



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

11/2022

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr. Marco MANCINI

CURATORE:

Dr. Edoardo QUADRANTI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/05/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

P.i.e. Luca GALLI

CF:GLLLCU70E09B639X

con studio in COMO (CO) Via Bainsizza n. 6

telefono: 031265397

email: lucglpe@libero.it

PEC: luca.galli@pec.eppi.it

VISURISTA:

EMMEMME S.R.L.

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 11/2022

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A a NOVATE MEZZOLA Via Nazionale, della superficie commerciale di **5.700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio oggetto di valutazione è ubicato nella zona periferica di Novate Mezzola lungo la strada statale dello n. 36 dello Spluga.

Il fondo comprende quattro particelle pianeggianti limitrofe tra loro (contraddistinte al C.T. con i n.ri 85, 112, 113 e 2).

Originariamente nel compendio veniva svolta un'attività legata all'estrazione mineraria che da alcuni decenni è stata smantellata. L'attività comprendeva una palazzina uffici e una vasta superficie destinata a tettoia e deposito con una cabina elettrica. La palazzina uffici ubicata sulla particella ct. 85 è vetusta e fatiscente, mentre tutto il complesso di tettoie e depositi sono per la quasi totalità crollate con alcune porzioni in precario stato ed inoltre parte del fondo è invaso da piante di medio fusto cresciute dove un tempo sorgevano le zone lavorative (lo stato di conservazione è ben documentato dalla documentazione fotografica). Sempre nella stessa particella è rimasta una grossa piattaforma in C.A. con altezza di circa m. 2 che fungeva da pavimentazione del deposito di frantumazione.

La cabina elettrica, ubicata sulla particella 112 non è collegata al fatiscente compendio oggetto di stima.

Le particelle n. 113 e 2 collocate all'esterno della recinzione del vecchio complesso, sono gravate da servitù di passaggio (vds. all. 1a e punto 6 della presente perizia).

Nella determinazione del valore unitario si tiene conto dei costi di demolizione e smaltimento del vecchio rudere della palazzina uffici e della piattaforma in c.a.; detti costi sono comprensivi degli oneri tecnici per le pratiche autorizzative.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 85 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda del 07/08/1987, rendita 4.050,06 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T
- foglio 43 particella 85 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda del 01/01/1987, categoria C/3, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 205,39 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T
- foglio 43 particella 85 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda del 07/08/1987, categoria C/2, classe 3, consistenza 1042 mq, rendita 645,78 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale
- foglio 43 particella 85 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda del 01/01/1987, categoria D/1, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale
- foglio 43 particella 112 (catasto fabbricati), scheda del 02/08/1987, categoria D/1, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale
- foglio 46 particella 2 (catasto terreni), qualità/classe prato irrig 1[^], superficie 920, reddito agrario 2,38 €, reddito dominicale 2,28 €
- foglio 43 particella 85 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 4040
- foglio 43 particella 113 (catasto terreni), qualità/classe prato irrig 1[^], superficie 300, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 0,74 €

- foglio 43 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 440, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (a corpo partendo da Nord) mapp. 393, 257, 73, 141, 485, 434, 417, Via Nazionale
Si riporta quanto indicato nella relazione dell'Ausiliario del Tribunale di Como Emmemme
(vds. all. 1) immobili siti in NOVATE MEZZOLA in Via Nazionale Campo snc - e
precisamente:

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.43 con: mapp.113 are 03.00

.Terreni distinti, in forza di t.m.4281 del 7.8.87, al Catasto Terreni fg.43 con: mapp.85 are
40.40 enteburbo mapp.112 are 04.40 ente urbano sul quale insiste complesso immobiliare
composto da fabbricati a destinazione artigianale, tettoie, cabina elettrica e palazzina ad
uso uffici conannessa area scoperta; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.43 con:
mapp.85/1 – PT – D/1 -€4.050,06 mapp.85/2 – PT – C/3 – cl.4 – mq.97 - €. 205,39
mapp.85/3 – PT – C/2 – cl.3 –mq.1042 - €. 645,78 mapp.85/4 – PT,1 – D/1 - €. 413,17
mapp.112 – PT – D/1 - €. 34,09.

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.46 con: mapp.2 are 09.20.

Risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 03.05.2024 per
trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli: IMPRESA MOSCATO SAS
DI NATALE MOSCATO E C. SEDE: SORICO C.F.: 02925780963 QUOTA IN
PROPRIETA': COME SOPRA INDICATE In banca dati l'intestazione NON è perfettamente
allineata alla titolarità giuridica, solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione
necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della
legge 122/2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	5.700,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 339.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 288.575,00
Data della valutazione:	15/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI (vds. all. 1a):

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 18/11/2021 a firma di Dr.ssa Evelina POMARICI Notaio in Monza ai nn. 332076/11617 di repertorio, iscritta il 24/11/2011 ai nn. 12810/1816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di n. 19 cambiali.

Importo ipoteca: 190.000,00.

Grava su TUTTI i beni in valutazione ad eccezione del mapp. n. 113.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/10/2015 ai nn. 7305/6815 di repertorio, iscritta il 13/10/2015 ai nn. 10312/1317, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 2.457.969,84.

Importo capitale: 1.228.984,92.

Grava su tutti i beni oggetto di valutazione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 08/02/2022 ai nn. 13 di repertorio, trascritta il 21/03/2022 ai nn. 3448/2739, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza dichiarativa di Fallimento.

Grava sui beni oggetto di stima.

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 (vds. all. 1a):

6.1. ATTUALE PROPRIETA' E PRECEDENTE PROPRIETA':

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 15/11/2005 a firma di Dr.ssa Evelini POMARICI Notaio in Monza ai nn. 316396/8003 di repertorio, trascritto il 01/12/2005 ai nn. 15221/11654.

Riferito solamente a: immobili siti in NOVATE MEZZOLA in Via Nazionale Campo snc e precisamente: .Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.43 con: mapp.85/1 – PT – D/1 mapp.85/2 – PT – C/3 – cl.4 – mq.97 mapp.85/3 – PT – C/2 – cl.3 – mq.1042 mapp.85/4 – PT,1 – D/1 mapp.112 - PT – D/1 .Terreno distinto al Catasto Terreni fg.46 con: mapp.2 are 09.20

AVVERTENZA: Si precisa in atto che il mapp.2 è gravato da servitù di passo da esercitarsi per la

larghezza di metri 3,50 lungo il lato est sul confine con il mapp.3 e a favore del mapp.6 del fg.46.

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.450.000,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole. TRA.8190/6760 (25.7.2000) Decreto di trasferimento emesso in data 3.12.99 rep.1793 del Tribunale di Como a carico della società "Abbate Costruzioni Nautiche srl/Schignano" e a favore della società "Spluga Job srl/Novate Mezzola" Vengono indicati, per quota intera di piena proprietà, immobili siti in NOVATE MEZZOLA in Via Nazionale Campo snc e precisamente: .Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati fg.43 con: mapp.85/1 – PT – D/1 mapp.85/2 – PT – C/3 – cl.4 – mq.97 mapp.85/3 – PT – C/2 – cl.3 – mq.1042 mapp.85/4 – PT,1 – D/1 mapp.112 - PT – D/1 .Terreno distinto al Catasto Terreni fg.46 con: mapp.2 are 09.20.

AVVERTENZA: Si precisa che non è stato possibile visionare il titolo in quanto trafugato.

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 31/03/2006 a firma di Dr. Antonio RATTI Notaio in Chiavenna ai nn. 17191/3972 di repertorio, trascritto il 24/04/2006 ai nn. 5727/4439.

Riferito solamente al mapp. 113 di are 3.00

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata per €.22.500,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

AVVERTENZA: Si precisa che non risulta trascritto atto in data 6.12.2012 rep.162266 Notaio Francesco Peronese di Como con il quale la società "Impresa Moscato sas di Natale Moscato e c./Cesano Maderno" si trasforma nella società "Impresa Moscato sas di Milena Moscato e c./Cesano Maderno"

N.B.: Si precisa che non risulta trascritto atto (non conosciuto) con il quale la società "Impresa Moscato sas di Milena Moscato e c." si trasforma nella società "Impresa Moscato sas di Natale Moscato e c." trasferendo la sede da Cesano Maderno a Sorico.

OSSERVAZIONI: Si rileva inoltre la seguente formalità: TRA.5728/4440 (24.4.2006) – SERVITU' Atto in data 31.3.2006 rep.17191/3972 Notaio Antonio Ratti di Chiavenna portante servitù di passo pedonale e carraio a favore di Demurtas Marino (17.3.75) e Della Bella Michela (23.4.75) - proprietari dei mapp.73 e mapp.74 fg.43 – e a carico della società "Impresa Moscato sas di Natale Moscato e c./Cesano Maderno" – proprietaria del mapp.2 fg.46. TRA.11178/8992 (3.9.2003) Atto in data 19.8.2003 rep.14583 Notaio Antonio Ratti di Chiavenna con il quale Aloisio Cristina (13.4.73) – coniugata in regime di separazione dei beni – vende a Demurtas Marino (17.3.75) e Della Bella Michela (23.4.75) – coniugati in regime di comunione legale dei beni - immobili siti in NOVATE MEZZOLA e precisamente: .Terreno distinto al Catasto Terreni fg.43 con: mapp.113 are 03.00

OSSERVAZIONI: Dalla consultazione del titolo di provenienza la vendita risulta essere stata effettuata, con altri beni, per €.87.800,00 e libera da qualsivoglia formalità pregiudizievole.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Edilizia N. 147, per lavori di ampliamento e costruzione tettoie, rilasciata il 07/12/1967 con il n. 147 di protocollo.

Denuncia Edilizia N. 148, per lavori di costruzione di tettoie aperte e chiuse, rilasciata il 07/12/1967 con il n. 148 di protocollo.

Concessione esecuzione lavori N. 261, per lavori di soprizzo fabbricato e ristrutturazione, rilasciata il 29/01/1979 con il n. 261 di protocollo.

Concessione edilizia N. 50, per lavori di costruzione cabina elettrica, rilasciata il 26/07/1980 con il n. 50 di protocollo.

Concessione edilizia N. 729, rilasciata il 22/12/1981 con il n. 729 di protocollo.

Permesso di costruire N. 7547, per lavori di costruzione struttura turistico ricettiva, rilasciata il 03/08/2005 con il n. 7547 di protocollo.

Lavori non iniziati

Permesso di costruire N. 08, per lavori di costruzione di struttura turistica ricettiva, rilasciata il 20/04/2011 con il n. 08 di protocollo.

Lavori non eseguiti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 08 2017,. Per dettaglio vds. CDU in allegato (all. 4).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il complesso, come descritto e rappresentato nelle foto, è fatiscente e i titoli edilizi rilasciati sono scaduti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Con riferimento al tipo di valutazione del compendio, si precisa che una volta demolite le strutture e rimosse le macerie dovrà essere presentata la pratica di tipo mappale per eliminare dalla mappa catastale gli edifici demoliti ed in conseguente annullamento delle schede catastali e l'aggiornamento della banca dati catastale come evidenziato anche nella descrizione del bene e nella relazione dell'ausiliario (vds. all. 1a).

Costi di regolarizzazione:

- : €2.500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: vds punto 8.1

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN NOVATE MEZZOLA VIA NAZIONALE

DI CUI AL PUNTO A

a NOVATE MEZZOLA Via Nazionale, della superficie commerciale di **5.700,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il compendio oggetto di valutazione è ubicato nella zona periferica di Novate Mezzola lungo la strada statale dello n. 36 dello Spluga.

Il fondo comprende quattro particelle pianeggianti limitrofe tra loro (contraddistinte al C.T. con i n.ri 85, 112, 113 e 2).

Originariamente nel compendio veniva svolta un'attività legata all'estrazione mineraria che da alcuni decenni è stata smantellata. L'attività comprendeva una palazzina uffici e una vasta superficie destinata a tettoia e deposito con una cabina elettrica. La palazzina uffici ubicata sulla particella ct. 85 è vetusta e fatiscente, mentre tutto il complesso di tettoie e depositi sono per la quasi totalità crollate con alcune porzioni in precario stato ed inoltre parte del fondo è invaso da piante di medio fusto cresciute dove un tempo sorgevano le zone lavorative (lo stato di conservazione è ben documentato dalla documentazione fotografica). Sempre nella stessa particella è rimasta una grossa piattaforma in C.A. con altezza di circa m. 2 che fungeva da pavimentazione del deposito di frantumazione.

La cabina elettrica, ubicata sulla particella 112 non è collegata al fatiscente compendio oggetto di stima.

Le particelle n. 113 e 2 collocate all'esterno della recinzione del vecchio complesso, sono gravate da servitù di passaggio (vds. all. 1a e punto 6 della presente perizia).

Nella determinazione del valore unitario si tiene conto dei costi di demolizione e smaltimento del vecchio rudere della palazzina uffici e della piattaforma in c.a.; detti costi sono comprensivi degli oneri tecnici per le pratiche autorizzative.

Identificazione catastale:

- foglio 43 particella 85 sub. 1 (catasto fabbricati), scheda del 07/08/1987, rendita 4.050,06 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T
- foglio 43 particella 85 sub. 2 (catasto fabbricati), scheda del 01/01/1987, categoria C/3, classe 4, consistenza 97 mq, rendita 205,39 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T
- foglio 43 particella 85 sub. 3 (catasto fabbricati), scheda del 07/08/1987, categoria C/2, classe 3, consistenza 1042 mq, rendita 645,78 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale
- foglio 43 particella 85 sub. 4 (catasto fabbricati), scheda del 01/01/1987, categoria D/1, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale
- foglio 43 particella 112 (catasto fabbricati), scheda del 02/08/1987, categoria D/1, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale
- foglio 46 particella 2 (catasto terreni), qualità/classe prato irrig 1[^], superficie 920, reddito agrario 2,38 €, reddito dominicale 2,28 €
- foglio 43 particella 85 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 4040
- foglio 43 particella 113 (catasto terreni), qualità/classe prato irrig 1[^], superficie 300, reddito agrario 0,77 €, reddito dominicale 0,74 €
- foglio 43 particella 112 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 4,4, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: (a corpo partendo da Nord) mapp. 393, 257, 73, 141, 485, 434, 417, Via Nazionale
Si riporta quanto indicato nella relazione dell'Ausiliario del Tribunale di Como Emmemme (vds. all. 1) immobili siti in NOVATE MEZZOLA in Via Nazionale Campo snc - e precisamente: .Terreno distinto al Catasto Terreni fg.43 con: mapp.113 are 03.00 .Terreni distinti, in forza di t.m.4281 del 7.8.87, al Catasto Terreni fg.43 con: mapp.85 are 40.40 ente urbano mapp.112 are 04.40 ente urbano sul quale insiste complesso immobiliare composto da fabbricati a destinazione artigianale, tettoie, cabina elettrica e palazzina ad uso uffici con annessa area scoperta; il tutto censito al Catasto Fabbricati fg.43 con: mapp.85/1 – PT – D/1 - €.4.050,06 mapp.85/2 – PT – C/3 – cl.4 – mq.97 - €. 205,39 mapp.85/3 – PT – C/2 – cl.3 – mq.1042 - €. 645,78 mapp.85/4 – PT,1 – D/1 - €. 413,17 mapp.112 – PT – D/1 - €. 34,09

.Terreno distinto al Catasto Terreni fg.46 con: mapp.2 are 09.20.

Risultano di proprietà alla data di aggiornamento dei registri immobiliari del 03.05.2024 per trascrizioni, iscrizioni, annotazioni e trascrizioni pregiudizievoli: IMPRESA MOSCATO SAS DI NATALE MOSCATO E C. SEDE: SORICO C.F.: 02925780963 QUOTA IN PROPRIETA': COME SOPRA INDICATE In banca dati l'intestazione NON è perfettamente allineata alla titolarità giuridica, solo in caso di futura aggiudicazione o assegnazione necessiterà procedere all'allineamento finalizzato alla conformità soggettiva ai sensi della legge 122/2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	nella media	
farmacie	nella media	
centro commerciale	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km	nella media	
------------------------	-------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mapp. 85	4.040,00	x	100 %	=	4.040,00
mapp. 112	440,00	x	100 %	=	440,00
mapp. 113	300,00	x	100 %	=	300,00
mapp. 2	920,00	x	100 %	=	920,00
Totale:	5.700,00				5.700,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.700,00 x 60,00 = **342.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 342.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 342.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

analitica;

come precisato nella descrizione del bene, viene valutata la superficie del fondo (tenuto conto delle possibilità edificatorie desunte dal P.G.T. - vds. C.D.U. in allegato) e il valore unitario tiene conto intrinsecamente degli oneri di demolizione per il ripristino dei luoghi (stimati in circa € 150.000,00); nel valore unitario si tiene inoltre conto della morfologia del terreno e della posizione nel tessuto urbano come indicato nella descrizione del bene;

il valore determinato non tiene conto dell'eventuale effettuazione di prove invasive nel terreno e nelle strutture poichè non previste nel mandato del C.T.U.;

si tiene inoltre conto del fatto che le particelle C.T. di cui ai n.ri 2 e 113 (esterne alla recinzione) sono interessate da servitù di passaggio pedonale e carroio.

Eventuali maggiori oneri (comunali, catastali ecc....) sono da ritenersi compresi nella riduzione del 15% di cui al presente punto 9.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di COMO, ufficio del registro di COMO, conservatoria dei registri immobiliari di COMO, ufficio tecnico di NOVATE MEZZOLA, agenzie: CHIAVENNA, osservatori del mercato immobiliare SONDRIO, ed inoltre: Borsino Immobiliare FIMAA

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	5.700,00	0,00	342.000,00	342.000,00
			342.000,00 €	342.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 339.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 50.925,00**

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: **€. 288.575,00**

data 15/05/2024

il tecnico incaricato
P.i.e. Luca GALLI

Allegati:

- 1a) relazione del visurista EMMEMME s.r.l.;
- 1b) allegati alla relazione del visurista;
- 2) documenti catastali;
- 3) pratiche edilizie;
- 4) certificato di destinazione urbanistica;
- 5) documentazione fotografica.