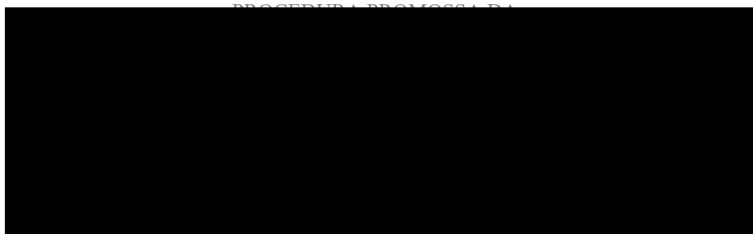




# TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

## LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

### 537/2023



GIUDICE:

Dr.ssa Pipicelli Francesco

CURATORE:

Dr.ssa Stefania Chiaruttini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Dario Mottadelli**

CF:MTTDRA78M18B729K  
con studio in SEREGNO (MB) via Magenta 34  
telefono: 3395324085  
email: dmottad@hestudio.com  
PEC: dmottad@pec.hestudio.com

## LOTTO 1

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

**A capannone industriale** a CREMONA via delle Industrie 36, della superficie commerciale di **5.224,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (C.F. [REDACTED])  
Trattasi di un fabbricato industriale sito nella periferia nord-ovest della città di Cremona, l'edificio è composto da un edificio antistante la strada ad uso uffici ed una ampia parte posteriore dedicata al capannone. Gli uffici si sviluppano su due livelli in quanto è presente una piccola porzione interrata. L'ampio capannone è composto da un unico piano e presenta una altezza interna di circa 5 metri sottotrave. Sono presenti nell'area cortilizia di proprietà anche altri fabbricati: un magazzino lato ovest, delle tettoie, una fabbricato originariamente dedicato a sala compressori nella parte posteriore ed un edificio a confine con la ferrovia.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 79, 78, 73, 72, 54, 80 graffati (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 34.783,89 Euro  
Coerenze: da nord in senso orario: via delle Industrie, altro foglio, mappale 53 quindi ferrovia, mappale 87

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>5.224,50 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>€. 1.937.424,06</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 1.550.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO



---

## 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
Ulteriori avvertenze:	
L'edificio non risulta essere inserito in un contesto condominiale.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ in forza di ATTO DI SCISSIONE (dal 11/03/2014), con atto stipulato il 11/03/2014 a firma di SANTOSUOSSO FABRIZIO ai nn. 55506/29441 di repertorio, trascritto il 07/04/2014 a Cremona ai nn. Registro Particolare 1657 Registro Generale 2294

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 19/11/2008 fino al 21/12/2012), con atto stipulato il 19/11/2008 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 2498 di repertorio, trascritto il 16/12/2008 a Cremona ai nn. Registro Particolare 7392 Registro Generale 11993

██████████ in forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA (dal 21/12/2012 fino al 31/01/2013), con atto stipulato il 21/12/2012 a firma di RIZZI VIRGILIO ai nn. 177835/23346 di repertorio, trascritto il 18/01/2013 a Cremona ai nn. Registro Particolare 384 Registro Generale 572

██████████, in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (dal 31/01/2013 fino al 19/02/2013), con atto stipulato il 31/01/2013 a firma di RIZZI VIRGILIO ai nn. 177946/23396 di repertorio, trascritto il 15/02/2013 a Cremona ai nn. Registro Particolare 931 Registro Generale 1362

██████████ in forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA (dal 31/01/2013 fino al 31/01/2013), con atto stipulato il 31/01/2013 a firma di RIZZI VIRGILIO ai nn. 177946/23396 di repertorio, trascritto il 15/02/2013 a Cremona ai nn. Registro Particolare 930 Registro Generale 1361

██████████, in forza di TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (dal 31/01/2013 fino al 31/01/2013), con atto stipulato il 31/01/2013 a firma di RIZZI VIRGILIO ai nn. 177944/23395 di repertorio, trascritto il 15/02/2013 a Cremona ai nn. Registro Particolare 929 Registro Generale 1360

██████████ in forza di MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE (dal 31/01/2013 fino al 31/01/2013), con atto stipulato il 31/01/2013 a firma di RIZZI VIRGILIO ai nn. 177944/23395 di repertorio, trascritto il 15/02/2013 a Cremona ai nn. Registro Particolare 928 Registro Generale 1359

██████████, in forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA (dal 31/01/2013 fino al 31/01/2013), con atto stipulato il 31/01/2013 a firma di RIZZI VIRGILIO ai nn. 177944/23395 di repertorio, trascritto il 15/02/2013 a Cremona ai nn. Registro Particolare 927 Registro Generale 1358

[REDACTED] in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 19/02/2013 fino al 11/03/2014), con atto stipulato il 19/02/2013 a firma di RIZZI VIRGILIO ai nn. 177996/23416 di repertorio, trascritto il 15/03/2013 a Cremona ai nn. Registro Particolare 1450 Registro Generale 2079

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune si è appreso che l'area sulla quale sorgono le diverse unità immobiliari costituenti il complesso industriale ha avuto nel corso degli anni le seguenti autorizzazioni, concessioni e condoni:

- a) Concessione edilizia n. 18/A del 16.01.1968 per nuova costruzione di capannone industriale prefabbricato e smontabile da costruirsi sul mappale 54/b del foglio 20 concessa alla allora proprietario [REDACTED]
- b) Concessione edilizia n. 709/A del 30.12.1968 relativa alla costruzione di stabilimento industriale;
- c) Concessione edilizia n. 235/B del 14.7.1972 per ampliamento reparto di falegnameria e tettoia legnami;
- d) Concessione edilizia 202/B del 15.4.1976 per nuova costruzione palazzina uffici con spogliatoi e servizi in aderenza parziale al capannone industriale;
- e) Concessione edilizia n. 56/ del 05.3.1980 per costruzione recinzione lato ovest confinante tra il mappale 87 e il mappale 30;
- f) In data 30.6.1986 è stata presentata richiesta di condono edilizio, successivamente rilasciato con Concessione n. 2250/CON del 18.10.1991, per:
  - tettoia per deposito legnami di imballaggio, lavaggio materiali, deposito materiali vari;
  - tettoia con struttura in muratura e acciaio per deposito bombole;
  - ampliamento capannone per magazzino ferro e prolungamento del fabbricato adibito a cabina di trasformazione.

In data 12/07/1990 (prot. 39809) è stata richiesto il certificato di agibilità in sanatoria da parte di Tecnomatic Spa, successivamente in data 29/04/2009 protocollo 22866 è stata depositata, sempre dalla proprietà, dichiarazione di agibilità, ma il comune di Cremona non si è mai espresso né in merito alla prima richiesta né in merito alla successiva dichiarazione.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella zona degli uffici è stato possibile rilevare una diversa distribuzione dei locali e delle ripartizioni tra gli uffici. Al piano interrato inoltre risulta che ci sia un'apertura di accesso al vespaio areato non evidenziato in planimetria. Anche nell'area del capannone principale sono state rilevate delle difformità distributive interne, dove in planimetria erano previsti dei locali, ora è presente un ampio spazio. La zona degli spogliatoi è stata oggetto di una demolizione parziale non sono più presenti tutti i bagni indicati in planimetria. All'esterno dell'edificio principale è stato possibile rilevare che gli edifici lato sud presentano delle aperture differenti rispetto a quelle riportate in planimetria, mentre il fabbricato che originariamente era destinato a locale compressori ha una forma differente. In ultimo si segnala che è stata realizzata

anche una tettoia in corrispondenza dell'uscita posteriore del capannone.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rilievo accurato dell'intero edificio, presentazione di un permesso edilizio in sanatoria al fine di identificare correttamente lo stato dei luoghi oltre a il ripristino di quelle difformità che non dovessero risultare sanabili.

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

Costi di regolarizzazione:

- acquisizione documentazione comunale in originale e rilievo planimetrico di dettaglio: €2.000,00
- spese tecniche di presentazione della sanatoria: €3.000,00
- oneri, sanzioni e opere di ripristino (forfettario): €5.000,00

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dalle evidenze rilevate presso il comune di Cremona è emerso che il certificato di agibilità è stato richiesto e successivamente è stato oggetto di una dichiarazione da parte della proprietà di esistenza dei requisiti per l'ottenimento, ciò nonostante il comune ad oggi non si è espresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in questa fase della procedura non è possibile stabilire l'entità delle opere, lavori, pratiche necessarie per richiedere il certificato di agibilità, si ritiene pertanto opportuno applicare un minor valore dell'immobile per il completamento dell'iter amministrativo/tecnico.

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

## **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella zona degli uffici è stato possibile rilevare una diversa distribuzione dei locali e delle ripartizioni tra gli uffici. Al piano interrato inoltre risulta che ci sia un'apertura di accesso al vespaio areato non evidenziato in planimetria. Anche nell'area del capannone principale sono state rilevate delle difformità distributive interne, dove in planimetria erano previsti dei locali, ora è presente un ampio spazio. La zona degli spogliatoi è stata oggetto di una demolizione parziale non sono più presenti tutti i bagni indicati in planimetria. All'esterno dell'edificio principale è stato possibile rilevare che gli edifici lato sud presentano delle aperture differenti rispetto a quelle riportate in planimetria, mentre il fabbricato che originariamente era destinato a locale compressori ha una forma differente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento della planimetria catastale a valle della sanatoria edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche: €1.500,00
- oneri e spese: €500,00

## **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CREMONA VIA DELLE INDUSTRIE 36

## CAPANNONE INDUSTRIALE

### DI CUI AL PUNTO A

**capannone industriale** a CREMONA via delle Industrie 36, della superficie commerciale di **5.224,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Trattasi di un fabbricato industriale sito nella periferia nord-ovest della città di Cremona, l'edificio è composto da un edificio antistante la strada ad uso uffici ed una ampia parte posteriore dedicata al capannone. Gli uffici si sviluppano su due livelli in quanto è presente una piccola porzione interrata. L'ampio capannone è composto da un unico piano e presenta una altezza interna di circa 5 metri sottotrave. Sono presenti nell'area cortilizia di proprietà anche altri fabbricati: un magazzino lato ovest, delle tettoie, una fabbrica originariamente dedicato a sala compressori nella parte posteriore ed un edificio a confine con la ferrovia.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 79, 78, 73, 72, 54, 80 graffati (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/7, rendita 34.783,89 Euro

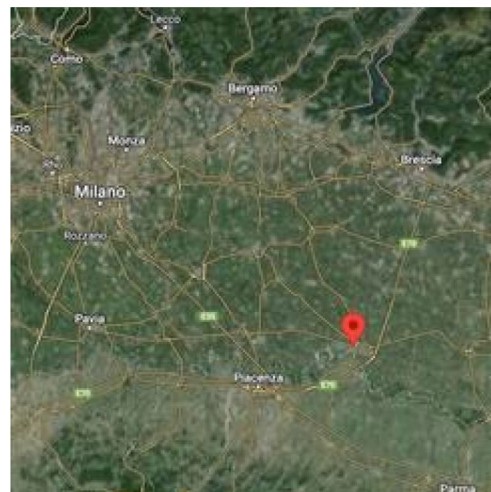
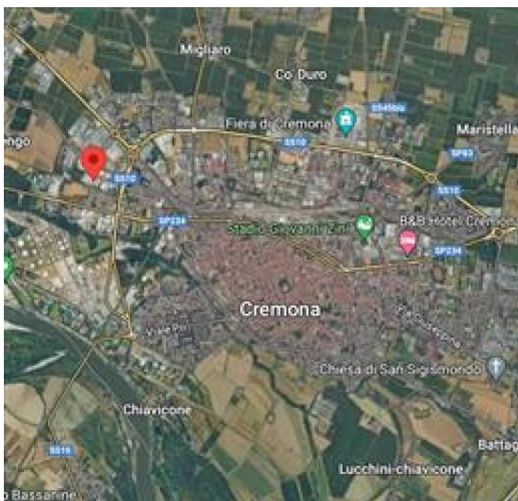
Coerenze: da nord in senso orario: via delle Industrie, altro foglio, mappale 53 quindi ferrovia, mappale 87





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:  
esposizione:

nella media 



luminosità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso industriale presenta delle coperture in eternit che devono essere rimosse e smaltite con conseguente realizzazione di una nuova copertura.

Nella zona degli uffici si rilevano gli infissi, così come le pareti divisorie, in alluminio, i pavimenti sono parte in marmo e parte ricoperti da materiale plastico e/o laminato.

La zona del capannone è in battuto di cemento, la struttura principale è in cemento armato. Si segnala inoltre la preenza di carroponte in un lato del capannone stesso.

In generale tutti gli impianti sono datati e necessitano di una revisione completa così come necessitano di interventi di manutenzione le aree di servizio.





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/03/2024

Fonte di informazione: Ab Consul di Claudio Cerri

Descrizione: capannone al rustico di 7.500 mq circa alto 10 metri su lotto

Indirizzo: via degli Artigiani

Superfici principali e secondarie: 8250

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 5.000.000,00 pari a 606,06 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 4.250.000,00 pari a 515,15 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/12/2022

Fonte di informazione: Registro generale 12353 Registro Particolare 8631

Descrizione: capannone ad uso commerciale - artigianale, disposto su unico livello, a piano terra

Indirizzo: via Castelleone 116

Superfici principali e secondarie: 2100

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.080.000,00 pari a 514,29 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 23/10/2020

Fonte di informazione: Registro generale 7580 Registro Particolare 5205

Descrizione: capannone, magazzino, due vani spogliatoio e fabbricato ad uso uffici, con area cortilizia esclusiva

Indirizzo: via Sesto 44

Superfici principali e secondarie: 1300

Superfici accessorie:

Prezzo: 486.250,00 pari a 374,04 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sono state analizzate le compravendite di tutti gli edifici industriali degli ultimi 5 anni nella zona nella quale si trova il fabbricato oggetto di stima (subject) sono state rilevate poche compravendite e

soprattutto unità molto piccole.

Sono stati utilizzati 2 comparativi oltre un asking price di nuova costruzione anche se al rustico (aspetto tenuto in considerazione del prezzo marginale qualità).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	4.250.000,00	1.080.000,00	486.250,00
Consistenza	5.224,50	8.250,00	2.100,00	1.300,00
Data [mesi]	0	2,00	16,00	42,00
Prezzo unitario	-	606,06	514,29	374,04
Qualità	5,00	10,00	6,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	7.083,33	1.800,00	810,42
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	374,04	374,04	374,04
Qualità	5 %	212.500,00	54.000,00	24.312,50

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		4.250.000,00	1.080.000,00	486.250,00
Data [mesi]		14.166,67	28.800,00	34.037,50
Prezzo unitario		-1.131.653,37	1.168.683,17	1.467.913,94
Qualità		-1.062.500,00	-54.000,00	24.312,50
<b>Prezzo corretto</b>		<b>2.070.013,30</b>	<b>2.223.483,17</b>	<b>2.012.513,94</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **2.102.003,47**

Divergenza: 9,49% < **10%**

Il valore è in linea con gli OMI che variano tra:

- Capannoni industriali, min 250 €/mq, max 450 €/mq
- Magazzini, min 400 €/mq, max 500 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 5.224,50 x 402,34 = **2.102.025,33**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
rimozione, smaltimento e sostituzione eternit (eventuali maggiori oneri considerati nella riduzione del valore per la	-50.000,00

vendita giudiziaria)

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 2.052.025,33

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 2.052.025,33

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### *Definizione dei valori*

#### VALORE DI MERCATO

Secondo gli “**International Valuation Standards**” il “**valore di mercato**” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

**Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente.** (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

**Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall’art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.**

*Agli effetti dell’espropriazione il valore dell’immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall’esperto nominato ai sensi dell’articolo 569, primo comma.*

*Nella determinazione del valore di mercato l’esperto procede al calcolo della superficie dell’immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per*

*l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

### ***Criteria di valutazione***

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello “*comparativo*” in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

### ***Analisi del mercato immobiliare***

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

### ***Dati immobiliari***

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono

concretizzati negli ultimi anni;

- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in “internet”;
- le principali **quotazioni di mercato** quali l’OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall’analisi degli atti di compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell’immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.
- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un “peso” ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l’attendibilità del valore attribuito.

### ***Analisi del segmento di mercato***

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l’offerta attualmente disponibile in modo da determinare **il tempo di assorbimento** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l’analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

**L’offerta potenziale** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d’uso, che si trovano nella stessa area dell’immobile oggetto di stima. L’offerta potenziale è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d’uso nella specifica zona.

La **domanda storica** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'**offerta attuale** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

**Il valore di stima attribuito è comprensivo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi come disposto dall'art.568 cpc.**

#### ***Riserve, osservazioni e precisazioni***

- è escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo sugli eventuali vizi e/o difetti, occulti o meno, anche in termini di difformità di qualsiasi natura o comunque non segnalate in perizia, la cui soluzione è a carico ed onere dell'aggiudicatario;
- sulla conformità normativa di tutti gli impianti, se non documentata con certificati allegati alla presente relazione peritale;
- sulla interpretazione di tutte le normative urbanistico edilizie comunali qualora sia assente un progetto da esaminare;
- su eventuali criticità riguardanti la staticità dell'edificio, il contenimento energetico e i requisiti acustici;
- sulla presenza di eventuali sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon;
- sulla presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti esistenti;
- le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

#### 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 industriale	5.224,50	0,00	2.052.025,33	2.052.025,33
				<b>2.052.025,33 €</b>	<b>2.052.025,33 €</b>

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
minor valore per assenza di certificato di agibilità (-5%)	-102.601,27
	<b>102.601,27 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.937.424,06**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 387.484,81**

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: **€. 1.550.000,00**

data 16/04/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Dario Mottadelli