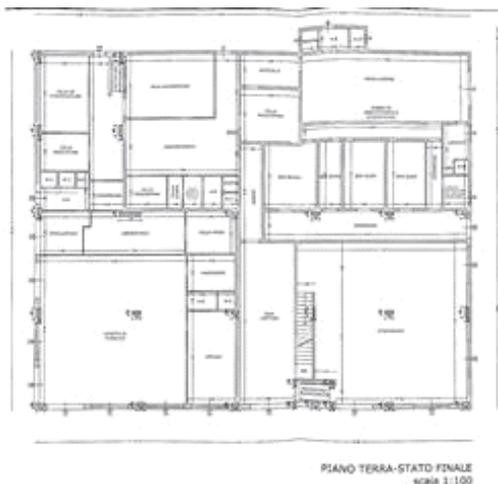
Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'ultimo atto autorizzativo rilasciato, D.I.A. n. 19062/2006: 1) è stato realizzato solo il corpo di fabbrica denominato "prima fase di realizzazione"; 2) il corpo di fabbrica realizzato presenta modeste variazioni nella distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di sanatoria ai sensi dell'art. 36 e succ. del D.P.R. n. 380/01.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi per il conseguimento del titolo in sanatoria, oblazioni, oneri e spese tecniche-professionali. : €2.000,00



Elaborato grafico allegato alla DIA n. 19062/2006



Elaborato grafico allegato alla DIA n. 19062/2006



Rilievo dello stato di fatto

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale (docfa) per diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di documento di variazione catastale docfa e spese tecniche professionali: €800,00

Questa situazione è riferita solamente a unità al fg. 5 p.lla 4023 sub. 3.



Piano Terra h=3.50

Planimetria catastale in visura fg. 5 p.lla 4023 sub. 3



Nuova planimetria catastale fg. 5 p.lla 4023 sub. 3

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Su una porzione di area libera della p.lla 4023 sono presenti delle strutture precarie non autorizzate della superficie in pianta di circa mq 150.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Costi di demolizione e smaltimento a discarica autorizzata: €5.000,00



Vista satellitare su catastale con individuazione delle strutture non autorizzate



Foto delle strutture non autorizzate da demolire



Foto delle strutture non autorizzate da demolire

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

BENI IN CIVITELLA MESSER RAIMONDO VIA LA FONTE SNC, FRAZIONE LA FONTE

**LABORATORIO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a CIVITELLA MESSER RAIMONDO Via La Fonte snc, frazione La Fonte, della superficie commerciale di **550,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Laboratorio artigianale ubicato a Civitella Messer Raimondo (Ch) alla frazione La Fonte è destinato alla macellazione di carni, trasformazione, essiccazione, stagionatura, vendita all'ingrosso ed al minuto.

Non si segnalano particolari caratteristiche di pregio della zona, caratterizzata da una destinazione d'uso principale di tipo agricola.

Il laboratorio artigianale si sviluppa su un unico piano terra accessibile dalla strada comunale attraverso la stradina privata (p.lla 81) e attraverso l'area esterna comune (sub. 2).

L'edificio è costituito da un corpo di fabbrica realizzato negli anni 1980 e da un ampliamento realizzato negli anni 2004/2006.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,50. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4023 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 2.528,00 Euro, indirizzo catastale: Via La Fonte, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da p.lla 4023 (Ente Urbano) che comprende la p.lla 76 e 75 - atto del 31/08/1983 pubblico ufficiale De Matteis Giovanni rep. 30816  
Coerenze: corte comune sub. 2 ed unità al sub. 3
- foglio 5 particella 4023 sub. 2 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via La Fonte, piano: Terra, derivante da p.lla 4023 (Ente Urbano) che comprende la p.lla 76 e 75 - atto del 31/08/1983 pubblico ufficiale De Matteis Giovanni rep. 30816  
Coerenze: terreni alle p.lle 4144, 4143, 4130, 268, 269, 272, 274, 275, 276, 77 e 81.  
L'unità è censita alla partita speciale A essendo un bene comune non censibile (corte esterna).
- foglio 5 particella 4023 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 111 mq, rendita 1.805,79 Euro, indirizzo catastale: Via La Fonte, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da p.lla 4023 (Ente Urbano) che comprende la p.lla 76 e 75 - atto del 31/08/1983 pubblico ufficiale De Matteis Giovanni rep. 30816  
Coerenze: corte comune sub. 2 ed unità al sub. 1
- foglio 5 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe uliveto, superficie 570, reddito agrario 0,88 € reddito dominicale 0,74 € intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 12/10/1996 pubblico ufficiale De Matteis Giovanni rep. 31024  
Coerenze: terreni alle p.lle 4023, 77, 82, strada comunale La Fonte e p.lla 4144.  
Il terreno di cui alla p.lla 81 è destinato a strada di accesso al laboratorio artigianale.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006.



Stralcio mappa catastale con indicazione degli immobili



Vista satellitare con indicazione degli immobili

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fara San Martino). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura del corpo originario consiste in un capannone in struttura metallica con tamponatura in muratura, copertura a capanna con capriate in acciaio e manto con lastre ondulate, della quali non è stato possibile verificare se contenenti fibre di amianto.

L'unità è costituita da un ampio locale per la macellazione con piccolo vano per veterinario, box per animali e ripostigli vari, cella frigorifera con anticella, sale per lavorazione e sezionamento, cella con locali per scarti e servizi igienici.

I pavimenti sono prevalentemente con mattonelle di gres porcellanato di vario formato, i servizi igienici ed alcune pareti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni a nastro in ferro. La porzione destinata a box animali è al grezzo con pavimento in battuto in cemento e portoni di accesso scorrevoli in ferro e lamiera.

Gli impianti sono specifici per il tipo di attività, realizzati in base alle caratteristiche della struttura e di difficile diversa collocazione. Impianto elettrico parte a vista e parte sottotraccia ed illuminazione con lampade al neon di tipo industriale.

Il corpo in ampliamento è stato realizzato con strutture gettate in opera e tamponature in laterizio, copertura piana, non accessibile, rivestita con membrana impermeabilizzante. In questa sezione dell'edificio si concentrano per lo più le zone di preparazione delle carni, oltre che le celle frigorifere per la loro conservazione e la zona di ricevimento e smistamento merci.

L'unità è costituita da un locale vendita al pubblico e retro negozio, sala lavorazione/laboratorio, ufficio, disimpegni, servizi igienici, spogliatoio, varie celle frigorifero, vano per essiccazione e stagionatura.

Le finiture dei pavimenti sono in piastrelle di gres, i servizi igienici ed alcune pareti sono rivestiti in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni a nastro in alluminio colore bianco, porte esterne e vetrine in alluminio colore bianco.

L'impianto elettrico parte a vista e parte sottotraccia ed illuminazione con lampade al neon, tramezzature con pannelli tipo sandwich.

Tutto l'intero laboratorio è provvisto di impianto idrico, elettrico e telefonico, inoltre, sono presenti a soffitto sistemi di agancio per la lavorazione delle carni, montati su travi in acciaio zincato che attraversano trasversalmente i vari locali.

In alcuni locali ubicati nel corpo in ampliamento, quali ingresso e vendita al pubblico, sui solai e tamponature sono presenti fenomeni di umidità conseguenti alle infiltrazioni delle acque meteoriche provenienti dalla sovrastante copertura piana.



*Vista interna del locale macellazione*



*Vista interna del locale box animali*



*Altra vista esterna*



*Vista interna del locale vendita al pubblico*



*Vista esterna del laboratorio artigianale*

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione		consistenza		indice		commerciale
laboratorio originario (1980)	artigianale	290,00	x	100 %	=	290,00
laboratorio ampliamento (2004/2006)	artigianale	260,00	x	100 %	=	260,00
<b>Totale:</b>		<b>550,00</b>				<b>550,00</b>





esatta valutazione.

In base alle peculiarità del bene da stimare, ho ritenuto che il criterio di stima più opportuno sia quello del “valore di mercato per comparazione diretta”.

Questo criterio valutativo è il criterio principe e si basa sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con beni ad uso similari, compravenduti nel recente passato, nel medesimo mercato immobiliare. I principi teorici che verranno adottati nella valutazione che segue sono quelli dell'estimo inteso come quell'insieme di concetti logici e metodologici che regolano e consentono la motivata e oggettiva formulazione del giudizio di stima del valore dei beni economici.

In base agli elementi esposti, dopo aver assunto informazione presso i siti internet che operano nel settore immobiliare ed analizzati i dati forniti dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, è emerso che per strutture come quella della presente stima (capannone/laboratorio), salvo modesti scarti e limitate oscillazioni, i prezzi di mercato, calcolati al lordo delle murature di pertinenza variano da un minimo di €190,00 ad un massimo di €390,00 al mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	550,00	x	280,00	=	<b>154.000,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 154.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 154.000,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile, destinato a impianto per la macellazione e lavorazione della carne è di tipologia a forte specializzazione, per cui risulta essere difficile la sua riconversione ad usi diversi (a titolo d'esempio si segnala la presenza di numerosi locali ciechi destinati a celle frigorifere, o vani interamente piastrellati e l'articolata distribuzione interna).

Gli elementi che intervengono, e che in quanto tali, verranno presi in considerazione, nella determinazione del più probabile valore di mercato sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, stato di conservazione e manutenzione, stato di occupazione, possibilità di ristrutturazione, destinazione urbanistica, epoca di costruzione, dimensione e tipologia della struttura, caratteristiche tecnico-costruttive, livello estetico e qualità architettonica, razionalità distributiva degli spazi interni, servizi ed impianti tecnologici, pertinenze comuni ed esclusive, situazione ipotecaria e situazione di mercato (rapporto domanda offerta).

Si ritiene doveroso evidenziare che attualmente la movimentazione del mercato immobiliare in Civitella Messer Raimondo, sia residenziale che commerciale, è scarsa con un basso numero di domande e offerte.

Il valore di mercato applicato per la valutazione del laboratorio artigiano comprende anche l'incidenza della corte comune (sub. 2) e della strada di accesso (p.la 81).

#### 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	laboratorio artigianale	550,00	0,00	154.000,00	154.000,00
				<b>154.000,00 €</b>	<b>154.000,00 €</b>

Riduzione del **1 %** per lo stato di occupazione: **€ 1.540,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 144.660,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 1.300,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 143.360,00**

data 08/05/2023

il tecnico incaricato  
MASSIMO PALUMBO