



TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA



NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015



DEBITORE:

DATO OSCURATO



GIUDICE:

Dottor Rosario AMMENDOLIA



CURATORE:

Dott.ssa RIZZOTTI Emanuela



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 18/10/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**



TECNICO INCARICATO:

Architetto SAVERIO GIARDINO



CF:GRDSVR56E08E488P

con studio in CHIAVARI (GE) Corso Genova 24/5

telefono: 0185308592

fax: 0185321691

email: avegard@tin.it

PEC: archsaveriogiardino@pec.it



tecnico incaricato: Architetto SAVERIO GIARDINO





TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

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

A **Porzione di capannone ad uso artigianale** a SARZANA Via Variante Aurelia s.n.c., della superficie commerciale di **470,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**) L'edificio a destinazione artigianale e' ubicato nel Comune di Sarzana, nella Città Metropolitana di La Spezia, in Liguria, in Via Variante Aurelia .

L'immobile fa parte di un edificio ubicato nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale di Sarzana inserito all'interno di un più ampio complesso di omogenea destinazione d'uso artigianale , si sviluppa su di un piano fuori terra a doppia altezza (con finiture standard ed in buono stato conservativo) oltre a tre corti esterne catastalmente graffatae alla porzione di capannone. a destinazione parcheggio e manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di media 6,55 .Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 797 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.982,00 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIA LATO PISA, piano: T, intestato a***DATO OSCURATO*** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2015 protocollo n. SP0019987 in atti dal 17/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 4891.1/2015) Coerenze: A Nord subalterno 20 , a Est con propria corte e subalterno 19, a Sud con il subalterno 4 , a Ovest con il subalterno 5 Dalla toponomastica del Comune di Sarzana l'immobile è ubicato in Via Variante Aurelia.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005 ristrutturato nel 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	470,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 447.165,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 380.000,00
Data della valutazione:	02/08/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le porzioni immobiliari facente parte del Condominio "Porta Luni" sono gravate di servitù attiva e passiva di passaggio di tubazioni per scarichi, canne fumarie, linee elettriche, antenne, acqua, gas.

La società *****DATO OSCURATO***** con atto a rogito *****DATO OSCURATO***** in data 26/07/2007 al n. 184.472/18.907., Registrato il 23/08/2007 a Sarzana al n. 3114 e Trascritto il 24/08/2007 A SARZANA N. 3776/2341, costituisce a carico dei terreni di sua proprietà e a favore del fabbricato e pertinenze di proprietà della società *****DATO OSCURATO***** cendite al Catasto Fabbricati del Comune di Sarzana al foglio 23 particella 797 sub 1-7-13-2-8-3-9-4-10-5-11-6-12-15-19- (e per quanto riguarda i sub 4 e 10 a favore della *****DATO OSCURATO***** una servitù di passo pedonale e carrabile.

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:

Convenzione Edilizia, stipulata il 04/06/1992 a firma di Notaio *****DATO OSCURATO***** ai nn. Raccfolta n 16.243 di repertorio, registrata il 05/06/1992 a Sarzana ai nn. 470, trascritta il 08/06/1992 a Sarzana ai nn. 1481 Vol 2074 Reg Part., a favore di Comune di Sarzana, contro *****DATO OSCURATO*****, derivante da Convenzione Edilizia

Modifica di Convenzione Edilizia, stipulata il 26/06/2008 a firma di Notaio *****DATO OSCURATO***** ai nn. Rep.n. 185.751, raccolta n. 19610 di repertorio, registrata il 03/07/2008 a Sarzana ai nn. 2718, trascritta il 04/07/2008 a Sarzana ai nn. 2006 Reg Part., a favore di Comune di Sarzana, contro *****DATO OSCURATO***** e *****DATO OSCURATO*****, derivante da Convenzione Edilizia.

La formalità è riferita solamente a previsioni edificatorie ed urbanistiche del Piano Particolareggiato della zona ad attrezzature speciali del PRG del comune di Sarzana per il comprensorio definito "Autoparco".

Convenzione riferita alla proposta di Variante al Piano Particolareggiato compreso nella Variante di P.R.G. già denominato "Autoparco" presentata dalle società *****DATO OSCURATO***** e *****DATO OSCURATO***** in sostituzione della precedente Convenzione Edilizia a rogito *****DATO OSCURATO***** del 28/07/2004 repertorio n. 167.673, raccolta n. 16275 registrata a Sarzana il 04/08/2004 al n. 1810 serie 1T e Trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Sarzana in data 5/8/2004 al n. 2153 reg.part.

Convenzione Edilizia in variante, stipulata il 28/07/2004 a firma di Notaio *****DATO OSCURATO***** ai nn. 167.673/16275 di repertorio, registrata il 04/08/2004 a Sarzana ai nn. 1810, trascritta il 05/08/2004 a Sarzana ai nn. 3350/2153, a favore di Comune di Sarzana, contro Porta di *****DATO OSCURATO*****, derivante da Atto di Convenzione Edilizia

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/10/2004 a firma di Notaio *****DATO OSCURATO***** ai nn. 85058/29195 di repertorio, registrata il 21/10/2004 a Genova ai nn. 7988, iscritta il 26/10/2004 a Sarzana ai nn. 4502/921, a favore di Banca Carige s.p.a. - Cassa di risparmio di Genova e Imperia, contro *****DATO OSCURATO***** derivante da Atto di contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 9.000.000.

Importo capitale: 18.000.000.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



sentenza di fallimento, stipulata il 08/07/2015 a firma di Tribunale di Genova ai nn. 99/2015 di repertorio, registrata il 30/07/2015 a Genova ai nn. 8884, trascritta il 14/04/2017 a Sarzana ai nn. 1394/996, a favore di ai creditori ed ai terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della fallita, contro ***DATO OSCURATO*** derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova

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:	€ 437,12
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 785,90
Millesimi condominiali:	123,690
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile ricade all'interno dei seguenti vincoli:

- Vincolo Galasso ex L.431/85 e s.m.i.;
- Vincolo area inondabile Delibera Aut. Bacino;
- Vincolo fascia di rispetto: strada comunale;

ASPETTI CONDOMINIALI

L'immobile risulta compreso nel Condominio "Porta Luni" costituito dall'edificio ad uso artigianale, sito nel Comune di Sarzana (Sp), in Via Variante Aurelia.

Il condominio attualmente è amministrato dalla ***DATO OSCURATO*** dello "XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX" con studio in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXX.

L'amministratrice ha fornito la perizia di accertamento tecnico relativo alla presenza di un impianto idrico anticendio e della sua conformità alla regola tecnica applicabile al servizio di un edificio artigianale pluriattività a firma del ***DATO OSCURATO*** con studio in Via Montepertico civ.108 La Spezia. che viene inclusa nell'Allegato 7 della perizia denominato "Atti Vari" alla voce "Aspetti del Condominio". Nello stesso capitolo viene allegato la copia del Regolamento Condominiale, le Tabelle millesimali il riparto delle spese pregresse e future.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATO OSCURATO per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/2005), con atto stipulato il 16/06/2005 a firma di Notaio ***DATO OSCURATO*** ai nn. 86181/30119 di repertorio, registrato il 22/06/2005 a Genova ai nn. 4667, in forza di atto di compravendita.

La società ***DATO OSCURATO*** con tale Atto acquista dalla Società ***DATO OSCURATO*** GI IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO 23 MAPPALI 766-768 e il Titolo edilizio a costruire rilasciato su detti immobili con P.C. n. 211/2001 seguito da variante 272/2003 per la costruzione di edificio artigianale e parcheggio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



DATO OSCURATO per la quota di 1/2, in forza di Atto pubblico (dal 06/08/1988 fino al 14/06/2001), con atto stipulato il 06/08/1988 a firma di Notaio PUCCI L., registrato il 22/08/1988 a Sarzana, in forza di Atto pubblico.

Il titolo è riferito solamente a F.23 MAPPALI 766 768.

Il Sig. ***DATO OSCURATO*** era proprietario per 1/2 dal 06.08.1988 , Voltura in atti dal 24/11/1989 Repertorio n. 75895 , Rogante Notaio ***DATO OSCURATO*** Sede di SARZANA , Registrazione: UR Sede: SARZANA n: 1016 del 22/08/1988.

LA***DATO OSCURATO*** per la quota di 1/2, in forza di Atto pubblico (dal 06/08/1988 fino al 11/09/2003), con atto stipulato il 06/08/1988 a firma di ***DATO OSCURATO***, registrato il 22/08/1988 a Sarzana ai nn. 1016, in forza di Atto pubblico.

Il titolo è riferito solamente a F 23 MAPPALI 766 768 .

La ***DATO OSCURATO*** era proprietaria per 1/2 dal 06.08.1988 , Voltura in atti dal 24/11/1989 Repertorio n. 75895 , Rogante Notaio ***DATO OSCURATO***Sede di SARZANA , Registrazione: UR Sede: SARZANA n: 1016 del 22/08/1988. In data 11 settembre 2003, con atto ricevuto dal Notaio ***DATO OSCURATO***di Sarzana Rep.n.158316 la ***DATO OSCURATO***. in liquidazione ed in concordato preventivo” , con sede in La Spezia, vende alla ***DATO OSCURATO*** la restante quota di 1/2 dell'immobile.

DATO OSCURATO per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 14/06/2001 fino al 06/08/2001), con atto stipulato il 14/06/2001 a firma di Notaio ***DATO OSCURATO*** ai nn. 44478 di repertorio, trascritto il 07/07/2001 a La Spezia ai nn. 1585, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a f.23 mappali 766 768 .

In data 6 agosto 2001, con atto ricevuto dal predetto Notaio***DATO OSCURATO*** Rep.n.44722 la predetta "xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx", mutò la denominazione nella Società ***DATO OSCURATO***;

DATO OSCURATO per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI CAMBIO DENOMINAZIONE (dal 06/08/2001 fino al 16/06/2005), con atto stipulato il 06/08/2001 a firma di Notaio ***DATO OSCURATO*** ai nn. 44722 di repertorio, in forza di ATTO DI CAMBIO DENOMINAZIONE.

Il titolo è riferito solamente a F 23 MAPPALI 766 768 .

Con questo Atto la ***DATO OSCURATO*** ha mutato la denominazione nella Società ***DATO OSCURATO***;

DATO OSCURATO per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 11/09/2003 fino al 16/06/2005), con atto stipulato il 11/09/2003 a firma di Notaio ***DATO OSCURATO*** ai nn. 158316 di repertorio, in forza di Atto di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a F 23 MAPPALI 766 768 .

Con tale Atto di Compravendita la "****DATO OSCURATO****" ha acquistato dalla ***DATO OSCURATO*** in liquidazione ed in concordato preventivo” , con sede in La Spezia, la restante quota di 1/2 dell'immobile . Da questo momento la Società ***DATO OSCURATO*** risulta proprietaria al 100% dell'immobile.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La società ***DATO OSCURATO*** era proprietaria dal 06.08.2001 di un ½ del comparto immobiliare in Comune di Sarzana , compreso nella Variante di P.R.G. Autoparco, identificato al Catasto Terreni del comune di Sarzana al foglio 46 particelle 364,366,367,153,365,375,376,377,409 e 379 , e al Foglio 23 particelle 748,749,750,751,755,754,767,769, e 119.

Con atto di compravendita del 11.09.2003 la società ***DATO OSCURATO***acquista dalla società ***DATO OSCURATO*** il liquidazione ed in concordato preventivo la restante quota di ½ dell'immobile . Da tale data la società***DATO OSCURATO*** risulta proprietaria del 100/100 dell'immobile

In forza della Variante al Piano Particolareggiato approvato con conferenza dei servizi deliberante in data 23/12/2003 , il Comune di Sarzana ha rilasciato i seguenti permessi di costruire:



n.273 del 10/08/2004 , relativo alla costruzione dell'edificio a destinazione commerciale;
 n.272 del 10/08/2004 , relativo alla costruzione dell'edificio a destinazione artigianale;
 n.274 del 10/08/2004 , relativo alla costruzione della struttura pubblica ad uso palestra, e opere di urbanizzazione.

La società ***DATO OSCURATO*** in data 16/06/2005 con atto di compravendita a Rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** di Genova n.86181/30119 di Rep, registrato a Genova il 22.06.2005 al n. 4667 ha ceduto alla società ***DATO OSCURATO*** il lotto relativo alla costruzione del fabbricato a destinazione artigianale autorizzato con P.C. n 272/2004

A seguito di frazionamento redatto dal Geom. ***DATO OSCURATO*** del 14/02/2005 n. 12209 prot SP 0012209 presentato all'UTE di La Spezia (frazionamento delle particelle 74 e 571 del Foglio 23 in particelle 766 e 768 la società ***DATO OSCURATO*** risultava proprietaria di un comparto terriero , compreso nella Variante di P.R.G. Autoparco , identificato al Catasto Terreni del Comune di Sarzana al Foglio 23 particella 797;

Il Comune di sarzana con Deliberazione di G.M. n 927/2007 ha espresso la volontà di non valutare più la una priorità di programma, la realizzazione della struttura pubblica ad uso palestra , teatro in quanto imprevedibili fatti hanno determinato la priorità assoluta di intervenire nella scuola di Viale XXI luglio con la monetizzazione della struttura pubblica prevista.

A seguito di quanto sopraesposto, le società ***DATO OSCURATO***e la società ***DATO OSCURATO*** hanno elaborato e presentato una proposta di Variante al Piano Particolareggiato già denominato “ Autoparco”.

Tale variante e' stata adottata dal Comune di Sarzana con Deliberazione di C,C, n. 71 del 30/07/2007.

A seguito della Variante sopracitata e' stata redatta in data 26.06.2008 una Convenzione Urbanistica a Rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** sottoscritta a favore del Comune di Sarzana contro La società ***DATO OSCURATO*** e la ***DATO OSCURATO*** Rep. N 185.751 Raccolta n. 19.610 Registrata a Sarzana il 03.07.2008 al numero 2718 e Trascritta a Sarzana il 04.07.2008 n. 2892/2006 , in sostituzione della precedente Convenzione Urbanistica a rogito ***DATO OSCURATO*** del 28/07/2004 , repertorio n. 167.673, raccolta n. 16275 , registrata a sarzana il 04/08/2004 al n. 1810 serie 1T e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Sarzana in data 5/8/2004 al n. 2153 Reg.Part. avente ad oggetto l'attuazione delle previsioni edificatorie ed urbanistiche del Piano Particolareggiato della zona ad attrezzature speciali del PRG del Comune di Sarzana per il comprensorio Autoparco .

All'art 2 di detta Convenzione i soggetti attuatori solidalmente si obbligano nei confronti del Comune di sarzana a realizzare, a propria cura e spese ed in attuazione del Piano Particolareggiato le opere di urbanizzazione primaria e secondaria consistenti in:

Urbanizzazione primaria:

-parcheggio pubblico mq 7162 da destinarsi anche a spettacoli viaggianti ; parcheggi uso pubblico di mq 3479; esecuzione di viabilità interna di uso pubblico; verde id uso pubblico mq 3150, che dovrà essere costituito da essenze tipiche del luogo; ristrutturazione della via Aurelia dall'ingresso dell'area sino alla rotatoria di innesto con la Via Variante Cisa; realizzazione di impianto di illuminazione per viabilità e parcheggio pubblico; realizzazione percorso pedonale di collegamento via del Corso .

-Realizzazione delle opere previste per la messa in sicurezza del torrente Manichetta consistenti nell'adeguamento del tracciato e modifica di n. 7 attraversamenti individuati nel progetto specifico della ***DATO OSCURATO*** , specificando che non è opera idraulica legata alla messa in sicurezza dell'area di intervento.

Le opere dovranno iniziare improrogabilmente otto mesi dopo la messa a disposizione delle aree.

-Pagamento di euro 1.660.000,00) più aggiornamento ISTAT = euro 1.789.480,00 per la mancata realizzazione della struttura pubblica ad uso palestra , rivalutato tenendo conto del tempo intercorso dal rilascio dello specifico permesso di costruire n. 274 dal 10/08/2004 al 26.06.2008.

- Pagamento di euro 790.765,20 per la mancata realizzazione del parcheggio di uso pubblico in struttura, previsto sotto l'edificio commerciale , pari ad euro 120,36 x mq 6570.





Dette somme sono dovute per il 34% contestualmente alla firma della convenzione, per il 33% dopo 6 mesi e l'altro 33% dopo 12 mesi.

All'art 2 di detta Convenzione si specifica che la superficie del comparto, come precisato dal progetto edilizio depositato, è suddivisa nelle seguenti zone:

- Aree destinate alla edificazione privata e relativi parcheggi di proprietà della ***DATO OSCURATO*** ;
- Aree destinate alla edificazione privata e relativi parcheggi di proprietà della ***DATO OSCURATO*** s.p.a.;
- Aree di uso pubblico viabilità principale;
- Aree per parcheggio pubblico mq. 7162;
- Aree per parcheggio uso pubblico mq 3479;
- Aree per verde uso pubblico mq. 3150.



Tutte le aree, edifici, opere e manufatti ed impianti rimarranno vincolati alle destinazioni d'uso, indicate nel progetto edilizio in conformità alla convenzione.

All'art 4 viene determinato il contributo per oneri di urbanizzazione come segue:

In relazione all'intervento previsto dalla Variante al Piano Particolareggiato e fermo di cui all'art 5 della convenzione i soggetti attuatori(***DATO OSCURATO***) si obbligano in solido a corrispondere in favore del Comune di Sarzana ed ai fini dell'assentimento da parte del Dirigente dei Permessi di Costruire relativi agli edifici come previsti dal Piano Particolareggiato, il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, secondo quanto previsto dalla deliberazione della Giunta Municipale n. 185 del 07/12/2007, i Soggetti Attuatori si obbligano in solido a corrispondere in favore del Comune di Sarzana il contributo di Concessione Edilizia così conteggiato:

- Oneri di urbanizzazione destinazione commerciale mq 5687 x euro 172 = euro 978.164,00;
- Oneri di urbanizzazione destinazione artigianale mq 4677 x euro 67,00 = euro 313.359,00 ;
- Oneri di urbanizzazione destinazione alberghiera mq 4211 x euro 172,00 = euro 754.292,00

= sommano euro 2.015.815,00 . Detti importi sono suscettibili dagli aggiornamenti di Legge.



All'art .5 della convenzione in relazione agli importi degli oneri di urbanizzazione i soggetti attuatori, tenuto conto degli impegni di cui agli artt 2 e 3 della Convenzione, si sono impegnati a provvedere direttamente all'esecuzione, a propria cura e spese, delle opere rimaste da eseguire di urbanizzazione primaria, ed alla cessione al Comune di Sarzana delle stesse e di altre aree rappresentate dalla viabilità di accesso. A tal fine, come risulta dalla documentazione tecnica depositata che si intende parte integrante della convenzione, si riepilogano gli oneri in applicazione della Delibera di Giunta Municipale n.185 datata 7/12/2007 e gli scomputi relativi.

L'importo da corrispondere al Comune, calcolato in base alla Norma di cui sopra, risulta essere il seguente:

- ***DATO OSCURATO*** euro 2.015.815,00 (urbanizzazione) , euro 445.410,00 (costo costruzione) ;
Costo di Costruzione già versato da ***DATO OSCURATO*** euro 337.265,96 .

E' dunque a carico della società ***DATO OSCURATO*** il contributo del costo di costruzione che dovrà versare al Comune, nei termini e nell'importo determinato in euro 108.144,04 già dedotto dell'importo versato al ritiro delle vigenti concessioni edilizia n. 211/91 e 213/91 .



Le Opere di urbanizzazione, specificate nel precedente art.2, hanno i seguenti costi, che risultano dai relativi computi metrici estimativi:

- strada già realizzata euro 410.000,00 ;
- sistemazione Aurelia euro 200.000,00;
- parcheggi pubblici o di uso pubblico euro 1.065.000,00;





- opere di smaltimento acque bianche euro 491.629,51;

sommano per un totale di euro 2.246.629,51.

Il costo delle opere sopraindicate verrà scomputato dagli oneri di urbanizzazione, così come previsto dall'art 12 della L.R. 25/95 nella misura del 100/100 in quanto ritenute chiaramente di interesse pubblico generale e cioè anche esterne al comparto.

La somma dovuta per oneri di urbanizzazione come calcolata nel presente articolo è pari ad euro 2.015.815,00 che sarà dunque scomputata totalmente.

Il soggetto attuatore (*****DATO OSCURATO*****) in ogni caso si obbliga ad eseguire le opere tutte di urbanizzazione primaria e secondaria oltre quelle già eseguite ed a cedere al Comune di Sarzana dette opere e le corrispondenti aree e quote d'area, secondo quanto previsto dagli art 2 e 3 della convenzione, anche se il costo complessivo delle opere predette risultasse superiore all'importo complessivo dei contributi dovuti al Comune per le corrispondenti voci di costo, determinati in conformità alla deliberazione Consiliare di cui al primo comma dell'art 4 della convenzione, senza nulla avere a pretendere a titolo di conguaglio a proprio favore da parte del Comune.

Ai sensi dell'art. 6 della convenzione i soggetti attuatori si obbligano, per quanto attiene l'esecuzione di opere e di impianti relativi a servizi erogati da Enti ed Aziende anche non Comunali, a richiedere i necessari assentimenti anche prescritti e ad eseguire le opere e gli impianti nel pieno rispetto delle prescrizioni medesime.

All'art 7 della convenzione in relazione alle destinazioni urbanistiche norme edilizia si specifica che la superficie del comprensorio è destinata agli usi specificati nel Piano Particolareggiato . Tutte le aree, gli edifici, gli impianti ed i manufatti che caratterizzano l'insediamento ai sensi del D.M. 2 aprile 1968 non ceduti al Comune, rimangono vincolati alle destinazioni d'uso indicate nel Piano Particolareggiato anche in conformità alla presente convenzione ed ai relativi allegati.

I soggetti attuatori si obbligano con la presente convenzione al rispetto pieno ed esclusivo per loro ed eventuali aventi causa, delle indicazioni, e disposizioni soprariportate.

All'art 8 della convenzione in relazione alle modalità di attuazione del Piano Particolareggiato si specifica che la realizzazione dello stesso dovrà rispettare i seguenti criteri che sono:

- la preventiva richiesta di Permesso di Costruire ai sensi della Normativa in vigore e di introdurre la servitù ad uso pubblico come indicato dagli elaborati del Piano Particolareggiato allegata alla convenzione sotto la lettera "D" ed il tutto sarà sottoposto a verifica dei competenti uffici comunali;
- I tempi di attuazione dello SUA saranno dieci anni .
- Il presente SUA è diviso in tre unità di intervento.

Si ritiene di organizzare le opere di compatibilità idraulica legate all'intervento edificatorio nel seguente modo:

- Per il lotto artigianale già concluso, unità di intervento n. 1 , si prende atto della relazione idraulica protocollo n. 21230, in data 26.06.2008, che dimostra e garantisce allo stato attuale dell'intervento, la sicurezza dei rischi idraulici delle opere di cui al lotto stesso, per cui è possibile rilasciare Certificato di Agibilità per l'immobile in esso insistente, dopo la firma della convenzione ;
- Per l'attuazione delle restanti due unità di intervento, dando atto che le opere previste comportano la sottrazione di aree permeabili per l'assorbimento di acque meteoriche, e quindi modificando lo stato idraulico di cui alla citata relazione, si concorda dunque che dovranno essere realizzate per prime le opere di messa in sicurezza previste dagli elaborati di Piano Particolareggiato quali :

1. cordolatura dell'area;

2. cisterna oltre la via del Corso;
3. sistemazione del parcheggio pubblico in depressione rispetto alla quota attuale.

All'art 9 sulla modalità delle cessioni delle opere di urbanizzazione la convenzione stabilisce quanto segue:

La cessione al Comune di Sarzana delle aree con le relative opere di urbanizzazione avverrà dopo che queste saranno state eseguite in conformità alle indicazioni di cui all'art 2 della convenzione, ad avvenuta loro ultimazione e collaudo a carico dei soggetti attuatori, entro il termine di validità del Permesso di Costruire e comunque prima della richiesta di Agibilità in relazione alle singole unità minime di intervento.

In attesa della cessione, le opere di urbanizzazione completate, potranno essere utilizzate e il Comune si obbliga a prendere in carico provvisoriamente, con redazione di apposito verbale di ultimazione lavori, con relativo svincolo fidejussorio.

L'art 10 della convenzione tratta del trasferimento degli immobili a terzi.

In caso di trasferimento anche parziale a terzi del compendio immobiliare oggetto del Piano Particolareggiato, i soggetti attuatori si obbligano a porre a carico degli eventuali futuri aventi causa, mediante specifica clausola da inserire nei relativi atti di trasferimento, tutti gli obblighi ed oneri derivanti dalla presente convenzione, rimanendo tuttavia obbligati, in solido con gli stessi, all'adempimento degli obblighi medesimi.

All'art 11 della convenzione si specifica che :

1. a garanzia del puntuale e completo adempimento degli obblighi assunti dai soggetti attuatori con la presente convenzione e relativi alla cessione di aree al Comune, i soggetti attuatori stessi consegnano al Comune, garanzia cauzionale per un importo pari al 10% del costo di costruzione e cioè pari ad euro 1.240.000,00 rilasciata da ***DATO OSCURATO*** (acronimo ***DATO OSCURATO***), filiale di Milano(**) in data 25.06.2008 ;
2. a garanzia della puntuale e completa esecuzione delle opere di urbanizzazione che i soggetti attuatori si obbligano a realizzare nei modi e nei termini previsti dalla presente convenzione, gli stessi si obbligano a consegnare al Comune prima del rilascio del Permesso di Costruire relativo, idonea garanzia cauzionale, facendosi riferimento alla Polizza consegnata in forza della convenzione del 28.07.2004 sopraccitata;
3. l'importo della garanzia è commisurato al costo delle opere di urbanizzazione primaria che i soggetti attuatori si impegnano a realizzare, così come individuato nel computo metrico estimativo, aumentato del 5%;
4. le garanzie cauzionali saranno svincolate totalmente ad avvenuto integrale adempimento degli obblighi tutti gravanti sui soggetti attuatori e contenuti nella presente convenzione, previa riduzione di importo in ragione delle opere effettivamente eseguite e consegnate al Comune in quanto stralci funzionali ed accettate da questo con verbale da predisporre in contraddittorio;
5. in tutti i contratti fidejussori ed assicurativi di cui al presente articolo dovrà essere inserita la specifica clausola che impegna l'istituto fidejussore a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune, con l'esclusione del beneficio di cui al secondo comma dell'art. 1944 C.C. e della decadenza di cui all'art 1957 C.C. e senza attendere la pronuncia del giudice.
6. In caso di inadempimento, le garanzie cauzionali di cui ai commi precedenti potranno essere incamerate, in tutto ed in parte, senza formalità alcuna e previa diffida a adempiere entro congruo termine da notificarsi ai soggetti attuatori da parte del Comune, e comunque non meno di mesi sei.

(**) la ***DATO OSCURATO***, con sede in Milano Via Losanna 4 e' stata dichiarata Fallita con sentenza del tribunale di Milano n 177/13 del 21/02/2013 .

All'art 12 della convenzione in merito alle inadempienze si specifica quanto segue:

In caso di inadempienza da parte dei soggetti attuatori alle obbligazioni previste dalla presente

convenzione, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative comminate dalla vigente legislazione urbanistica, il Dirigente, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori relativamente all'intero Piano Particolareggiato ovvero alla zona che il Dirigente, a proprio giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze. Avvenuto l'adempimento, saranno revocati i provvedimenti di sospensione dei lavori e del rilascio della concessione ad edificare. Il Comune potrà inoltre chiedere, in danno dei soggetti attuatori, l'adempimento ovvero la risoluzione di diritto della presente convenzione, anche senza previa diffida, nei seguenti casi:

1. Mancato rispetto dei termini fissati dal precedente articolo 10 per l'attuazione di quanto ivi previsto, salvo i casi di forza maggiore;
2. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione in sostanziale difformità anche parziali dai progetti approvati;
3. Rifiuto a stipulare gli atti di cessione ovvero di provvedere alla consegna dell'area con le modalità e nei termini della convenzione;
4. Mancato inserimento da parte dei soggetti attuatori negli atti di trasferimento a terzi degli immobili, delle clausole di cui ai precedenti articoli ottavo, secondo comma e dodicesimo;
5. Reiterate e gravi violazioni delle altre norme contenute nella presente convenzione.
6. La modifica della destinazione d'uso dei fabbricati o delle aree esterne senza le necessarie autorizzazioni comunali.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 211/2001 e successive varianti, intestata a ***DATO OSCURATO*** per lavori di EDIFICIO ARTIGIANALE E PARCHEGGIO.

Al permesso di costruire n. 211/2001 segue il rilascio di variante n. 272/2003 del 10.08.2004, successiva denuncia di inizio attività per varianti non sostanziali n.234/2005, D.I.A. n.513/2006 e D.I.A. n.91/2007 e comunicazione di fine lavori presentata al Sindaco del Comune di Sarzana in data 29.03.2007 con protocollo 11.317. A seguito della comunicazione di fine lavori, è stata presentata al Sindaco del Comune di Sarzana richiesta per il rilascio del Certificato di agibilità in data 05.05.2007, protocollo n.1538, ai sensi e con le modalità previste dal D.P.R. n.380 del 6 Giugno 2001 e s.m.i. Il Comune di Sarzana dalla data di presentazione della richiesta di agibilità 05.05.2007 non ha comunicato alcuna contestazione od osservazione e quindi trascorsi oltre sessanta giorni dalla presentazione l'agibilità si intende "attestata".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.29 del 28.02.1994 e approvato con D.P.G.R. n.97 dell'11.03.1998, e successiva variante approvata con D.P.P. n.9990 prot.28887 del 20.11.2000., l'immobile ricade in zona AV1- Autoparco. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.35.7 Sistema delle infrastrutture tecnologiche e di trasporto e della distribuzione e approvvigionamento; art.35.8 Sistema degli spazi aperti pubblici;

Variante al Piano Particolareggiato di iniziativa vigente, in forza di delibera Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 30/07/2007, l'immobile ricade in zona Variante al Piano Particolareggiato " Autoparco" . La presente Variante al Piano Particolareggiato già definito quale Piano Particolareggiato della zona ad attrezzature speciali del PRG del Comune di Sarzana per il comprensorio denominato " Autoparco" e' normata dalla Convenzione Edilizia a rogito Notaio ***DATO OSCURATO***, sottoscritta a favore del Comune di Sarzana contro La società ***DATO OSCURATO*** e la ***DATO OSCURATO*** in data 26.06.2008 Rep. N 185.751 Raccolta n. 19.610 Registrata a Sarzana il 03.07.2008 al numero 2718 e Trascritta a Sarzana il 04.07.2008 n. 2892/2006 la quale e' stata redatta in sostituzione alla convenzione a Rogito Notaio ***DATO OSCURATO*** del 28.07.2004, repertorio n. 167.673, raccolta n. 16275, registrata a Sarzana il 04.08.2004 al numero 1810 serie 1T e trascritta alla



Conservatoria dei RR.II. di Sarzana in data 05.08.2004 al numero 2153 reg.part.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile nella visura catastale è individuato toponomasticamente all'indirizzo di Via Aurelia Lato Pisa , ma dalla toponomastica del Comune di Sarzana (Sp) risulta ubicato in Via Variante Aurelia snc.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN SARZANA VIA VARIANTE AURELIA S.N.C.

PORZIONE DI CAPANNONE AD USO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

Porzione di capannone ad uso artigianale a SARZANA Via Variante Aurelia s.n.c., della superficie commerciale di **470,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**)

L'edificio a destinazione artigianale e' ubicato nel Comune di Sarzana, nella Città Metropolitana di La Spezia, in Liguria, in Via Variante Aurelia .

L'immobile fa parte di un edificio ubicato nelle immediate vicinanze dello svincolo autostradale di Sarzana inserito all'interno di un più ampio complesso di omogenea destinazione d'uso artigianale , si sviluppa su di un piano fuori terra a doppia altezza (con finiture standard ed in buono stato conservativo) oltre a tre corti esterne catastalmente graffate alla porzione di capannone. a destinazione parcheggio e manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di media 6,55 .Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 797 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 3.982,00 Euro, indirizzo catastale: VIA AURELIA LATO PISA, piano: T, intestato a***DATO OSCURATO*** derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/02/2015 protocollo n. SP0019987 in atti dal 17/02/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 4891.1/2015)
Coerenze: A Nord subalterno 20 , a Est con propria corte e subalterno 19, a Sud con il subalterno 4 , a Ovest con il subalterno 5
Dalla toponomastica del Comune di Sarzana l'immobile è ubicato in Via Variante Aurelia.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2005 ristrutturato nel 2007.



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista del fronte Est del fabbricato

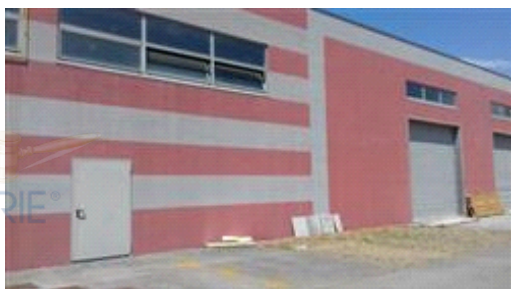
ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista corte esterna all'immobile ad uso parcheggio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista ingressi della porzione di fabbricato oggetto di perizia



Vista altra corte esterna ad uso parcheggio

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista aerea



Localizzazione geografica

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

centro commerciale
supermercato

buono ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®

COLLEGAMENTI

autostrada distante 900 ml
autobus distante 100 ml
ferrovia distante 1600 ml

ASTE
GIUDIZIARIE®

eccellente ★★☆☆☆☆
eccellente ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:

al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



nella media



al di sopra della media



al di sopra della media



al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'oggetto di perizia è una porzione di capannone ad uso artigianale posta al piano terra, di superficie coperta pari a mq 425 così composto:

- un ampio locale di superficie lorda pari a mq 419,85;
- un antibagno di superficie lorda pari a mq 2,30;
- un w.c. di superficie lorda pari a mq 2,85

e le sue pertinenze così composte:

- una prima corte urbana esterna prospiciente l'ingresso del capannone di circa mq 103;
- una seconda corte urbana esterna, ad uso parcheggio posta sul fronte Est del capannone di mq 153;
- una terza corte urbana esterna, ad uso parcheggio, posta in prossimità del fronte Ovest del fabbricato e non esattamente delimitata di mq 24.

Sulla superficie a parcheggio delle due corti così delimitate di complessivi mq 177 (153+24) trovano parcheggio 16 posti auto.

L'immobile si sviluppa su di un piano fuori terra a doppia altezza con altezza interna media pari a ml 6,55.

La superficie commerciale è stata calcolata utilizzando i progetti presentati presso il Comune di Sarzana e l'elaborato planimetrico depositato presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, non essendo stato possibile effettuare l'accesso interno al capannone in conseguenza del sopralluogo effettuato il giorno 24/07/2018 così come risulta dal verbale di sopralluogo.

Le immagini fotografiche riferite all'interno dell'immobile sono state acquisite dall'archivio della fallita ***DATO OSCURATO***

Non esiste documentazione attestante la certificazione energetica APE dell'immobile.

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

- Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);
- Allegato 2 : Estratto P.R.G.- Norme Tecniche di attuazione;
- Allegato 3 : Visure Catastali;
- Allegato 4 : Planimetrie Catastali;
- Allegato 5 : Piante Stato Attuale;
- Allegato 6 : Documentazione Fotografica;
- Allegato 7 : Atti vari;

Delle Strutture:

solai: prefabbricati

Delle Componenti Edilizie:

al di sopra della media





pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento al di sopra della media



rivestimento esterno: realizzato in tinteggiatura al di sopra della media



infissi esterni: realizzati in metallo al di sopra della media



Vista interna - Immagine di archivio



Vista interna - Immagine di archivio



Vista interna - Immagine di archivio



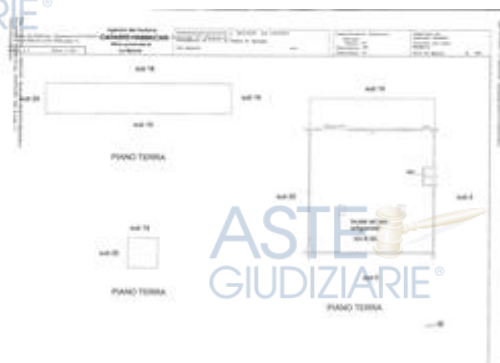
Vista interna - Immagine di archivio

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Porzione capannone uso artigianale	425,00	x	100 %	425,00
corte urbana esterna prospiciente l'ingresso del capannone	103,00	x	10 %	10,30
corte urbana esterna, ad uso parcheggio posta sul fronte Est del capannone	153,00	x	20 %	30,60
corte urbana esterna, ad uso parcheggio, posta in prossimità del fronte Ovest del fabbricato e non esattamente delimitata	24,00	x	20 %	4,80
Totale:	705,00			470,70

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria attualmente depositata all'Agenzia del Territorio

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rilievo dello stato attuale dell'immobile

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
VALUTAZIONE:
DEFINIZIONI:

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

INDAGINI SPECIFICHE DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato, in primo luogo, un'analisi comparativa basata sulla valutazione, con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, ed aventi natura e destinazione simili effettuata sul portale Immobiliare BorsinoImmobiliare.it che attribuisce per gli immobili ad uso Laboratori (in buono stato) nel Comune di Sarzana un prezzo variabile tra euro/mq 780,00 ed euro/mq 1.127,00.

L'analisi ha coperto un arco temporale di tre mesi circa, con lo scopo di evitare che i parametri di confronto fossero influenzati da probabili punte di mercato non rappresentative dell'ordinarietà dello stesso.

In secondo luogo, è stata condotta in loco, con l'aiuto di alcuni collaboratori, un'indagine di mercato presso i titolari degli immobili confinanti, al fine di avere dati storici di sicura attendibilità.

Successivamente è stata compiuta una indagine dell'ultima rilevazione effettuata dall'OMI (2 semestre 2017) che attribuisce per la Zona sita in Comune di Sarzana per immobili del tipo " Laboratori " in normale stato conservativo un prezzo variabile tra euro/mq 800,00 ed euro/mq 1200,00 .

Il valore commerciale del bene è stato determinato utilizzando il criterio di stima detto " Sinteticocomparativo " basato nel calcolare la media dei più probabili prezzi di mercato.

Per superficie commerciale lorda si intende la superficie in proprietà esclusiva calcolata al lordo di pareti interne e perimetrali (con un massimo di 50 cm di spessore per le pareti perimetrali, sino alla mezzera delle pareti confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) .

Ad essa vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze calcolate in base ai seguenti coefficienti:

Porzione Capannone artigianale 100%

Corte esterna 10%

Corte esterna ad uso parcheggio 20%

Per il bene in esame, valutate le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche si propone un prezzo medio di mercato pari ad euro/mq 950,00.

Il valore del lotto risulta pertanto pari a mq 470,70 x euro 950,00 a mq = euro 447.165,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **447.165,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 447.165,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 447.165,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La base della valutazione è rappresentata dal valore di mercato del bene.

Per valore di mercato si intende l'ammontare stimato a cui una proprietà dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente entrambi interessati alla transazione, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni (RICS, VS 3.2).

Il procedimento di stima adottato è il procedimento comparativo, ovvero l'approccio del mercato (Market Approach, IVS 230) fornisce una indicazione del valore raffrontando il cespite in oggetto con cespiti identici o simili, laddove siano disponibili le informazioni sui prezzi.

La comparazione fra il bene oggetto di stima con i beni simili avviene sulla base del parametro tecnico rappresentato dalla misura di superficie commerciale e delle caratteristiche tecnico - economiche.

Nell'ipotesi in cui il bene oggetto di stima presenti significative differenze rispetto ai beni a cui le fonti si riferiscono è possibile ricorrere a coefficienti di ponderazione (o di differenziazione) che consentono di stabilire una corretta comparazione tra i beni.

La stima di tali coefficienti è effettuata con riferimento alle indicazioni della letteratura specializzata di settore ed il loro valore può essere:

- minore di 1 nel caso le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima siano inferiori a quelle del bene di riferimento;
- superiore a 1 nel caso in cui il manufatto da stimare presenti caratteristiche superiori a quelle del bene di riferimento;

In ragione dello scopo della stima il procedimento sintetico comparativo viene effettuato con riferimento ai prezzi e stima fornite dalle fonti indirette e quelle dirette. Le fonti indirette sono rappresentate da soggetti che elaborano banche dati od osservatori e raccolgono sistematicamente dati economici puntuali per restituire valori minimi, massimi e medi articolati su base territoriale.

Le fonti dirette sono rappresentate dagli operatori del settore immobiliare locale che forniscono informazioni qualitative e quantitative sul mercato locale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di La Spezia, ufficio del registro di Sarzana, conservatoria dei registri immobiliari di Sarzana, ufficio tecnico di Sarzana, agenzie: Sarzana - La Spezia, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Imprese Edili Costruttrici - Figure Professionali Ingegnere Architetto

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	Porzione di capannone ad uso artigianale	470,70	0,00	447.165,00	447.165,00
				447.165,00 €	447.165,00 €

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:**€ 447.165,00****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:

€ 67.074,75

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€ 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€ 0,00

Riduzione per arrotondamento:

€ 90,25**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€ 380.000,00**

data 18/10/2018

il tecnico incaricato
Architetto SAVERIO GIARDINO

