



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

254/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. NICOLO' GRIMAUDDO

CUSTODE:
G.I.V.G. Srl con sede in Varese (VA) Via Valgella, 11

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. EMILIO ITALO FIORIN

CF:FRNMTL64B16B300B
con studio in OLGiate OLONA (VA) VIA MAGENTA 25
telefono: 00390331640217
email: fiorin.riccardo@alice.it
PEC: emilioitalo.fiorin@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 254/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a GALLARATE Via Marsala 34/A, della superficie commerciale di **149,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'ufficio di cui alla presente relazione è posto al 4° piano (quinto fuori terra) della Torre "A" del complesso "Comparto Le Torri" di Via Marsala in Gallarate; complesso comm.le, direzionale e abitativo ultimato nei primi anni '90 del Secolo scorso.

La struttura è del tipo in cemento armato precompresso con pareti del tipo "continuo"; l'intero complesso si trova in un discreto stato conservativo. L'ufficio in questione è suddiviso in quattro locali, debitamente disimpegnati e dotati di due servizi igienici a disposizione degli occupanti. attualmente la pavimentazione è in moquette (sovrastante una pavimentazione "galleggiante"), le pareti interne in cartongesso del tipo fonoassorbenti, serramenti interni del tipo in legno laccati e plafone in intonaco a gesso totalmente coperto da una controssoffittatura in doghe di alluminio.

L'impianto di riscaldamento e di raffrescamento estivo è del tipo condominiale (a gas metano), con elementi radianti in fan-coils.

Pare, come riferitomi dall'inquilino, che tutti i fan-coils presenti sono stati oggetto di sostituzione direttamente dallo stesso, in quanto oramai usurati e malfunzionanti.

La superficie commerciale lorda complessiva dell'ufficio è pari a mq. 132,59; a cui occorre aggiungere, debitamente ragguagliata, la superficie del posto auto in cortile di mq. 11,00 (delimitato da strisce gialle presenti direttamente sulla pavimentazione del cortile (questo in autobloccanti in cemento) e la consistenza delle due cantinole(archivi) per complessivi mq. 22,00.

I quattro locali, i due servizi igienici e il relativo disimpegno centrale esprimono, congiuntamente, una superficie utile interna pari a mq. 123,57 così distribuiti:

- mq. 4,79 e mq. 4,21 rispettivamente i due servizi igienici presenti,
- mq. 41,23 il locale direzionale / sala riunioni,
- mq. 15,20 e altrettanti mq. 15,20 per i due locali adiacenti,
- mq. 31,67 è la superficie interna utile del locale/ufficio operativo.

I dati della certificazione energetica sono stati desunti dal documento allegato al contratto di locazione sopra citato del 2018,(allegato anche alla presente).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 (quinto fuori terra), scala Torre "A" (civico 34/A), ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 6718 sub. 195 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 2.169,12 Euro, indirizzo catastale: Via Marsala, 34 , piano: 4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda catastale depositata il 23.01.1991 (in atti dal 10.08.1994) n. 30.2/1991.

Coerenze: dell'ufficio (da Nord ed in senso orario) - altra unità imm.re - affaccio su corte comune (su due lati) - altra unità imm.re - corridoio comune e vani condominiali - vano scala comune delle cantinole adiacenti tra loro (in un sol corpo) e da Nord ed in senso orario: - altra u.i. - ente comune corridoio comune - altra u.i.

Sup. catastale in atti (catastali) pari a mq. 133. L'unità immobiliare è parte del corpo di fabbrica denominato "torre A", posta al quarto piano (quinto fuori terra) con annesse due cantinole a piano interrato (primo sotterraneo). Le utilità condominiali comuni sono costituite dalle u.i. di cui al fg. GA/4 di Gallarate n. 6718/sub. 1 e sub. 2 e 198. L'attuale identificazione catastale deriva dalle seguenti variazioni: - scheda catastale depositata il 23.01.1991 (in atti dal

10.08.1994) n. 30.2/1991. - classamento d'ufficio del 25.05.1998 in atti dal 26.05.1998 (PF 1998 n. V4002.33/1998).

- foglio 4 particella 6718 sub. 389 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 31,25 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco, 35, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda di costituzione del 16.07.1994 (in atti dal 20.07.1994) n. 15006.2/1994
Coerenze: da Nord ed in senso orario: - corsello comune - a.u.i. - marciapiede comune (Torre E) - a.u.i.
Sup. catastale in atti (catastali) pari a mq. 11. L'unità immobiliare è posta a pianterreno del complesso e, precisamente, all'interno del lotto. L'attuale identificazione catastale deriva dalle seguenti variazioni: - scheda di costituzione del 16.07.1994 (in atti dal 20.07.1994) n. 15006.2/1994, - classamento d'ufficio del 30.05.1998 in atti dal 30.05.1998 (PF 1998 n. V4004/1998 - variazione d'ufficio del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	149,09 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 185.289,75
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 176.025,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 176.025,00
Data della valutazione:	31/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6 + 6 (vedasi le note), stipulato il 23/07/2018, con scadenza il 22/07/2024, registrato il 08/08/2018 a Gavirate (VA) ai nn. 2745 - Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €9.000,00 annui.

Nel sopralluogo dello scrivente Perito estimatore, avvenuto lo scorso 17.10.2019 alle ore 15,00, è stato accertato il corretto e consono utilizzo da Parte dell'Inquilino (Società di servizi). Il contratto di locazione sopra richiamato, ricevuto dall'Agenzia delle Entrate, evidenzia che nel medesimo atto sono ricompresi sia l'Ufficio al 4° piano (quinto fuori terra) della Torre "A" del complesso di Via Marsala, 34 denominato "comparto le torri" in Gallarate (VA), il posto auto scoperto posto all'interno della corte del pianterreno e le due cantinole dell'interrato.

A questo proposito si precisa che l'Inquilino sta occupando una sola cantinola (delle due in contratto e di proprietà dell'Esecutato), in quanto non a conoscenza dell'esistenza della seconda cantinola, posta in aderenza a quella utilizzata.

In merito all'attuale canone di locazione annuo dell'ufficio, pari a € 9.000,00 (rate trimestrali "posticipate" di €2.250,00 cad.), in contratto è previsto anche l'aggiornamento periodico del canone (ogni anno nella misura del 75% della variaz. Istat); **nel contratto è ammesso altresì la sublocazione.**

Occorre precisare che tale importo è da considerarsi "al limite della sufficienza"; essendo inferiore ad un corretto canone locativo che potrebbe essere stimato in ca €12.000,00/13.000,00 (annui), all'uopo si tenga presente che il precedente inquilino era legato ad un canone annuo di €

13.000,00, pur rammentando l'attuale stato del mercato immobiliare che, per i particolari affitti di immobili direzionali/uffici/studi privati, evidenzia un azzeramento, o quasi, delle richieste.

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: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/12/2011 a firma di Dott. Alessandra Landriscina ai nn. 1303 / 912 di repertorio, iscritta il 18/01/2012 a Milano II ai nn. 5741 / 799, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €340.000,00.

Importo capitale: €170.000,00.

La formalità è riferita solamente a all'intera quota di piena proprietà delle u.i. di cui alla presente relazione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/07/2015 a firma di Dott. Armando Santus ai nn. 51133 / 23293 di repertorio, iscritta il 14/07/2015 a Milano II ai nn. 69350 / 12289, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €130.000,00.

Importo capitale: €130.000,00.

La formalità è riferita solamente a all'intera quota di piena proprietà delle u.i. di cui alla presente relazione.

L'ipoteca a margine risulta gravante anche su [REDACTED] con sede in Varese - [REDACTED] DEBITORE NON DATORE DI IPOTECA.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/07/2016 a firma di Dott. Armando Santus ai nn. 54009 / 24569 di repertorio, iscritta il 22/07/2016 a Milano II ai nn. 86524 / 16004, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €130.000,00.

Importo capitale: €130.000,00.

La formalità è riferita solamente a all'intera quota di piena proprietà delle u.i. di cui alla presente relazione

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/12/2016 a firma di Dott. Armando Santus ai nn. 55093 / 25071 di repertorio, iscritta il 27/12/2016 a Milano II ai nn. 148065 / 27828, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

La formalità è riferita solamente a all'intera quota di piena proprietà delle u.i. di cui alla presente relazione.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/05/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3569 di repertorio,

trascritta il 28/06/2019 a Milano II ai nn. 83448 / 54301 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare. La formalità è riferita solamente a all'intera quota di piena proprietà delle u.i. di cui alla presente relazione

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:	€ 4.116,45
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 9.470,57
Millesimi condominiali:	275,120/1000 per l'ufficio;
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi quanto sotto espresso	13,501/1000 per l'ufficio del Cond. torre A e
Ulteriori avvertenze:	0,918/1000 per le cantine nel Cond. torre A e B
Come sopra riportato circa i vincoli della Convenzione Urbanistica con il Comune di Gallarate. Nelle pattuizioni e nei patti speciali di provenienza, da richiamare in sede di futura cessione, occorre menzionare i <u>vincoli precostituiti dalla Convenzione Urbanistica, con il Comune di Gallarate, del dott. Riccardo Todeschini del 21.09.1988 n. 87763/9299 di rep.</u> , registrato a Milano Atti Pubblici il 07.10.1988 al n. 17241 e trascritto alla COnservatoria di Milano II il 19.10.1988 ai n. 76809/54566.	

Le u.i. di cui alla presente relazione sono "legate" all'osservanza del Regolamento di Condominio "Torri A e B" e della relativa tabella millesimale (le quote come sopra espresse) quale allegato "C" dell'Atto del Dott. Riccardo Todeschini di Milano del 15.12.1990 n. 98369/105567; nonchè quello del Supercondominio.

Tali Regolamenti dovranno essere osservati dalle Parti e dai loro aventi causa a qualsiasi titolo, nonchè dagli inquilini ed occupanti in genere.

Per quanto riguarda la gestione condominiale, secondo quanto segnalatoci dall'attuale Amministratore dello stabile, il periodo della gestione è compreso tra il 01/05 al 30/04 di ogni anno.

L'importo degli arretrati delle spese condominiali (limitatamente all'ufficio di cui al mappale n. 6718/sub. 195), ammontano a € 9.470,57 (alla data del 22.10.2019) come comunicatoci dall'Amm.re dello stabile. E' pendente, avanti il Tribunale di Busto Arsizio, una procedura d'ingiunzione di pagamento per la somma di €8.651,86.

Per quanto riguarda la quota delle spese condominiali in capo all'acquirente, queste possono essere stimate, in via puramente indicativa in ca 8.200,00 Euro (per due annualità), di cui circa la metà per la gestione pregressa all'acquisto e l'altra metà per la gestione in corso all'atto dell'acquisto.

Il dato di spesa annua ci è stato cortesemente indicato dall'Amm.re dello stabile in data 28.10.19 e stimato, in via puramente preventiva per la futura gestione (dal 01.05.19 a tutto il 30.04.20) in € 4.096,01 per l'ufficio e le due cantinole e in €20,44 per il solo posto auto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nelle pattuizioni e nei patti speciali di provenienza da richiamare in sede di futura cessione, si dovrà improrogabilmente menzionare i vincoli precostituiti dalla Convenzione Urbanistica, con il Comune

di Gallarate, del dott. Riccardo Todeschini del 21.09.1988 n. 87763/9299 di rep., registrato a Milano Atti Pubblici il 07.10.1988 al n. 17241 e trascritto alla Conservatoria di Milano II il 19.10.1988 ai n. 76809/54566.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di atto di trasformazione societaria (dal 27/11/2015), con atto stipulato il 27/11/2015 a firma di Dott. Isabella Calori ai nn. 105642 / 4788 di repertorio, trascritto il 11/12/2015 a Milano II ai nn. 124308 / 80592.

Il titolo è riferito solamente a alle u.i. di cui alla presente relazione.

L'atto è di trasformazione societaria da [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di atto di compravendita (dal 07/03/2002 fino al 23/12/2011), con atto stipulato il 07/03/2002 a firma di Dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 84229 di rep. di repertorio, registrato il 14/03/2002 a Gallarate ai nn. 722 serie I V, trascritto il 12/03/2002 a Milano II ai nn. 31121 / 18978 e 31122/18979 per il posto auto.

Il titolo è riferito solamente a alle u.i. di cui alla presente relazione.

Occorre ricordare anche la Nota di Trascrizione, a rettifica, del 19.11.2011 ai n. 144412 / 88929 (Milano II). I beni

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2011 fino al 07/11/2012), con atto stipulato il 23/12/2011 a firma di Dott. Alessandra Landriscina ai nn. 1302 / 911 di repertorio, registrato il 17/01/2012 a Milano 2° ai nn. n. 847 - serie 1T, trascritto il 18/01/2012 a Milano II ai nn. 5740 / 3911.

Il titolo è riferito solamente a alle u.i. di cui alla presente relazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (piena proprietà), in forza di atto mutamento denominazione societaria (dal 07/11/2012 fino al 27/11/2015), con atto stipulato il 07/11/2012 a firma di Dott. Alessandra Landriscina ai nn. 1673 / 1173 di repertorio, trascritto il 06/12/2012 a Milano II ai nn. 120264 / 81018.

Il titolo è riferito solamente a alle u.i. di cui alla presente relazione.

Atto mutamento denominazione societaria da [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Vedasi quanto riportato nella sezione delle "conformità".

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **65 / 12.10.1988** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un complesso residenziale e direzionale in Via Marsala in Gallarate (VA), rilasciata il 12/10/1988 con il n. 65 di protocollo, agibilità del 12/11/1991.

Il titolo è riferito solamente a all'intero complesso immobiliare di cui sono parte le u.i. oggetto della presente relazione

Concessione Edilizia N. **50 / 10.07.1989 (prot. 6110/739)** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1° variante realizzazione di un complesso residenziale e direzionale in Via Marsala in Gallarate (VA), rilasciata il 10/07/1989, agibilità del 12/11/1991.

Il titolo è riferito solamente a all'intero complesso immobiliare di cui sono parte le u.i. oggetto della presente relazione

Concessione Edilizia N. **38 del 28.03.1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 2° variante realizzazione di un complesso residenziale e direzionale in Via Marsala in Gallarate (VA),

rilasciata il 28/03/1991, agibilità del 12/11/1991.

Il titolo è riferito solamente a all'intero complesso immobiliare di cui sono parte le u.i. oggetto della presente relazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona residenziale / direzionale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito alla modesta modificazione della distribuzione interna e, nello specifico, la mancata realizzazione della porzione di corridoio adiacente al secondo vano ufficio (vedasi l'unità planimetria esplicativa) al fine di rendere più funzionale l'unità imm.re e fornire una superficie più ampia alla zona operativa (a discapito dell'area a disimpegno degli spazi interni), unitamente ad una ulteriore lieve difformità relativa al piccolo disimpegno interno/antibagno del primo servizio igienico prossimo all'ingresso dell'ufficio (pur ampiamente conforme per l'esistenza del corridoio centrale), è inevitabile che una scelta definitiva spetti solo ad esclusivamente al futuro acquirente/assegnatario, in funzione di scelte puramente discrezionali e dipendenti, a ns. modesto parere, dal futuro utilizzo dell'ufficio e da uguali o differenti disposizioni interne per una funzionalità del medesimo bene imm.re adattabile al futuro utilizzatore.

Si tenga presente che le tramezze sono in cartongesso e, pertanto, le opere sono estremamente ridotte nei costi e nelle tempistiche di realizzazione.

Quindi, rimarcando che la scelta e la volontà dell'acquirente/assegnatario del bene, nell'ipotesi che questi intenda voler sanare le piccole modifiche interne riscontrate (evitando il ripristino dello stato concessionato), lo stesso potrà regolarizzarle con una pratica di accertamento di conformità (in sanatoria) per le già citate modeste opere interne.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: una modesta modifica nella distribuzione interna e, nello specifico, la mancata realizzazione della porzione di corridoio adiacente al secondo vano ufficio (vedasi l'unità planimetria esplicativa); ulteriore lieve difformità è relativa al piccolo disimpegno interno del primo servizio igienico (prossimo all'ingresso dell'ufficio), pur ampiamente conforme per l'esistenza del corridoio centrale. (normativa di riferimento: P.g.t. e Regolamento edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: A seconda della volontà dell'acquirente/assegnatario del bene, nell'ipotesi che questi intenda voler sanare le piccole modifiche interne riscontrate (evitando il ripristino dello stato concessionato), lo stesso potrà regolarizzarle con una pratica di accertamento di conformità (in sanatoria) per le già citate modeste opere interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di accertamento di conformità (in sanatoria), compreso oblazione e oneri concessori comunali, parcella del professionista incaricato (imposte e oneri fiscali compresi): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla comunicaz. di accertamento di conformità



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la porzione di disimpegno già citata nella conformità edilizia è in atti nella planimetria catastale e, pertanto, per questo aspetto la rappresentazione catastale è corretta; resta da definire il piccolo antibagno del primo servizio igienico prossimo all'ingresso dell'ufficio. L'attuale planimetria lo riporta e nello stato di fatto è evidente che è stato rimosso (rattoppi del rivestimento). Come specificato per la regolarità edilizia, l'acquirente/assegnatario può procedere con il mantenimento dello stato dei luoghi, ovvero ripristinarlo a sua discrezionalità; fermo restando il pensiero che trattasi di interventi interni di "modestissima" entità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento o meno della planimetria, in funzione della scelta dell'assegnatario già espressa sopra.

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

Costi di regolarizzazione:

- eventuale pratica docfa di modifiche interne all'ufficio (antibagno del primo bagno, oggi mancante): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla tempistica di approvazione della pratica catastale Docfa a seconda della scelta dell'acquirente/assegnatario



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'impianto di riscaldamento e raffrescamento estivo sono condominiali. Non è stato possibile reperire il certificato di conformità dell'impianto elettrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica dell'impianto elettrico privato interno all'ufficio da parte di una ditta specializzata e che rilascerà il certificato di verifica conservativa del medesimo impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica dell'impianto elettrico e relativa certificazione di verifica: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a verifica dell'impianto elettrico privato dell'ufficio..

Ai fini di una verifica completa e attente, sotto l'aspetto di sicurezza e garanzia degli spazi interni, si propone all'acquirente di espletare una verifica dell'impianto elettrico privato interno; operazione da far eseguire ad una Azienda specializzata che rilascerà un certificato di verifica/manutenitiva.

BENI IN GALLARATE VIA MARSALA 34/A

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a GALLARATE Via Marsala 34/A, della superficie commerciale di **149,09** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'ufficio di cui alla presente relazione è posto al 4° piano (quinto fuori terra) della Torre "A" del complesso "Comparto Le Torri" di Via Marsala in Gallarate; complesso comm.le, direzionale e abitativo ultimato nei primi anni '90 del Secolo scorso.

La struttura è del tipo in cemento armato precompresso con pareti del tipo "continuo"; l'intero

complesso si trova in un discreto stato conservativo. L'ufficio in questione è suddiviso in quattro locali, debitamente disimpegnati e dotati di due servizi igienici a disposizione degli occupanti. attualmente la pavimentazione è in moquette (sovrastante una pavimentazione "galleggiante"), le pareti interne in cartongesso del tipo fonoassorbenti, serramenti interni del tipo in legno laccati e plafone in intonaco a gesso totalmente coperto da una controssoffittatura in doghe di alluminio.

L'impianto di riscaldamento e di raffrescamento estivo è del tipo condominiale (a gas metano), con elementi radianti in fan-coils.

Pare, come riferitomi dall'inquilino, che tutti i fan-coils presenti sono stati oggetto di sostituzione direttamente dallo stesso, in quanto oramai usurati e malfunzionanti.

La superficie commerciale lorda complessiva dell'ufficio è pari a mq. 132,59; a cui occorre aggiungere, debitamente ragguagliata, la superficie del posto auto in cortile di mq. 11,00 (delimitato da strisce gialle presenti direttamente sulla pavimentazione del cortile (questo in autobloccanti in cemento) e la consistenza delle due cantinole (archivi) per complessivi mq. 22,00.

I quattro locali, i due servizi igienici e il relativo disimpegno centrale esprimono, congiuntamente, una superficie utile interna pari a mq. 123,57 così distribuiti:

- mq. 4,79 e mq. 4,21 rispettivamente i due servizi igienici presenti,
- mq. 41,23 il locale direzionale / sala riunioni,
- mq. 15,20 e altrettanti mq. 15,20 per i due locali adiacenti,
- mq. 31,67 è la superficie interna utile del locale/ufficio operativo.

I dati della certificazione energetica sono stati desunti dal documento allegato al contratto di locazione sopra citato del 2018, (allegato anche alla presente).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4 (quinto fuori terra), scala Torre "A" (civico 34/A), ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 6718 sub. 195 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria A/10, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 2.169,12 Euro, indirizzo catastale: Via Marsala, 34, piano: 4-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda catastale depositata il 23.01.1991 (in atti dal 10.08.1994) n. 30.2/1991.
Coerenze: dell'ufficio (da Nord ed in senso orario) - altra unità imm.re - affaccio su corte comune (su due lati) - altra unità imm.re - corridoio comune e vani condominiali - vano scala comune delle cantinole adiacenti tra loro (in un sol corpo) e da Nord ed in senso orario: - altra u.i. - ente comune corridoio comune - altra u.i.
Sup. catastale in atti (catastali) pari a mq. 133. L'unità immobiliare è parte del corpo di fabbrica denominato "torre A", posta al quarto piano (quinto fuori terra) con annesse due cantinole a piano interrato (primo sotterraneo). Le utilità condominiali comuni sono costituite dalle u.i. di cui al fg. GA/4 di Gallarate n. 6718/sub. 1 e sub. 2 e 198. L'attuale identificazione catastale deriva dalle seguenti variazioni: - scheda catastale depositata il 23.01.1991 (in atti dal 10.08.1994) n. 30.2/1991. - classamento d'ufficio del 25.05.1998 in atti dal 26.05.1998 (PF 1998 n. V4002.33/1998).
- foglio 4 particella 6718 sub. 389 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 31,25 Euro, indirizzo catastale: Via San Rocco, 35, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda di costituzione del 16.07.1994 (in atti dal 20.07.1994) n. 15006.2/1994
Coerenze: da Nord ed in senso orario: - corsello comune - a.u.i. - marciapiede comune (Torre E) - a.u.i.
Sup. catastale in atti (catastali) pari a mq. 11. L'unità immobiliare è posta a pianterreno del complesso e, precisamente, all'interno del lotto. L'attuale identificazione catastale deriva dalle seguenti variazioni: - scheda di costituzione del 16.07.1994 (in atti dal 20.07.1994) n. 15006.2/1994, - classamento d'ufficio del 30.05.1998 in atti dal 30.05.1998 (PF 1998 n. V4004/1998 - variazione d'ufficio del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

L'intero edificio sviluppa 11 piani, 10 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Cardano Al Campo). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Basilica di Santa Maria Assunta, Chiesa San Pietro, Maga museo.



SERVIZI

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

vigili del fuoco	nella media	
teatro	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	al di sopra della media	
autobus distante 100 mt.	nella media	
autostrada distante 2 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 2 km	al di sopra della media	
superstrada distante 1 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	ottimo	
luminosità:	buono	
panoramicità:	buono	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'**ufficio** in questione è suddiviso in quattro locali, debitamente disimpegnati e dotati di due servizi igienici a disposizione degli occupanti. attualmente la pavimentazione è in moquet (sovrastante quello del tipo galleggiante), le pareti interne sono in cartongesso del tipo fonoassorbenti, serramenti interni del tipo in legno impellicciati e plafone in intonaco a gesso totalmente rivestito con una controssoffittatura in doghe di alluminio.

L'impianto di riscaldamento e di raffrescamento estivo è del tipo condominiale (a gas metano), con elementi radianti in fan-coils.

Pare, come riferitomi dall'inquilino, che tutti i fan-coils presenti sono stati oggetto di sostituzione direttamente dallo stesso, in quanto oramai usurati e malfunzionanti.

La superficie commerciale lorda complessiva dell'ufficio è pari a mq. 132,59; a cui occorre aggiungere, debitamente ragguagliata, la superficie del posto auto in cortile di mq. 11,00 (delimitato da strisce gialle presenti direttamente sulla pavimentazione del cortile, questo in autobloccanti in cemento e piastrellini in porfido) e la consistenza delle due cantinole (archivi) per complessivi mq. 22,00.

I quattro locali, i due servizi igienici e il relativo disimpegno centrale esprimono, congiuntamente, una superficie utile interna pari a mq. 123,57 così distribuiti:

- mq. 4,79 e mq. 4,21 i due servizi igienici presenti,
- mq. 41,23 il locale direzionale / sala riunioni,
- mq. 15,20 e altrettanti mq. 15,20 per i due locali adiacenti,
- mq. 31,67 è la superficie interna utile del locale/ufficio operativo.

Le due identiche cantinole (adiacenti l'una all'altra) sono poste a piano interrato, hanno pavimento in gres e pareti e plafone al rustico. E' presente l'impianto di illuminazione, la luce libera del singolo locale è pari a m. 2.00 x 4.90 (in uno dei due è presente un pilastro portante d'angolo); la porta di ingresso è in lamiera e la loro altezza libera interna è pari a m. 2.65. Si rammenta che l'attuale inquilino, pur avendo citate le due cantinole nel proprio contratto di locazione, ne utilizza solo una, in quanto non sapeva che le cantinole locate erano due (quelle di cui alla presente relazione).

Il **posto auto "scoperto"** è ubicato a pianterreno, posto in aderenza al fronte Nord della Torre "E", per la sua esatta localizzazione ci si può aiutare con la planimetria catastale dell'elaborato planimetrico per la suddivisione in subalterni dell'intero complesso. Le Sue misure, definite dalle linee di vernicie gialla sono di mt. 2,20 x 5,00.

I dati della certificazione energetica sono stati desunti dal documento allegato al contratto di locazione sopra citato del 2018,(allegato anche alla presente).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> pareti continue con doppi vetri ed in parte apribili realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in pareti continue in vetri e parte in lamiera "a cornice" con coibentazione in non verificata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti e porfido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in pav. del tipo galleggiante e rivestito con moquette	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in piani con intonaco a gesso e rivestimento in doghe di alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> portoncino blindato realizzato in ferro e legno (impellicciato) , gli accessori presenti sono: serrature di sicurezza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in pareti cartongesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> centrale condominiale con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i> tradizionale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>antincendio:</i> tradizionale con punti di allaccio e idranti fissi ed estintori ; l'accessibilità da parte dei Vigili del fuoco è sufficiente conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore:</i> elettrico (doppio impianto ascensore a disposizione del corpo di fabbrica) conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> condominiale con diffusori in fan coils interni conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> tubazioni suborizzontali di coelgamento la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> condominiale con alimentazione a rete cittadina conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> a gas centralizzato i diffusori sono in fan	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

coils conformità: non rilevabile

Delle Strutture:

copertura: piana costruita in cemento armato precompresso nella media 

fondazioni: travi rovesce e plinti costruite in cemento armato nella media 

solai: soletta in cemento armato in opera con nervature emergenti parallele nella media 

strutture verticali: costruite in pilastri in ca precompresso nella media 

travi: costruite in c.a. precompresso nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[68,77 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12070 - 001516 / 10 registrata in data 06/12/2010

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
superficie commerciale lorda dell'ufficio	132,59	x 100 %	= 132,59
superficie commerciale lorda delle due cantinole	22,00	x 40 %	= 8,80
posto auto scoperto a pianterreno	11,00	x 70 %	= 7,70
Totale:	165,59		149,09



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;

determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini indicano un prezzo unitario al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo, compreso tra i 1.300,00 e i 1.800,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale). Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita all'attualità ed in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare, possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione, proprio perché non si richiede un'eccessiva elaborazione del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano vincolante di cui è parte.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

del discreto stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare,

dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e superfici accessorie;

l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (accessori/cantinole e posto auto esterno), indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato ai fini del calcolo, appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

il comparto di mercato delle unità immobiliari registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, segnalando che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.

La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Gallarate, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente e in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziale (zona residenziale di Nord/Ovest di Busto Garolfo); detta tendenza sembra essere in continua espansione.

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione;

Il contesto del complesso e la corretta e consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue rispetto i confini del medesimo complesso.

La consistenza, la suddivisione interna delle unità immobiliari in oggetto, le loro pertinenze rispondono alla richiesta del mercato medesimo.

Il fattore "negativo", considerato in sede di valutazione, è:

l'attuale mercato immobiliare in genere.

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda comm.le di mercato del bene oggetto di stima e riferito all'attualità, in via precauzionale, in € 1.500,00 / mq. (Euro millecinquecento/00 al metro quadrato) di superficie comm.le ragguagliata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 149,09 x 1.500,00 = **223.635,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 223.635,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 223.635,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini indicano un prezzo unitario al mq. di unità simili relativamente ristretto, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo, compreso tra i 1.300,00 e i 1.800,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale). Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita all'attualità ed in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare, possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione, proprio perché non si richiede un'eccessiva elaborazione del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano vincolante di cui è parte.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- del discreto stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare,
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (accessori/cantinole e posto auto esterno), indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato ai fini del calcolo, appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

- il comparto di mercato delle unità immobiliari registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, segnalando che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.
- La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Gallarate, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente e in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori stabili.
- Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

- La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziale (zona residenziale di Nord/Ovest di Busto Garolfo); detta tendenza sembra essere in continua espansione.
- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione;
- Il contesto del complesso e la corretta e consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue rispetto i confini del medesimo complesso.
- La consistenza, la suddivisione interna delle unità immobiliari in oggetto, le loro pertinenze rispondono alla richiesta del mercato medesimo.
- Il fattore "negativo", considerato in sede di valutazione, è:
- l'attuale mercato immobiliare in genere.
- **Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda comm.le di mercato del bene oggetto di stima e riferito all'attualità, in via precauzionale, in € 1.500,00 / mq. (Euro millecinquecento/00 al metro quadrato) di superficie comm.le. ragguagliata.**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Gallarate

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	ufficio	149,09	0,00	223.635,00	223.635,00
				223.635,00 €	223.635,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Una probabile divisibilità della quota (1/1 di piena proprietà) dell'ufficio e delle pertinenze (posto auto scoperto a pianterreno e le due cantinole/archivi poste nell'interrato) non potrà, a ns. modesto avviso, essere oggetto di divisibilità. Una ipotetica cessione del posto auto e/o delle cantinole pertinenziali potrebbero, a ragion veduta, diminuire l'appetibilità commerciale attuale della proprietà immobiliare qui stimata.

A fronte di quanto sopra si propone di non procedere con una ipotetica divisibilità della proprietà imm.re in premessa.

Per una eventuale riduzione legata allo stato di occupazione, ponderata per il "recente" contratto locativo del 2018 e per la specifica tipologia di contratto (non residenziale 6anni+6anni), altresì vincolata dal canone locativo di € 9.000,00 / annui, si espone un coefficiente riduttivo del 15%, ritenuto corretto per il caso in questione; pur ipotizzando anche una probabile acquisizione per un esclusivo investimento immobiliare (visto che l'immobile è regolarmente locato); anche per quanto già esposto sopra circa la difficile potenzialità locativa attuale del mercato immobiliare, ovviamente per immobili simili (uffici/direzionali/studi privati).

Riduzione del 15% per lo stato di occupazione:	€ 33.545,25
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 185.289,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 9.264,49
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 176.025,26
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
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:	€ 0,26
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 176.025,00

data 31/10/2019

il tecnico incaricato
GEOM. EMILIO ITALO FIORIN