TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA

NUOVO RITO FALLIMENTARE

98/2015

DEBITORE:

DATI OSCURATI

GIUDICE:

Dr Rosario Ammendolia

CURATORE:

Dr Emanuela Rizzotti

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

Premessa: Il sottoscritto Saverio Giardino , Architetto libero professionista, iscritto all'Albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Genova al numero 1209 , con studio tecnico sito a Chiavari Corso Genova 24/5, essendo stato nominato quale "professionista di specifica esperienza professionale a cui affidare la stima e la ricognizione dello stato delle proprietà" , dall'Illustrissimo Giudice delegato , Dott. Rosario Ammendolia , nella seduta del 01/09/2015 , ha assunto l'incarico di redigere la stima e la ricognizione delle proprietà della ***DATO OSCURATO*** in liquidazione con sede legale in ***DATO OSCURATO***, sede operativa in ***DATO OSCURATO***, indicate nell'elenco di seguito allegato, con eccezione dell'Immobile ubicato in Isola del Cantone.

La presente stima immobiliare riguarda gli immobili siti nel Comune di Arcola (Sp), Censiti al Catasto terreni del Comune di Arcola (Sp) :

- **foglio 7 mappale 1340;**
- **foglio7 mappale 2089;**

TRIBUNALE ORDINARIO - GENOVA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 98/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **terreno industriale** a ARCOLA Via Pedemonte snc, frazione Piano di Arcola, della superficie commerciale di **3.527,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATO OSCURATO***)
Gli immobili sono ubicati nel Piano di Arcola , in Via Pedemonte , in zona periferica del Comune di Arcola.

Il lotto è costituito dalla particella catastale 1340 del foglio 7 del Comune di Arcola di forma pressochè rettangolare che ingloba un ex fabbricato rurale attualmente diruto identificato con la particella 2089 (ex 789) in modo da formare un unico appezzamento.

La particella 1340 risulta catastalmente identificata come Terreno seminativo arboarato di mq 3507 , mentre la particella 2089 , risulta attualmente identificata catastalmente come Fabbricato diruto.

I più importanti centri limitrofi sono la città di Sarzana (6 km) e città di La Spezia(15 km) .

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1340 (catasto terreni), partita 4179, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 3507, deduzione ***DATI OSCURATI*** . con sede in Genova, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/07/1994 in atti dal 18/07/1994 (n. 11031.1/1994)
  Coerenze: A Nord con particella 140 , a Nord/Ovest con la particella 1341, a Ovest con la particella 1238 e 1240, a Sud e a est con la particella 140.
  La particella 1340 ingloba completamente la particella 2089
- foglio 7 particella 2089 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 20, intestato a ***DATI OSCURATI*** con sede in Genova, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/09/2017 protocollo n. SP0085506 in atti dal 28/09/2017 BONIFICA FR SU INDAGINE D`UFFICIO (n. 2998.1/2017)
  Coerenze: A Nord, Sud , Est e Ovest con il mappale 1340.
  trattasi di ex fabbricato rurale. Nella variazione d'ufficio del 28.09.2017 , sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 7 particella 789 , costituendo la nuova particella in 2089.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**3.527,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 116.391,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 104.700,00**
Data della valutazione:	**30/07/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.
L'immobile risulta gravato da una domanda giudiziale per accertamento di riritti reali con Causa presso il Tribunale di La Spezia , iscritta al numero 281/2017 del ruolo generale avente ad oggetto : Usucapione.

In data 25/06/2018 con sentenza n. 486/2018 il Tribunale di La Spezia ha pronunciato la sentenza nella causa iscritta al n. 281/2017 del Ruolo Generale avente ad oggetto: USUCAPIONE. instaurata da ***DATI OSCURATI*** nei confronti di Fallimento della ***DATI OSCURATI***

cosi' provvedendo:

1) dichiara inammissibile ed improcedibile la domanda di ***DATI OSCURATI*** volta alla declaratoria di acquisto per intervenuta usucapione di diritti reali immobiliari sui beni del ***DATI OSCURATI*** in liquidazione;

2) dichiara l'incompetenza del Tribunale adito, sussistendo in ordine alla predetta domanda competenza funzionale e per materia del Tribunale Fallimentare di Genova;

3) liquida le spese del presente giudizio, in favore di parte convenuta, in € 4.500,00, oltre accessori di legge e rimborso spese generali ponendole a carico di ***DATI OSCURATI*** , attesa la soccombenza.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale, stipulata il 25/01/2017 a firma di Tribunale della Spezia ai nn. Repertorio 0/2017 di repertorio, trascritta il 30/01/2017 a La Spezia ai nn. Registro generale n.715, Registro particolare n.539, a favore di ***DATI OSCURATI*** , contro ***DATO OSCURATO*** IN LIQUIDAZIONE, derivante da Accertamento di diritti reali.
Con Sentenza n. 486/2018 pubblicata il 25/06/2018 RG 281/2017 Repert.n. 824/2018 del 25/06/2018 il Tribunale di La Spezia in persona del Giudice Unico, dott.ssa Rotolo ha pronunciato la sentenza nella causa iscritta al n. 281/2017 del Ruolo Generale avente ad oggetto: USUCAPIONE. instaurata da ***DATI OSCURATI*** nei confronti di Fallimento della ***DATI OSCURATI*** cosi' provvedendo: 1) dichiara inammissibile ed improcedibile la domanda di ***DATI OSCURATI*** volta alla declaratoria di acquisto per intervenuta usucapione di diritti reali immobiliari sui beni del Fallimento ***DATI OSCURATI*** in liquidazione; 2) dichiara l'incompetenza del Tribunale adito, sussistendo in ordine alla predetta domanda competenza funzionale e per materia del Tribunale Fallimentare di Genova; 3) liquida le spese del presente giudizio, in favore di parte convenuta, in € 4.500,00, oltre accessori di legge e rimborso spese generali ponendole a carico di ***DATI OSCURATI*** attesa la soccombenza.

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 09/07/2015 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 La Spezia ai nn.

Registro generale n.3036 , registro particolare n.2232, a favore di ai creditori ed ai terzi che vantano diritti reali o personali su cose in possesso della fallita, contro ***DATI OSCURATI*** , derivante da Sentenza di fallimento del Tribunale di Genova.
Successivamente alla trascrizione della sentenza di fallimento con variazione del 28/09/2017 prot n. SP0085506 dell'Ufficio Provinciale del Territorio e' stata soppressa la particella n 789 fabbricato rurale e generata la particella 2089 fabbricato diruto

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**

Ulteriori avvertenze:

Vincolo Paesaggistico ai sensi art.159 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004 n.42.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DATI OSCURATI per la quota di 1/1, in forza di Decreto di trasferimento di immobili (dal 18/07/2002), con atto stipulato il 18/07/2002 a firma di Tribunale Civile e Penale di La Spezia ai nn. Repertorio n.1636 di repertorio, trascritto il 12/09/2002 a La Spezia ai nn. Registro Particolare 5801, Registro Generale 7815, in forza di Decreto di trasferimento di immobili.
Derivanti da: DECRETO (DISPOSIZIONI DELLE AUTORITA') del 18/07/2002 Trascrizione in atti dal 12/09/2002 Repertorio n.: 1636 Rogante: TRIBUNALE CIVILE E PENALE Sede: LA SPEZIA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 5801.1/2002) VOLTURA D'UFFICIO del 18/07/2002 protocollo n. SP0043366 Voltura in atti dal 27/04/2005 Repertorio n.: 1636 Rogante: TRIBUNALE Sede: LA SPEZIA Registrazione: Sede: DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (n. 3814.1/2005)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

DATI OSCURATI per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/10/1994 fino al 18/07/2002), con atto stipulato il 07/10/1994 a firma di Notaio ***DATI OSCURATI*** ai nn. protocollo n. 120390 di repertorio, registrato il 26/10/1994 a La Spezia ai nn. 2276, in forza di Atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 555/2005**, intestata a ***DATI OSCURATI*** , per lavori di Costruzione di un Capannone in zona industriale di completamento D3-5, presentata il 09/07/2005 con il n. 17555 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.
• Parere SOSPENSIVO della Commissione Edilizia Comunale del Comune di Arcola espresso nella seduta ordinaria del 07.03.2006 riferito alla Pratica Edilizia n.555 del 2005 inviata dal Comune di Arcola con nota prot. 6978 /2006/P del 13.03.2006 alla ***DATI OSCURATI*** e ai progettisti richiedente la

completa integrazione degli atti richiesti nella Nota sopraindicata ; • Parere NEGATIVO della Commissione Edilizia Comunale del Comune di Arcola espresso nella seduta ordinaria del 09.05.2006 riferito alla Pratica Edilizia n.555 del 2005 inviata dal Comune di Arcola con nota prot. 13548 /2006/P del 23.05.2006 alla ***DATI OSCURATI*** e ai progettisti comunicante l'esito NEGATIVO della C.E. ordinaria ed il RIGETTO della pratica;

Richiesta di riesame **N. 5750/2007**, intestata a ***DATI OSCURATI*** , presentata il 21/03/2007 con il n. 5750 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a riesame pratica 555/2005.
• Richiesta di RIESAME della pratica Edilizia n.555/2005 protocollato in data 21.03.2007 con protocollo n 5750 presso lo SUE del Comune di Arcola da parte dei Tecnici Progettisti
DATI OSCURATI ;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 90 del 28.10.87 e s.m.i. , l'immobile ricade in zona ZONA INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO D3 , Corrispondenti alle zone omogenee "D" (D.M. 1444). Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 41 - ZONE INDUSTRIALI DI COMPLETAMENTO - D 3 Corrispondenti alle zone omogenee "D" (D.M. 1444) 1 - Oggetto della Zona Lotti inedificati o marginali alle attivita' produttive esistenti. 2 - Destinazione d'uso in caso d'intervento -a) Senza limitazioni: Impianti industriali, deposito e magazzini relativi alle attrezzature, alle materie prime e alle merci necessarie alla produzione dell'azienda, silos, rimesse, uffici e mostre. Connessi all'attivita' di produzione, edifici e attrezzature di natura ricreativa e sociale, al servizio degli addetti all'industria. -b) In misura tale da non superare la Su di 150 mq.: Abitazione del custode o del titolare dell'azienda. -c) Sono tassativamente escluse le lavorazioni o attivita' industriali riguardanti: - Industrie chimiche; - Industrie siderurgiche; - Depositi di "containers" 3.1- Modalita' di intervento costruttive Ristrutturazione edilizia con eventuale demolizione preventiva, manutenzione ordinaria e straordinaria. Nuova costruzione. 3.2- Modalita' di intervento attuative Gli interventi sono ammessi previo rilascio del competente titolo abilitativo previsto dalla vigente legislazione. 4 - Indici e parametri -a) Indice di utilizzazione fondiaria Uf = 0.50 mq. Su/mq. Sf. -b) Altezza massima H max.= 12.00 ml. ad esclusione dei volumi tecnici o di particolari necessita lavorative debitamente dimostrate -c) Parcheggi e/o autorimesse: Quelli previsti dall'art. 28 delle presenti norme, di cui almeno il 30% dovranno essere ubicate al margine della proprieta' fondiaria, in adiacenza alla rete viaria. . Aspetti Idraulici della zona aggiornati con il documento emanato dalla Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Magra con Nota Prot. n 557 del 10.10.2015 contenente ad oggetto la Modellazione idraulica della Piana di Arcola finalizzata all'aggiornamento preventivo (art 15,comma 4 N.d.A. PAI) dei seguenti elaborati cartografici di cui all'art 4, comma 1, lettera c) delle NdA del PAI: -Tav. 4 – Elementi 6 e 7 "carta della pericolosità idraulica con fascia di riassetto fluviale e aree inondabili"; -Tav.5 – Elementi 6 e 7 " carta degli ambiti normativi delle aree inondabili".

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Con variazione in data 28/09/2017 prot n. SP0085506 dell'Ufficio Provinciale del Territorio e' stata soppressa la particella n. 789 fabbricato rurale e generata la particella 2089 fabbricato diruto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la particella indicata nella sentenza di fallimento al n. 789 del foglio 7 e' attualmente soppressa ed al suo posto e' stata generata la particella n 2089
L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a particella iscritta attualmente al foglio 7 part 2089 (ex789).

Con variazione di ufficio del 28/09/2017 prot n. SP0085506 dell'Ufficio Provinciale del Territorio e' stata soppressa la particella n 789 fabbricato rurale e generata la particella 2089 fabbricato diruto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN ARCOLA VIA PEDEMONTE SNC, FRAZIONE PIANO DI ARCOLA

TERRENO INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno industriale a ARCOLA Via Pedemonte snc, frazione Piano di Arcola, della superficie commerciale di **3.527,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***DATI OSCURATI***)
Gli immobili sono ubicati nel Piano di Arcola , in Via Pedemonte , in zona periferica del Comune di Arcola.

Il lotto è costituito dalla particella catastale 1340 del foglio 7 del Comune di Arcola di forma pressochè rettangolare che ingloba un ex fabbricato rurale attualmente diruto identificato con la particella 2089 (ex 789) in modo da formare un unico appezzamento.

La particella 1340 risulta catastalmente identificata come Terreno seminativo arboarato di mq 3507 , mentre la particella 2089 , risulta attualmente identificata catastalmente come Fabbricato diruto.

I più importanti centri limitrofi sono la città di Sarzana (6 km) e città di La Spezia(15 km) .

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1340 (catasto terreni), partita 4179, qualita/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 3507, deduzione ***DATI OSCURATI*** con sede in Genova, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 14/07/1994 in atti dal 18/07/1994 (n. 11031.1/1994)
  Coerenze: A Nord con particella 140 , a Nord/Ovest con la particella 1341, a Ovest con la particella 1238 e 1240, a Sud e a est con la particella 140.
  La particella 1340 ingloba completamente la particella 2089
- foglio 7 particella 2089 (catasto terreni), qualita/classe FABB DIRUTO, superficie 20, intestato a ***DATI OSCURATI*** con sede in Genova, derivante da VARIAZIONE D'UFFICIO del 28/09/2017 protocollo n. SP0085506 in atti dal 28/09/2017 BONIFICA FR SU INDAGINE D`UFFICIO (n. 2998.1/2017)
  Coerenze: A Nord, Sud , Est e Ovest con il mappale 1340.
  trattasi di ex fabbricato rurale. Nella variazione d'ufficio del 28.09.2017 , sono stati soppressi i seguenti immobili: - foglio 7 particella 789 , costituendo la nuova particella in 2089.

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

Vista della particella 1340 e della particella 2089 dal marciapiede di Viale Amendola

Vista della recinzione del lato Est della particella 1340

Vista della recinzione posta sul lato Sud della particella 1340

Recinzione in posizione non congruente con il confine di proprietà posta sul lato Nord verso altra proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono La Spezia - Sarzana - Lerici). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Golfo dei Poeti - Lerici.

Individuazione Lotto oggetto di perizia sulla base catastale

Vista aerea Lotto oggetto di perizia

SERVIZI

campo da calcio	nella media
supermercato	nella media
scuola media superiore	nella media

COLLEGAMENTI

autobus distante 600 metri	nella media
autostrada distante 6,5 Km circa	nella media
ferrovia distante 1 Km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media

stato di manutenzione generale: nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi terreno industriale, sito nel Piano di Arcola in Via Pedemonte ,in zona periferica del Comune di Arcola.

Il terreno appare in buono stato di manutenzione con evidenti segni di recente sfalcio delle essenze arboree effettuato da terzi non identificati.

Il terreno pianeggiante risulta contornato sul lato Est da una recinzione in muratura, sul lato Sud da una recinzione in rete e montanti metallici sul lato Ovest completamente aperto sul marciapiede fronteggiante Viale Amendola e sul lato Nord da una recinzione in pessimo stato di manutenzione posta in posizione non congruente rispetto al confine indicato nella cartografia Catastale.

In corrispondenza del Fabbricato diruto censito al Foglio 7 particella 2089 (ex 789) è presente una recinzione che isola una porzione della particella 1340 e l'intero fabbricato diruto particella 2089 (ex 789) per una superficie stimata di circa mq 270 e annette la stessa porzione, così isolata, alla particella 1341di altra proprietà.

La porta di ingresso del fabbricato di cui sopra, censito alla particella 2089 (ex 789), risulta attualmente inaccessibile dalla proprietà ***DATI OSCURATI*** in quanto inglobata nella proprietà adiacente mappale 1341 e protetta dalla predetta recinzione.

Per le suddette condizioni non è stato possibile effettuare un sopralluogo all'interno dell'immobile in questione.

I confini della proprietà della particella 1340 risultano quindi modificati rispetto a quanto rappresentato nella documentazione catastale in atti e l'accesso alla particella 2089 (ex 789), precedente consentito attraverso la particella 1340, risulta attualmente intercluso alla proprietà ***DATI OSCURATI*** in quanto completamente annesso alla particella 1341 .

Per gli immobili descritti non è neccessario redigere la certificazione energetica (APE).

INDICE DEGLI ALLEGATI ALLA PERIZIA

Formano parte integrante della presente relazione i seguenti Allegati:

Allegato 1 : Cartografia-Ortofoto-Estratto Catastale (vax);

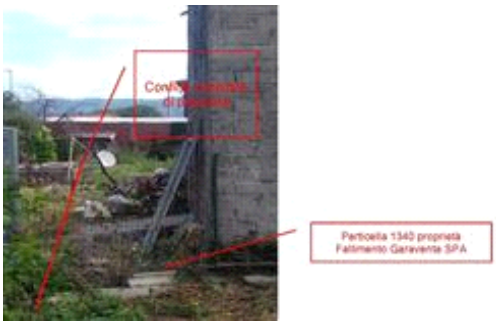
Allegato 2 : Piano Stralcio "Assetto Idrogeologico" norme di attuazione. e Norme P.R.G.;

Allegato 3 : Visure Catastali;

Allegato 4 : Documentazione Fotografica;

Allegato 5 : Verbale di spralluogo;

Allegato 6 : Atti vati



*Vista della porzione di terreno della particella 1340 annessa attualmente alla particella 1341 non di proprietà della ***DATI OSCURATI*** spa*

Vista Fabbricato diruto particella 2089

Vista ingresso della particella 2089 attualmente inaccessibile in quanto recintata e inclusa nella prorpietà ***DATI OSCURATI***

vista del terreno dal marciapiede angolo Sud Ovest

vista dal centro della particella verso Sud

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno industriale	3.507,00	x	100 %	=	3.507,00
Fabbricato Diruto	20,00	x	100 %	=	20,00
Totale:	**3.527,00**				**3.527,00**

Planimetria catastale con localizzati i terreni oggetto di perizia

Particolare Lotto terreni

Vista aerea dei terreni

Planimetria con evidenziato la porzione della particella 1340 con annessa particella 2089 attualmente annessa alla particella 1341 non di proprietà

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo analitico per la valutazione del terreno è quello definito come " Metodo diretto" che si articola in due percorsi che definiamo paralleli, nel senso che procediamo con l'uno e con l'altro separatamente, ma è conveniente applicare entrambi. Vediamo quali sono:

- Calcolo del prezzo a metro quadrato;
- Determinazione per comparazione del prezzo a metro quadrato;

In primo luogo conosciamo alcuni parametri di riferimento.

Essi sono:

- VL ovvero il valore del lotto a metro quadrato
- Uf ovvero l'indice fondiario o indice di fabbricabilità che ci dice quanti metri cubi o metri
- quadrati possiamo edificare su un lotto vuoto per ogni metro quadrato del lotto stesso
- VEmq ovvero il valore di mercato dell'edificato a metro quadrato
- VEtot ovvero il valore dell'intero edificato
- SL ovvero la superficie del lotto
- Ia ovvero incidenza in percentuale del prezzo del terreno rispetto al prezzo dell'edificato

Di fatto, la prassi sta nello stabilire i metri quadrati edificabili per un determinato lotto in funzione degli indici If forniti dagli strumenti urbanistici del comune di riferimento.

In seguito si stabilisce il prezzo di mercato a metro quadrato VEmq dell'edificio che verrà ad esistere su quel lotto.

Moltiplicando i valori otteniamo il prezzo globale dell'immobile VEtot.

Il valore complessivo del terreno in euro sarà un'aliquota di tale numero.

Questa percentuale è data da Ia e può variare dal 10 al 30%. Per ottenere il prezzo a metro quadrato si dividerà per la superficie del lotto SL.

Il valore di Ia è funzione di più fattori:

- L'indice con cui possiamo costruire
- La grandezza del lotto che incide in proporzione

- La posizione più o meno favorevole e di pregio del lotto

Oltre a questo, normalmente si fa sempre riferimento all'andamento del mercato nella zona d'interesse e nel determinato periodo.

Fatta la stima, necessariamente ci confronteremo con i prezzi propri del luogo.

Nel caso in esame per la determinazione del l valore del terreno del lotto si applicano le seguenti condizioni:

- Superficie del lotto SL=3.527 mq
- Indice urbanistico Uf =0,5 Su/mq
- Prezzo finito a metro quadro dell'edificato stimato Vemq=550.00 €/mq
- Ia = 15%
- Superficie massima realizzabile SEtot = 3527*0,50 = mq 1763,50

Nel caso in esame quindi un valore totale dell'immobile risulta pari a:

SEtot=1763,50 x 550= € 969.925,00

Otterremo in definitiva che il valore del lotto a metro quadrato sarà:

VL=(0.15 x 969.925,00)/3.527 = 41,25 €/mq

Valore del Lotto = 3.527 x 41,25 = euro 145.488,75

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**145.488,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 145.488,75**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 145.488,75**

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 La Spezia, conservatoria dei registri immobiliari di La Spezia, ufficio tecnico di Arcola, agenzie: La Spezia , Sarzana, osservatori del mercato immobiliare immobiliare dell'Agenzia delle Entrate – Borsonoimmobiliare.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	terreno industriale	3.527,00	0,00	145.488,75	145.488,75
				145.488,75 €	**145.488,75 €**

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione:	**€. 29.097,75**
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:	**€. 116.391,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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:	**€. 11.639,10**
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:	**€. 51,90**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato	**€. 104.700,00**

di fatto e di diritto in cui si trova:

data 18/10/2018

il tecnico incaricato
Architetto SAVERIO GIARDINO