

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 9/2013

## LOTTO 3

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

**A** terreno edificabile a MAGNAGO Via San Martino snc, della superficie commerciale di **1.667,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]  
Trattasi di terreno di forma regolare pressochè quadrata con superficie pianeggiante non coltivato e lasciato a prato con vegetazione spontanea ed alcuni alberi ad alto fusto. Al terreno si accede dalla via privata a parte della via San Martino.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 745 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1667, reddito agrario 8,61 €, reddito dominicale 8,61 €, intestato [REDACTED]  
[REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Coerenze: da nord in senso orario: strada vicinale (via San Martino), particelle: 312, 275, 97,740,739,738,737

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>1.667,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>31/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 11/05/23.

L'Agenzia della Entrate di Milano è stata interrogata dalla scrivente in data 16/01/23 a cui sono seguiti solleciti in data 16/02/23 e 16/05/2, tuttavia ad oggi non è pervenuta alla scrivente nessuna risposta.

Il Curatore del Fallimento Dott.ssa Giovanna Niero non è a conoscenza di contratti d'affitto in essere per il bene oggetto della presente.

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

Nell'atto per Notaio Luca Taddeo del 08/03/2004 rep. n. 6566/2430 si legge: "...omissis...Garantisce la parte venditrice, anche per ogni caso di evizione, che quanto in oggetto è libero da iscrizioni o trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri o liti in corso...omissis...".

Nella risposta dell'curatrice dott.ssa Niero in data 15/05/23 si legge: "...omissis...per quanto riguarda le iscrizioni ipotecarie, ho verificato lo stato passivo del fallimento. Non mi risultano domande di ammissione con richiesta di privilegio ipotecario riferite al terreno di Magnago...omissis...".

A seguito di quando qui sopra riportato la scrivente ha verificato presso l'Agenzia delle Entrate exConservatoria dei registri immobiliari l'esistenza di formalità pregiudizievoli dal 08/03/2004 all'attualità.

#### **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 condizioni (tra cui cessione volumetria residua a favore map. 745), stipulata il 30/03/2006 a firma di Notaio TADDEO LUCA ai nn. 7921/3157 di repertorio, trascritta il 04/04/2006 a Milano 2 ai nn. 50993/25753, [REDACTED] derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA.

La formalità è riferita solamente a fabbricati e terreni al mapp. 738.

Tra le precisazioni riportate nel quadro D della nota si legge: "...omissis...NELLA TRASCRIVENDA COMPRAVENDITA E' COMPRESA UNA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/6 DEI SEGUENTI DUE MAPPALI: - CATASTO TERRENI FOGLIO 3 MAPPALE 737 DI MQ. 137, INCOLT STER, COSTITUENTEL'ARRETRAMENTO DELLA VIA SAN MARTINO E CHE POTRA' ESSERE CEDUTO AL COMUNE DI MAGNAGO A SEMPLICE RICHIESTA DELLO STESSO E LA CUI DESTINAZIONE DIPENDE E DIPENDERA' DAL COMUNE ...omissis ...IN FAVORE DEL MAPPALE 745 CHE, COME CITATO IN PREMESSA, GODE E GODRA' DELLA RESIDUACAPACITA' EDIFICATORIA DI TUTTO L'ORIGINARIO MAPPALE 91...omissis,,,". Nel titolo si legge: "...omissis... 7) che è intenzione della società venditrice vendere le unità immobiliari sino ad ora edificate, con l'esclusione del mappale 745 che rimane di proprietà della società venditrice e con riserva di utilizzare tutta la volumetria rimasta e originariamente spettante sull'intero mappale 91 in favore del solo mappale 745;...omissis...".

patti e condizioni (tra cui cessione volumetria residua a favore map. 745), stipulata il 14/11/2005 a firma di Notaio BREZZI RODOLFO ai nn. 104319/11308 di repertorio, trascritta il 16/11/2005 a Milano 2 ai nn. 170331/86776, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a fabbricati e terreni ai mapp. 744-741.

Tra le precisazioni riportate nel quadro D della nota si legge: "...omissis... - CHE E' INTENZIONE DELLA SOCIETA' [REDACTED] VENDERE FRAZIONATAMENTE LE UNITA' IMMOBILIARI SINO AD ORA EDIFICATE, CON L'ESCLUSIONE DEL MAPPALE 745 (SETTECENTOQUARANTACINQUE) CHE RIMANE DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' MEDESIMA E CON RISERVA DI UTILIZZARE TUTTA LA VOLUMETRIA RIMASTA E ORIGINARIAMENTE SPETTANTE SULL'INTERO MAPPALE 91 (NOVANTUNO) A FAVORE

DEL SOLO MAPPALE 745 (SETTECENTOQUARANTACINQUE); ...omissis... RISULTA COMPRESA NELLA PRESENTE VENDITA UNA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/6 (UN SESTO): - SULL'AREA CENSITA NEL CATASTO TERRENI DAL COMUNE DI MAGNAGO, FOGLIO3, COME SEGUE: MAPP. 737 INCOL STERETT. 0.01.37 RD EURO =,== RA EURO =,== COSTITUENTE L'ARRETRAMENTO DELLA VIA SAN MARTINO E CHE POTRA' ESSERE CEDUTA AL COMUNE DI MAGNAGO A SEMPLICE RICHIESTA DELLO STESSO E LA CUI DESTINAZIONE DIPENDE E DIPENDERA' DAL COMUNE; ...omissis...".

patti e condizioni (tra cui cessione volumetria residua a favore map. 745), stipulata il 22/11/2005 a firma di Notaio TADDEO LUCA ai nn. 7687/2999 di repertorio, trascritta il 28/11/2005 a Milano 2 ai nn. 177521/90096, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a fabbricati e terreni al mapp. 739.

Tra le precisazioni riportate nel quadro D della nota si legge: "...omissisNELLA PRESENTE COMPRAVENDITA E' COMPRESA UNA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/6 DEI SEGUENTI DUE MAPPALI: - CATASTO TERRENI FOGLIO 3 MAPPALE 737 DI MQ. 137, INCOLT STER, COSTITUENTE L'ARRETRAMENTO DELLA VIA SAN MARTINO E CHE POTRA' ESSERE CEDUTO AL COMUNE DI MAGNAGO A SEMPLICE RICHIESTA DELLO STESSO E LA CUI DESTINAZIONE DIPENDE E DIPENDERA' DAL COMUNE ...omissis... IN FAVORE DEL MAPPALE 745 CHE, COME CITATO IN PREMESSA, GODE E GODRA' DELLA RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA DI TUTTO L'ORIGINARIO MAPPALE 91...omissis...".

patti e condizioni (tra cui cessione volumetria residua a favore map. 745), stipulata il 22/11/2005 a firma di Notaio TADDEO LUCA ai nn. 7688/3000 di repertorio, trascritta il 28/11/2005 a Milano 2 ai nn. 177522/90097, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a fabbricati e terreni al mapp. 743.

Tra le precisazioni riportate nel quadro D della nota si legge: "...omissis... NELLA PRESENTE COMPRAVENDITA E' COMPRESA UNA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/6 DEI SEGUENTI DUE MAPPALI: - CATASTO TERRENI FOGLIO 3 MAPPALE 737 DI MQ. 137, INCOLT STER, COSTITUENTE L'ARRETRAMENTO DELLA VIA SAN MARTINO E CHE POTRA' ESSERE CEDUTO AL COMUNE DI MAGNAGO A SEMPLICE RICHIESTA DELLO STESSO E LA CUI DESTINAZIONE DIPENDE E DIPENDERA' DAL COMUNE ...omissis... IN FAVORE DEL MAPPALE 745 CHE, COME CITATO IN PREMESSA, GODE E GODRA' DELLA RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA DI TUTTO L'ORIGINARIO MAPPALE 91...omissis...".

patti e condizioni (tra cui cessione volumetria residua a favore map. 745), stipulata il 02/12/2005 a firma di Notaio TADDEO LUCA ai nn. 7714/3019 di repertorio, trascritta il 06/12/2005 a Milano 2 ai nn. 183241/92845, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a fabbricati e terreni ai mapp. 742.

Tra le precisazioni riportate nel quadro D della nota si legge: "...omissis... NELLA PRESENTE COMPRAVENDITA E' COMPRESA UNA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/6 DEI SEGUENTI DUE MAPPALI: - CATASTO TERRENI FOGLIO 3 MAPPALE 737 DI MQ. 137, INCOLT STER, COSTITUENTE L'ARRETRAMENTO DELLA VIA SAN MARTINO E CHE POTRA' ESSERE CEDUTO AL COMUNE DI MAGNAGO A SEMPLICE RICHIESTA DELLO STESSO E LA CUI DESTINAZIONE DIPENDE E DIPENDERA' DAL COMUNE ...omissis... IN FAVORE DEL MAPPALE 745 CHE, COME CITATO IN PREMESSA, GODE E GODRA' DELLA RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA DI TUTTO L'ORIGINARIO MAPPALE 91...omissis...".

patti e condizioni (tra cui cessione volumetria residua a favore map. 745), stipulata il 02/12/2005 a firma di Notaio TADDEO LUCA ai nn. 7715/3020 di repertorio, trascritta il 06/12/2005 a Milano 2 ai nn. 183242/92846, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a fabbricati e terreni ai mapp. 740-741.

Tra le precisazioni riportate nel quadro D della nota si legge: "...omissis... NELLA PRESENTE COMPRAVENDITA E' COMPRESA UNA QUOTA DI COMPROPRIETA' IN RAGIONE DI 1/6 DEI SEGUENTI DUE MAPPALI: - CATASTO TERRENI FOGLIO 3 MAPPALE 737 DI MQ. 137, INCOLT' STER, COSTITUENTE L'ARRETRAMENTO DELLA VIA SAN MARTINO E CHE POTRA' ESSERE CEDUTO AL COMUNE DI MAGNAGO A SEMPLICE RICHIESTA DELLO STESSO E LA CUI DESTINAZIONE DIPENDE E DIPENDERA' DAL COMUNE ...omissis... IN FAVORE DEL MAPPALE 745 CHE, COME CITATO IN PREMESSA, GODE E GODRA' DELLA RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA DI TUTTO L'ORIGINARIO MAPPALE 91...omissis...".

#### **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 23/01/2013 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9 di repertorio, trascritta il 14/02/2013 a Milano 2 ai nn. 15252/10652, a favore di MASSA DEI CREDITORI DEL [REDACTED]

[REDACTED] derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

Nel quadro "D" della nota si legge: "SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO CON LA QUALE VENIVA DICHIARATO IL FALLIMENTO [REDACTED]

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

Informazioni estratte da atto di provenienza per la società debitrice, completate dalla scrivente con indagini ipotecarie e catastali a partire dalla data dell'atto di provenienza stesso fino all'attualità.

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



## 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 MAGNAGO VIA SAN MARTINO SNC

**TERRENO EDIFICABILE**

DI CUI AL PUNTO A

**terreno edificabile** a MAGNAGO Via San Martino snc, della superficie commerciale di **1.667,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di terreno di forma regolare pressochè quadrata con superficie pianeggiante non coltivato e lasciato a prato con vegetazione spontanea ed alcuni alberi ad alto fusto. Al terreno si accede dalla via privata a parte della via San Martino.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 745 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 1667, reddito agrario 8,61 €, reddito dominicale 8,61 €, intestato a [REDACTED]  
[REDACTED] sede in GALLARATE (VA) Diritto di: Proprieta' per 1/1  
Coerenze: da nord in senso orario: strada vicinale (via San Martino), particelle: 312, 275, 97,740,739,738,737



Vista aerea



Vista da via San Martino



Vista da via San Martino



Vista da via San Martino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- negozi al dettaglio
- spazi verde
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- municipio
- campo da tennis
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 15,7 km
- ferrovia distante 2,6 km
- autobus distante 1,8 km
- superstrada distante 2,2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno con una superficie catastale di mq 1667, di forma regolare pressochè quadrata con superficie pianeggiante non coltivato e lasciato a prato con vegetazione spontanea ed alcuni alberi ad alto fusto. Al terreno si accede dalla via privata a parte della via San Martino.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno edificabile	1.667,00	x	100 %	=	1.667,00
<b>Totale:</b>	<b>1.667,00</b>				<b>1.667,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

### STIMA DEL COMPARTO SULLA BASE DELLA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AREA (VALORE COME DA VALORE DI PERMUTA)

La sottoscritta, nella evasione del mandato, ha seguito una metodologia di stima sintetico pratica che prevede che si determini il valore dell'area edificabile come percentuale di valore dell'edificio potenzialmente realizzabile su di essa: si compie eseguendo una stima del fabbricato che si potrebbe realizzare su quell'area tenendo conto di tutti i parametri legali del caso, come per esempio la cubatura edificabile e/o i costi di idoneizzazione del sito, ed il valore dell'area sarà compreso tra il 15 e il 25 % del valore del fabbricato.

Pertanto, il metodo di cui sopra identifica il valore unitario di un immobile di riferimento, mediamente pari al 20 % del valore del fabbricato da realizzare, in considerazione degli elementi che di seguito verranno esposti.

Si consideri che, l'area oggetto di stima, risulta ineditata. Si consideri che il P.G.T. vigente del Comune di Magnago individua l'immobile di che trattasi nel seguente modo:

· “ambito edificato esistente e di completamento (B2)” (Piano delle Regole – tav PR2) mq. 1.330 circa – per le modalità di intervento ed i parametri urbanistici si rimanda all'art. 21 normativa di piano (PR1)

· sede stradale – via Santa Mattarella a nord e via San Martino ad ovest – (Piano delle Regole – tav PR2) la restante parte – per le modalità di intervento ed i parametri urbanistici si rimanda all'art. 13 normativa di piano (PR1)

L'ART. 21 AMBITO EDIFICATO ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO (B2), per la porzione edificabile, prevede:

*“La nuova edificazione potrà essere effettuata con un indice fondiario di 0,7 mc/mq ed un'altezza massima di m 9,00 alla linea di gronda ed è subordinata al permesso di costruire semplice per edifici*

*unifamiliari o bifamiliari per interventi di estensione inferiore a 1.000 mq di area di pertinenza mentre, per superfici di estensione superiore ai 1.000 mq ed inferiori ai 2.000 mq, è subordinata a permesso di costruire semplice con indice fondiario di 0,7 mc/mq ed una tipologia di edifici con un massimo di quattro unità immobiliari.”*

Come da visura catastale, l'area oggetto di stima ha un'estensione di mq 1.667,00 circa. L'area edificabile si riduce però a mq 1.330,00 circa al netto della fascia di sede stradale pari quindi a mq 337,00.

Pertanto, sulla scorta del Certificato di Destinazione Urbanistica di cui in allegato 5, sulla scorta delle considerazioni di cui sopra, si ipotizza la seguente possibilità edificatoria, a giudizio della scrivente, più conveniente ai fini di una iniziativa immobiliare:

- Superficie Lorda di Pavimento (Slp) realizzabile (residenziale):

mq 1.330,00 x 0,7 mc/mq = mc 931,00 pari a mq 310,00 circa

Considerando la “Rilevazione dei prezzi degli immobili” della F.I.M.A.A. di Milano / Lodi / Monza - Brianza (anno 2023) per il Comune di Magnago si evincono i seguenti valori:

Appartamenti nuovi / classe energetica A – B in subzona periferia

Valore medio (€/mq.)

1.800,00

Le informazioni assunte in merito all'area oggetto di stima, fanno ragionevolmente desumere che l'area non necessiti di bonifica, trattandosi di terreno ineditato. Ci si riserva un approfondimento, se richiesto, a seguito di indagini specifiche in sito.

Dall'analisi condotta, si può però prescindere dai costi di idoneizzazione dell'area e cioè dei costi necessari per rendere l'area idonea e pronta per una nuova edificazione. Tali costi, nel caso in esame, sono pari a zero.

Si consideri ora una superficie commerciale realizzabile come sopra quantificata.

Il valore dell'area risulterà pertanto pari a:

valore dell'area = (valore unitario dell'ipotetico fabbricato x superficie commerciale realizzabile x 20 %) – costi di idoneizzazione dell'area.

valore dell'area = (€/mq 1.800,00 x mq 310,00) x 20 % - € 00,00  
= € 111.600,00

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 più probabile valore totale di mercato da valore di permuta della proprietà risulta quindi pari a € 111.600,00**

**Arrotondato**

**€ 112.000,00 = (centododicimilauro).**

N.B. Come desumibile al paragrafo 4.1 dell'elaborato peritale, l'area potrebbe avere maggior volumetria. La Scrivente ha richiesto dette verifiche all'Ufficio Tecnico del comune di Magnago ricevendo risposta negativa, come da corrispondenza in calce all'allegato 5: “Il mappale 745 del foglio 3 è diventato in parte edificabile con il Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione di C.C. n. 27 del 21.06.2010 avente per oggetto “esame delle osservazioni – controdeduzioni ed approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio”, i cui atti hanno assunto efficacia a partire dalla pubblicazione sul B.U.R.L. n. 41 del 13.10.2010 con I.F. 0,70 mc/mq. Per quanto attiene i contenuti degli atti privati non è compito di questo Ufficio effettuare qualsiasi verifica.”

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **112.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato del terreno con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per terreni simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un terreno 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 del bene e attribuire una stima corretta.

## 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 edificabile	1.667,00	0,00	112.000,00	112.000,00
				<b>112.000,00 €</b>	<b>112.000,00 €</b>

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: **€. 112.000,00**

### 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: **€. 112.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 112.000,00</b>