



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

FALLIMENTARE

93/2018

DEBITORE:

Rossi di Albizzate s.r.l.

GIUDICE:

Dr. Marco Lualdi

CURATORE:

Dr. Oliviero Tessera

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/11/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ING. ROBERTO CORTI

CF: CRTRRT72S04L319E

con studio in OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) VIA S. G. BOSCO 17

telefono: 0331216465

email: roberto@studioiclg.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 93/2018

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Complesso artigianale produttivo sito in Albizzate (VA) in via Mazzini, che si sviluppa in tre corpi di fabbrica distinti, principalmente su di un unico piano, fatto salvo per piccole parti sviluppate su di un piano interrato e primo. La superficie del complesso è di poco meno di 8.900 mq, con un'area esterna di circa 17.000 mq.

Catastalmente il complesso oggetto della presente perizia risulta così identificato:

1. Catasto fabbricati:

a. Comune di Albizzate, sezione AL, Fg. 7 mapp 469 categoria D/1 rendita €39.750,65 - piani T - S1- 1

2. Catasto terreni:

b. Comune di Albizzate, Fg. 9 mapp. 2312, qualità: semin. arbor. classe 4, superficie 20 are e 00 ca, R.D. €8,26 R.A. €5,16

c. Comune di Albizzate, Fg. 9 mapp. 3163, qualità: semin. arbor. classe 3, superficie 40 ca, R.D. € 0,21 R.A. €0,12

d. Comune di Albizzate, Fg. 9 mapp. 3165, qualità: semin. arbor. classe 3, superficie 01 are e 10 ca, R.D. €0,57 R.A. €0,34

e. Comune di Albizzate, Fg. 9 mapp. 3167, qualità: incolt. ster., superficie 01 are e 70 ca, R.D. €- R.A. € -

f. Comune di Albizzate, Fg. 9 mapp. 469, qualità: ente urbano, superficie 1 ha 56 are e 20 ca, R.D. €- R.A. €-

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	9.435,15 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.995.928,44
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.995.928,44
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.995.928,44
Data della valutazione:	30/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Rossi di Albizzate S.r.l. in qualità di proprietario.

L'immobile qui veniente in rilievo è composto da un complesso artigianale - produttivo di proprietà della Rossi di Albizzate s.r.l., sub fallimento.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva.

Iscrizione del 16.06.2005 Reg Part 22052 Reg. Gen. 89049, Pubblico ufficiale: Studio Lainati Associati, rep 93848/34977 del 15.06.2005

ipoteca **volontaria** cancellata.

Iscrizione del 16.06.2008 Reg. Part. 19337, Reg. Gen. 76671, pubblico ufficiale: Lainati Mario rep. 101073/40352 del 06.06.2008. Cancellazione totale in data 23.08.2016

ipoteca **legale** annotata.

Iscrizione del 14.01.2010 Reg. Part. 692 Reg. Gen 3034, pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa, rep. 17395/117 del 22.12.2009. Annotazione n. 18038 del 10.08.2010 (Cancellazione totale)

ipoteca **legale**.

Iscrizione del 18.03.2010 Reg. Part. 7276 Reg. Gen 34126, pubblico ufficiale Equitalia Esatri Spa, rep. 5735/117 del 10.03.2010. Annotazione n. 18033 del 10.08.2010 (Cancellazione totale)

ipoteca **volontaria** attiva.

Iscrizione del 26.07.2010 Reg. Part. 23264 Reg. Gen 95258. pubblico Ufficiale Lainati Mario rep 104802/43271 del 16.07.2010

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento.

Trascrizione del 22.06.2015 Reg.PArt 39146 Reg. Gen 58998 Pubblico ufficiale: Tribunale Civile di Busto Arsizio rep. 5073 del 11.05.2015

pignoramento.

Trascrizione del 21.12.2016 Reg Part 92407, Reg. Gen 145458. Pubblico ufficiale: Tribunale di Busto Arsizio rep. 10525 del 12.10.2016

sentenza di fallimento.

Trascrizione del 18.09.2018 Reg. Part 76561 Reg. Gen 116855. Pubblico Ufficiale: Tribunale di Busto Arsizio rep 7140 del 17.07.2018

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:

Rossi di Albizzate s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 05/08/2014), con atto stipulato il 05/08/2014 a firma di Notaio Andrea Tosi ai nn. 29728/17734 di repertorio, trascritto il 06/08/2014 a Milano 2 ai nn. 76528/53338, in forza di atto di trasformazione di società

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Società Giuseppe Rossi di Luigi e Piero Rossi & C. Sas per la quota di 1/1 (dal 18/12/1972), con atto stipulato il 18/12/1972 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. rep 57.176 di repertorio, registrato il 22/12/1972 a Gallarate ai nn. 20384 vol 270, trascritto il 13/01/1973 a Milano ai nn. 5418/4812.
Porzioni immobiliari poi confluite nell'odierno mappale 469

Società Giuseppe Rossi di Luigi e Piero Rossi Sas & C. per la quota di 1/1 (dal 18/12/1972), con atto stipulato il 18/12/1972 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 57.175 di repertorio, registrato il 27/12/1972 a Gallarate ai nn. 4853 vol 215, trascritto il 13/01/1973 a Milano 2 ai nn. 5417/4811.
Porzioni immobiliari poi confluite nell'odierno mappale 469

Società Giuseppe Rossi di Luigi e Piero Rossi & C. Sas per la quota di 1/1 (dal 24/06/1975), con atto stipulato il 24/06/1975 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 67.044 di repertorio, trascritto il 18/07/1975 a Milano 2 ai nn. 25634/22296.
Acquisizione di tratto di terreno non accatastato adibito a sede stradale sdemanializzata

Rossi di Albizzate Spa per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione di società (dal 15/11/1980), con atto stipulato il 15/11/1980 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 87.430 di repertorio, registrato il 14/04/1981 a Gallarate ai nn. 3493, trascritto il 14/04/1981 a Milano 2 ai nn. 23446/18166, in forza di atto di trasformazione di società

Rossi di Albizzate spa per la quota di 1/1, in forza di atto di identificazione catastale (dal 08/05/1985), con atto stipulato il 08/05/1985 a firma di Notaio Edo Franco Ferrazzi ai nn. 111.711 di repertorio, trascritto il 28/05/1985 a Milano 2 ai nn. 28363/21695, in forza di atto di identificazione catastale.
Identificazione catastale della porzione acquisita con atto del 1975

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C.E. N. **21/56**, per lavori di costruzione fabbricato industriale

N. **38/59**, per lavori di Edificazione cabina enel

N. **36/60**, per lavori di Ampliamento fabbricato esistente

- N. 7/66, per lavori di Ampliamento
- N. 4/69, per lavori di Ampliamento edificio industriale
- N. 85/71, per lavori di Costruzione magazzino prefabbricato
- N. 20/73, per lavori di ampliamento fabbricato falegnameria
- N. 29/74, per lavori di formazione recinzione
- N. 60/78, per lavori di muri di sostegno e opere esterne
- N. 84/78, per lavori di recinzione
- N. 24/80, per lavori di centrale termica ed ampliamento
- N. 35/80, per lavori di ampliamento
- N. 8/82, per lavori di opere interne

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 11 del 26.06.2013, l'immobile ricade in zona ambito produttivo urbano. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 36 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità non incidenti sui parametri urbanistici relative a diversa distribuzione di tramezzature interne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzioni per sanatoria (secondo normativa vigente): €1.000,00
- compensi professionali: €1.800,00
- diritti di segreteria, bolli (stimati): €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza divisione blocchi servizi igienici

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento planimetria catastale (DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento planimetrie catastali tramite DOCFA: €800,00
- diritti catastali: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Impianti a norma secondo normativa vigente all'epoca della loro messa in opera, ma da integrare, eventualmente, in caso di modifiche con relative certificazioni secondo normativa vigente

BENI IN ALBIZZATE VIA GIUSEPPE MAZZINI 1

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Complesso artigianale produttivo sito in Albizzate (VA) in via Mazzini, che si sviluppa in tre corpi di fabbrica distinti, principalmente su di un unico piano, fatto salvo per piccole parti sviluppate su di un piano interrato e primo. La superficie del complesso è di poco meno di 8.900 mq, con un'area esterna di circa 17.000 mq.

Catastalmente il complesso oggetto della presente perizia risulta così identificato:

1. Catasto fabbricati:

a. Comune di Albizzate, sezione AL, Fg. 7 mapp 469 categoria D/1 rendita €39.750,65 - piani T - S1- 1

2. Catasto terreni:

b. Comune di Albizzate, Fg. 9 mapp. 2312, qualità: semin. arbor. classe 4, superficie 20 are e 00 ca, R.D. €8,26 R.A. €5,16

c. Comune di Albizzate, Fg. 9 mapp. 3163, qualità: semin. arbor. classe 3, superficie 40 ca, R.D. € 0,21 R.A. €0,12

d. Comune di Albizzate, Fg. 9 mapp. 3165, qualità: semin. arbor. classe 3, superficie 01 are e 10 ca, R.D. €0,57 R.A. €0,34

e. Comune di Albizzate, Fg. 9 mapp. 3167, qualità: incolt. ster., superficie 01 are e 70 ca, R.D. €- R.A. € -

f. Comune di Albizzate, Fg. 9 mapp. 469, qualità: ente urbano, superficie 1 ha 56 are e 20 ca, R.D. €- R.A. €-

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Varese). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 800 metri

buono 

aeroporto distante 28 km	buono	
ferrovia distante 3 km	nella media	
ferrovia distante 8 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso qui veniente in rilievo è costituito da tre corpi di fabbrica oltre accessori.

Il primo corpo è costituito dal capannone principale in cui si trovano, al piano terra, l'ingresso (55 mq), un blocco uffici (230 mq), un locale destinato a mensa aziendale (146 mq) oltre alla parte di lavorazione propriamente detta, costituita da laboratori, depositi e magazzini (4.440 mq). Al piano primo si trova un vasto spazio espositivo (1.100 mq) ed un piccolo terrazzino (16 mq). A piano interrato si trovano un deposito (68 mq) ed un blocco spogliatoi (162 mq). Completano l'edificio dei blocchi di servizi igienici. In aderenza a tale corpo vi sono anche la portineria e l'alloggio del custode (128 mq). La struttura portante è in c.a. con copertura del tipo a shed. La pavimentazione della zona lavorativa è in battuto di cemento. La zona uffici è divisa internamente in più vani tramite pareti interne in alluminio e vetro, in parte tamponate. Sono altresì presenti delle controsoffittature e le pavimentazioni sono di tipo tessile (moquette). Lo stato manutentivo risulta in genere in linea con l'età dello stabile, fatto salvo per alcune zone dei laboratori dove si rinviene uno stato di degrado superiore a quanto ci si possa aspettare in ragione della vetustà dell'immobile, imputabile ad infiltrazioni in copertura. La parte espositiva al piano primo risulta invece in ottimo stato manutentivo. La parte portineria ed alloggio del custode hanno uno stato manutentivo in linea con l'età dell'edificio.

Il secondo corpo di fabbrica è un capannone prefabbricato di poco più di 1250 mq, diviso internamente in 4 ambienti principali ed utilizzato dagli odierni proprietari quale falegnameria. Lo stato manutentivo risulta in linea con la vetustà dell'immobile.

In prossimità della falegnameria, si trova un edificio a struttura portante metallica, in parte tamponato con blocchi in cemento (155 mq) ed in parte lasciato aperto a portico (158 mq). In copertura e, in parte, a tamponamento di tale edificio, sono presenti lastre in cemento amianto.

Completano il lotto alcuni vani tecnici a servizio dell'intero complesso, in particolare: una centrale termica posta al piano interrato sotto la portineria; una seconda centrale termica interrata in adiacenza ai locali per i gruppi compressori per l'impianto di aria compressa; una cabina di trasformazione Enel ad uso esclusivo del complesso in oggetto.

Da ultimo va segnalato che dal cancello principale del compendio ha accesso anche la villa posta sul lato nord, non facente parte delle proprietà della fallita.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in metallo con apertura automatica	nella media	
<i>infissi esterni</i> : realizzati in metallo / alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : realizzati in metallo / alluminio	nella media	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in	scarso	

laterizio nella parte a shed, lastre in cemento
amianto sul deposito esterno con coibentazione
in assente

pareti esterne: costruite in tamponamenti in blocchi e pareti in c.a. con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco al di sotto della media

pavimentazione esterna: realizzata in pietra al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento / tessile nella media

plafoni: realizzati in controsoffittature in lastre. presenza di ammaloramenti dovuti ad infiltrazioni dalla copertura al di sotto della media

Degli Impianti:

termico: autonomo i diffusori sono in areotermi conformità: non conforme con le attuali normative. impianto a norma all'epoca della sua messa in opera al di sotto della media

elettrico: nella media

antifurto: nella media

idrico: nella media

aria compressa: nella media

citofonico: nella media

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in c.a. nella media

travi: costruite in c.a. / prefabbricate. piccoli ammaloramenti localizzati in corrispondenza delle infiltrazioni da trattare con passivanti e protettivi di getto nella media

copertura: a falde inclinate / piane costruita in c.a. / prefabbricato nella media

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
alloggio custode	128,44	x	100 %	=	128,44
ingresso	54,15	x	100 %	=	54,15
uffici	231,38	x	100 %	=	231,38
laboratori	3.147,67	x	100 %	=	3.147,67
magazzini e depositi	1.232,53	x	60 %	=	739,52
mensa	146,82	x	100 %	=	146,82
officina	59,95	x	100 %	=	59,95
portico coperto	847,77	x	50 %	=	423,89

esposizione	1.096,38	x	100 %	=	1.096,38
terrazza	16,71	x	10 %	=	1,67
deposito piano interrato	67,65	x	60 %	=	40,59
spogliatoi	162,67	x	100 %	=	162,67
falegnameria	1.268,80	x	100 %	=	1.268,80
deposito esterno	155,44	x	60 %	=	93,26
tettoia	158,97	x	50 %	=	79,49
centrale termica 1	66,30	x	25 %	=	16,58
centrale termica 2	29,10	x	25 %	=	7,28
cabina enel	26,50	x	25 %	=	6,63
superficie scoperta	17.300,00	x	10 %	=	1.730,00
Totale:	26.197,23				9.435,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate - valore minimo capannoni

Descrizione: Capannoni industriali

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate - valore massimo capannoni

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate - valore minimo laboratori

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 380,00 pari a 380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate - valore massimo laboratori

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 580,00 pari a 580,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: capannone

Superfici principali e secondarie: 390

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 717,95 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: Capannone

Superfici principali e secondarie: 1000

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 450.000,00 pari a 450,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: capannone

Superfici principali e secondarie: 1200

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 580.000,00 pari a 483,33 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: www.casa.it

Descrizione: capannone

Superfici principali e secondarie: 820

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 480.000,00 pari a 585,37 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: www.casa.it
 Descrizione: capannone
 Superfici principali e secondarie: 630
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 275.000,00 pari a 436,51 Euro/mq

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: www.casa.it
 Descrizione: capannone
 Superfici principali e secondarie: 1100
 Superfici accessorie:
 Prezzo/Prezzo richiesto: 500.000,00 pari a 454,55 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si sono valutati i prezzi al metro quadro desunti dai dati raccolti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare presso l'Agenzia delle Entrate per edifici produttivi siti nel comune di Albizzate. Si sono altresì raccolti dagli operatori di settore i prezzi medi di offerta di strutture artigianali - produttive poste in vendita nelle zone limitrofe al compendio oggetto di stima. Considerando poi la vetustà, lo stato di conservazione, nonché la posizione ed il contesto in cui è inserito, tenuto altresì conto dell'andamento del mercato immobiliare per immobili simili, si considera un valore di vendita unitario pari a €550,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 9.435,15 x 530,00 = **5.000.628,44**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000.628,44**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000.628,44**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di comune di Albizzate, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: siti di pubblicità immobiliare (www.casa.it)

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	capannone artigianale	9.435,15	0,00	5.000.628,44	5.000.628,44
				5.000.628,44 €	5.000.628,44 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
predisposizione ed invio APE	-800,00
	800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio in oggetto può essere facilmente diviso (e di fatto lo è già) frazionando e, quindi, considerando separatamente l'attuale falegnameria con il deposito ad essa affiancato, ed il capannone principale con ingresso da via Mazzini. Quest'ultimo, poi, considerando il suo sviluppo planimetrico, ben potrebbe essere diviso in più lotti. In questo caso, però, la divisione comporterebbe anche dei lavori sia inerenti le strutture murarie e le divisioni interne, sia coinvolgenti gli impianti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 4.995.928,44**

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: **€ 4.995.928,44**

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: **€ 4.995.928,44**

data 30/11/2018

il tecnico incaricato
ING. ROBERTO CORTI

