

Giudice Esecutore
Dott. Erminio Rizzi

Debitore



Creditore



con Avv. Maggi Stefano

RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Tecnico Incaricato
Arch. Laura Favazzi

data di nomina per l'incarico: 21/12/2022
data di giuramento: 11/01/2023





INDICE:

SCHEDA DI SINTESI.....	3
0 - PREMESSA.....	4
1 - OPERAZIONI PERITALI.....	4
2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA.....	4
3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO E' PARTE...	6
4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	6
5- STATO DI POSSESSO.....	8
6 -PRECEDENTI PROPRIETARI.....	8
7-VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	9
7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	9
7.2 - Regolarità edilizia del bene executato.....	9
8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.....	10
9 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI.....	12
10 - DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE.....	12
11 - DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE.....	13
Allegati.....	14



SCHEMA DI SINTESI

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: Chignolo Po (PV)	Destinazione d'uso: C/1	SUP. COMM.LE	161,75 mq
Via XXV Aprile n 321 - bar-trattoria	foglio: 8 particella: 1962	sub : 5	
La valutazione ha il fine di stimare il valore del più probabile prezzo di mercato al quale le proprietà oggetto della presente relazione potrebbero essere compravendute in una libera contrattazione alla data odierna			
Criterio di stima: sintetico comparativa monoparametrica			
Valore di Mercato			137.487,50 €
Vizi occulti 15%			20.623,13 €
Valore base d'asta			116.864,38 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			116.800,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
spazio bar-trattoria	148,00 mq	100%	148,00 mq
cantina	55,00 mq	25%	13,75 mq
SOMME	203,00 mq		161,75 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO ANNUNCIO	SUPERFICIE U.I.	VALORE UNITARIO
Negozio/Locale in centro	50 000,00 €	70,00 mq	714,29 €/mq
SOMME	50.000,00 €	70,00 mq	
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO = 850,00 €/mq			
VALORI OMI			
Tipologia	Commerciale	min	980,00 €/mq
Stato conservativo	normale	max	1 200,00 €/mq

BASE D'ASTA TOTALE**116.800,00 €**

0 - PREMESSA

Con ordinanza in data 21/12/2022 dell'Ill.mo G.E. Dott. Erminio Rizzi veniva nominata Consulente Tecnico di Ufficio la sottoscritta Arch. Laura Favazzi per la stima dei beni oggetto della procedura esecutiva. Con sottoscrizione telematica del verbale di accettazione, in data 11/01/2023 la sottoscritta si impegna ad accettare tale incarico attraverso il giuramento di rito.

1 - OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali, in ottemperanza al mandato conferito dal Giudice Esecutore, hanno avuto inizio con un primo sopralluogo avvenuto in data 03/03/2023 ore 15:00, come programmato e comunicato a mezzo di raccomandata A/R.

Durante il sopralluogo è stato effettuato un rilievo fotografico, sono stati esaminati i materiali costruttivi, i pavimenti, i rivestimenti, i serramenti dell'unità immobiliare ed è stato effettuato un rilievo geometrico degli spazi.

Il sottoscritto C.T.U. durante l'iter peritale ha effettuato inoltre richiesta di:

- Visure catastali degli immobili con relativo estratto di mappa;
- Certificato Contestuale all'Anagrafe;
- Ispezioni Ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Richiesta dell'Atto di Vendita;
- Richiesta di visura di eventuali atti di fabbrica e pratiche edilizie depositati in Comune;
- Eventuale presenza di contratti di locazione registrati all'Agenzia delle Entrate.

2 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA

Dal sopralluogo effettuato l'immobile oggetto di esecuzione ricade nel Comune di Chignolo Po (PV), in via XXV Aprile n. 321. Di seguito i relativi identificativi catastali e le quote di possesso (allegato 1) dell'immobile identificato al NCEU di Chignolo Po (PV):

- **Immobile ad uso bar-trattoria sito in via XXV Aprile n. 321, Chignolo Po (PV), censito in detto Comune Sezione A, al Foglio 8, Particella 1962, Subalterno 5.**

Categoria catastale C/1 - classe 3 - consistenza 134 mq - Rendita Catastale € 1.543,28.

Detto immobile è stato oggetto di variazione in data 28/04/2016 con Pratica n. PV0060100 in aggiornamento planimetrico (n.32956.1/2016) e di Variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie.

Mappali Terreni Correlati

- Codice Comune C637 - Sezione A - Foglio 8 - Particella 1962 - Ente Urbano - 3 are e 12 centiare.

Variazione del 12/12/2014 Pratica n. PV0216658 in atti dal 12/12/2014 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 11791.1/2014)

Variazione d'ufficio dell'11/11/2014 Pratica n. PV0178329 in atti dal 11/11/2014 (n. 8236.1/2014).

Confini immobile: a nord altra proprietà, ad ovest cortile di altra proprietà; a sud e ad est affaccio angolo con via XXV Aprile.

Tale immobile all'interno dell'atto di compravendita (allegato 4) viene definito come costituito da locale ad uso bar-trattoria al piano terra con annessi accessori, cantina al piano terra (erroneamente così indicata, in realtà al piano interrato) e sedime di pertinenza (non riscontrato nelle piante catastali, nella visura storica del soggetto ed in fase di sopralluogo; la corte interna - individuata da "altra proprietà" nel catasto - al momento del sopralluogo risultava area non accessibile e chiusa da un cancello. Compare solamente graffata all'interno della mappa catastale alla particella 1962, particella costituita anche da una piccola parte di fabbricato di altrui proprietà).

- Elenco sintetico delle formalità ventennali al 20/02/2023 riguardanti gli immobili (allegato 2):

IMMOBILE

Sezione A, al Foglio 8, Particella 1962, Subalterno 5

1. ISCRIZIONE del 18/05/2022 - Registro Particolare 1907 Registro Generale 9748
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1016 del 03/05/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 2406 Registro Generale 12240
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1016 del 03/05/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. TRASCRIZIONE del 14/10/2022 - Registro Particolare 13288 Registro Generale 20093
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 6049 del 16/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili attuali

Ex Sezione A, al Foglio 8, Particella 929, Subalterno 1 (fino al 12/12/2014)

4. TRASCRIZIONE del 10/04/1998 - Registro Particolare 3108 Registro Generale 4278
Pubblico ufficiale DI GIORGI ROSARIO Repertorio 164117 del 31/03/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 10/04/1998 - Registro Particolare 803 Registro Generale 4279
Pubblico ufficiale DI GIORGI ROSARIO Repertorio 164121 del 31/03/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 2119 del 22/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 07/02/2006 - Registro Particolare 1847 Registro Generale 3271
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRO Repertorio 57083/17803 del 01/02/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

7. ISCRIZIONE del 07/02/2006 - Registro Particolare 618 Registro Generale 3272
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRO Repertorio 57084/17804 del 01/02/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

8. ISCRIZIONE del 29/01/2014 - Registro Particolare 146 Registro Generale 1102
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRO Repertorio 67785/25852 del 27/01/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 646 del 02/05/2014 (QUIETANZA E CONFERMA)

3 - UBICAZIONE E DESCRIZIONE DEL COMPLESSO CUI IL BENE ESECUTATO È PARTE

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è ubicata in Via XXV Aprile, al n. 321, lungo la via principale di Chignolo Po (PV). In riferimento alle tavole del P.G.T. (allegato 3) è situata all'interno di Ambiti del tessuto storico ed inserito in Zona 3 (di bassa sismicità).

4 - DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

IMMOBILE

Sezione A, al Foglio 8, Particella 1962, Subalterno 5

L'unità immobiliare è costituita da uno spazio al piano terra e da una cantina al piano interrato inserito all'interno di uno stabile di due piani fuori terra.

Al piano terra l'accesso avviene mediante un ingresso su strada (da marciapiede) attraverso una larga porta a vetri a doppio battente, schermata da una grata di sicurezza al suo esterno.

Sulla stessa facciata lato strada (sud) si affacciano 4 finestre, anch'esse protette da grate di sicurezza. La facciata dello stabile al piano terra su lato strada sud presenta una buona manutenzione, rivestimento in mattoni a vista ed un basamento alto in pietra, mentre la facciata secondaria su lato est si trova in pessimo stato di manutenzione.

All'interno si apre un grande spazio unico diviso in tre aree: una prima area rettangolare longitudinale e parallela alla strada principale, costituita dall'area di ingresso, da un grande bancone da un lato e da sedute/panche dall'altro; una seconda area, illuminata da tre finestre ad arco che si affacciano alla corte interna ad ovest, adibita precedentemente al ristoro con tavoli e sedute; ed una terza piccola area aperta verso nord-est con una finestra in affaccio al lato est della strada.

La prima area adiacente alla strada principale porta ad una stanza secondaria, precedentemente adibita ad area cucina la cui finestra è in affaccio sempre sulla strada principale, mentre la seconda area centrale porta ad un disimpegno di accesso sia alle scale che alla cucina stessa ed ai bagni del locale, posizionati verso la corte interna.

Gli ambienti si trovano in buone condizioni, ristrutturati e piastrellati di recente, serviti da un'areazione canalizzata in sistemi di controsoffittature che consentono anche la distribuzione di illuminazione diffusa e puntuale tramite faretto.

L'altezza centrale interna varia da 263 cm a 265 cm; più bassa al di sotto dei controsoffitti (235/247/250 cm).

L'ex area cucina è piastrellata sia a pavimento che alle pareti; è servita da prese industriali.

La distribuzione elettrica avviene tramite un grande contatore situato al piano terra, un altro dedicato alla zona bancone ed un ultimo contatore separato nell'area cantina al piano interrato. Il sistema di riscaldamento si avvale di termosifoni in ghisa regolati da una caldaia murale inserita in nicchia e nascosta da sportello rasomuro, collocata nella zona di passaggio tra l'area principale e la cucina.

Gli infissi esterni a doppio vetro si presentano in buono stato all'interno di tutto l'ambiente al piano terra, ad eccezione dei servizi igienici. Questo ambiente è diviso in un bagno a cui è garantita l'accessibilità per disabili, una zona centrale dedicata al solo lavaggio mani e ad un altro piccolo servizio igienico.

Il disimpegno sul lato est è piastrellato e porta al piano cantina attraverso una scala rettilinea. La cantina è costituita da due aree aventi soffitto a volte a botte ribassate e da una volta a crociera centrale sempre ribassata (altezza minima h 190 cm circa; altezza massima h 245 cm circa). L'ambiente presenta ammaloramenti ed efflorescenze dovuti a probabile umidità; presente una vecchia pavimentazione allo stato dei luoghi ammalorata. Si riscontra la presenza di tre piccole bocche di lupo in prossimità dell'incontro tra la volta e la parete (una leggermente aperta verso la corte interna; le altre chiuse dalla parete in muratura). Gli impianti dell'interrato si presentano fuori traccia.

5- STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto di pignoramento risulta avere come proprietà e relative quote di possesso:

Immobile ad uso bar-trattoria sito in via **XXV Aprile n. 321, Chignolo Po (PV)**, censito in detto Comune **Sezione A, al Foglio 8, Particella 1962, Subalterno 5**. Categoria catastale C/1 - classe 3 - consistenza 134 mq.

Proprietà per 1/1 in favore del Sig. [REDACTED]

Tale immobile all'interno dell'atto di compravendita (*allegato 4*) viene definito come costituito da locale ad uso bar-trattoria al piano terra con annessi accessori, cantina al piano terra (erroneamente così indicata, in realtà al piano interrato) e sedime di pertinenza (non riscontrato nelle piante catastali, nella visura storica del soggetto ed in fase di sopralluogo; la corte interna - individuata da "altra proprietà" nel catasto - al momento del sopralluogo risultava area non accessibile e chiusa da un cancello. Compare solamente graffiata all'interno della mappa catastale alla particella 1962, particella costituita anche da una piccola parte di fabbricato di altrui proprietà).

Il sottoscritto CTU ha richiesto il certificato contestuale di famiglia dell'esecutato (*allegato 5*).

Il Sig. [REDACTED] nato i [REDACTED] residente i [REDACTED] risulta in stato libero ed iscritto nella famiglia anagrafica composta da:

[REDACTED]

Il sottoscritto CTU ha effettuato richiesta tramite pec all'Agenzia delle Entrate sulla presenza di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile, la quale comunica che *non vi sono in essere contratti di locazione per l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare R.G.E. 366/2022 in capo al soggetto* [REDACTED] (*allegato 6*).

6 -PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla documentazione ipotecaria ventennale e dall'atto di compravendita è possibile esaminare lo storico dei trasferimenti di diritto inerente alle proprietà degli immobili nel ventennio.

All'interno dell'ultimo Atto di Compravendita (Registro Particolare 1847 Registro Generale 3271

[REDACTED]

beni.

7 - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1 - Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

Atti di asservimento urbanistico: Nessuno

Oneri di natura condominiale: Nessuno

Servitù: Nessuna

7.2 - Regolarità edilizia del bene esecutato

IMMOBILE - Sezione A, al Foglio 8, Particella 1962, Subalterno 5

Conformità urbanistico-edilizia e catastale: difformità relative all'altezza delle stanze, da uniformare insieme alle pratiche edilizie.

Il sottoscritto CTU ha inoltrato richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chignolo Po (PV) per l'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale.

Durante l'accesso agli atti sono emerse le seguenti pratiche (allegato 7):

- Richiesta di concessione edilizia e denuncia opere da attuarsi del 18/06/1989,
- Denuncia Inizio Attività 73/89 per sistemazione fabbricato di civile abitazione (relativa al I° piano principalmente, ma con interventi alla parte di collegamento delle scale).
- Denuncia Inizio Attività 41/a del 26/02/1990 per lavori di sistemazione di due locali al piano terra.
- Denuncia Inizio Attività 1526 del 10/04/1998, per opere di manutenzione straordinaria come separare l'ingresso secondario per l'accesso al piano primo (di altrui proprietà) ed opere volte all'eliminazione delle barriere architettoniche con adeguamento dei servizi igienici come da normativa per l'accessibilità.
- Denuncia Inizio Attività 3326 del 01/08/1998, per opere ed adeguamento impianti utili alla destinazione di bar-trattoria.
- Comunicazione di Inizio Attività n. 18/2014 per ripristino impianti a seguito di incendio, ripristini vari finiture ed apertura porta interna (tra l'area centrale ed il disimpegno scale).

La pianta depositata (sia in Comune che al Catasto) corrisponde in linea di massima allo stato dei luoghi (a parte delle piccole differenze trascurabili, come la posizione dei passaggi interni che si presentano leggermente disallineati, la mancata rappresentazione di alzate di collegamento per cambi di quota o presenza di inspessimento del muro perimetrale all'interno del piano interrato - allegato 8).

Si riscontrano difformità, legate principalmente alle altezze interne.



L'altezza centrale interna varia da 263 cm a 265 cm nelle zone openspace in cui non si hanno ribassamenti per gli impianti; nell'area ex cucina dove compare un soffitto a travi a vista l'altezza rilevata è pari a h 275 cm estradosso e h 265 sottotrave; h 300 nel disimpegno scale. Non compaiono i gradini tra l'area centrale ed il disimpegno cucina, la cui presenza è dovuta al cambio di quota riscontrata nell'apertura di una porta interna all'interno della Comunicazione di Inizio Attività n. 18/2014.

Nell'ultima pratica edilizia non vengono segnalate le altezze, né viene mostrata alcuna sezione. Per quanto riguarda il catasto, viene indicata un'unica altezza h 275 cm.

Durante il sopralluogo sono state pertanto rilevate nelle aree centrali degli ambienti delle altezze non costanti ed irregolari, in cui il valore medio si mostra essere vicino (questione di mm) a quello di 264,6 cm, valore rientrante nel 2% di tolleranza ricompresa nel valore di h 270 cm).

Considerando pertanto:

- l'incostanza delle altezze rilevate all'interno dello spazio,
- la presenza di mobilio e ribassamenti in cartongesso,
- la presenza di un soffitto con travi lignee di h 275 cm estradosso nell'area adiacente (cucina)
- il dato borderline vicino al valore rientrante a mm nella tolleranza ammessa,

il sottoscritto CTU ritiene valida ai fini della stima peritale l'altezza pari a 264,6 cm di media, ma in occasione della regolarizzazione della reale altezza, riserva che tale altezza debba essere calcolata in maniera più puntuale avendo gli ambienti liberi e puliti, analizzando (se necessario) la presenza di un eventuale tamponamento sotto intradosso nell'area centrale, non verificabile in fase di sopralluogo con interventi non distruttivi.

Tale operazione si ritiene compresa all'interno della quota di decurtazione del 15% per vizi occulti.

8 - FORMALITA', VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Si indicano di seguito le formalità a carico dei beni oggetto di pignoramento da doversi cancellare affinché non siano opponibili ad un eventuale acquirente:

Iscrizioni:

9. ISCRIZIONE del 18/05/2022 - Registro Particolare 1907 Registro Generale 9748
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1016 del 03/05/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

10. ISCRIZIONE del 17/06/2022 - Registro Particolare 2406 Registro Generale 12240
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1016 del 03/05/2022
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Ex Sezione A, al Foglio 8, Particella 929, Subalterno 1 (fino al 12/12/2014)

11. ISCRIZIONE del 10/04/1998 - Registro Particolare 803 Registro Generale 4279
Pubblico ufficiale DI GIORGI ROSARIO Repertorio 164121 del 31/03/1998
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2119 del 22/03/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)

12. ISCRIZIONE del 07/02/2006 - Registro Particolare 618 Registro Generale 3272
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRO Repertorio 57084/17804 del 01/02/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

13. ISCRIZIONE del 29/01/2014 - Registro Particolare 146 Registro Generale 1102
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRO Repertorio 67785/25852 del 27/01/2014
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
CONDIZIONATO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 646 del 02/05/2014 (QUIETANZA E CONFERMA)

Trascrizioni:

14. TRASCRIZIONE del 14/10/2022 - Registro Particolare 13288 Registro Generale 20093
Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO TRIBUNALE Repertorio 6049 del 16/09/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili attuali

Ex Sezione A, al Foglio 8, Particella 929, Subalterno 1 (fino al 12/12/2014)

15. TRASCRIZIONE del 10/04/1998 - Registro Particolare 3108 Registro Generale 4278
Pubblico ufficiale DI GIORGI ROSARIO Repertorio 164117 del 31/03/1998
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
16. TRASCRIZIONE del 07/02/2006 - Registro Particolare 1847 Registro Generale 3271
Pubblico ufficiale BIANCHI ALESSANDRO Repertorio 57083/17803 del 01/02/2006
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

9- CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DEGLI IMPIANTI

Si specifica che con delibera di Giunta 3868 del 17/07/2015 la Regione Lombardia ha precisato come l'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resti escluso per i provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguente a procedure esecutive o concorsuali.

10 - DETERMINAZIONE DELLA S.L.P. E DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Si evidenziano le seguenti Superfici Lorde di Pavimento (S.L.P.) e le relative Superfici Commerciali, queste ultime ricavate dal prodotto delle S.L.P. per i rispettivi coefficienti di destinazione d'uso.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
spazio bar-trattoria	148,00 mq	100%	148,00 mq
cantina	55,00 mq	25%	13,75 mq
SOMME	203,00 mq		161,75 mq

S.L.P. TOTALE203.00 mq

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE161.75 mq

11- DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO IMMOBILE			
Comune: Chignolo Po (PV)	Destinazione d'uso: C/1	SUP. COMM.LE	161,75 mq
Via XXV Aprile n 321 - bar-trattoria	foglio: 8 particella: 1962	sub : 5	
La valutazione ha il fine di stimare il valore del più probabile prezzo di mercato al quale le proprietà oggetto della presente relazione potrebbero essere compravendute in una libera contrattazione alla data odierna			
Criterio di stima: sintetico comparativa monoparametrica			
Valore di Mercato			137.487,50 €
Vizi occulti 15%			20.623,13 €
Valore base d'asta			116.864,38 €
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO			116.800,00 €
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
Destinazione d'uso	S.L.P.	Coeff.	Superficie Commerciale
spazio bar-trattoria	148,00 mq	100%	148,00 mq
cantina	55,00 mq	25%	13,75 mq
SOMME	203,00 mq		161,75 mq
COMPARATIVI			
UBICAZIONE	PREZZO ANNUNCIO	SUPERFICIE U.I.	VALORE UNITARIO
Negozio/Locale in centro	50 000,00 €	70,00 mq	714,29 €/mq
SOMME	50.000,00 €	70,00 mq	
CALCOLO DEL VALORE UNITARIO MEDIO			
VALORE UNITARIO MEDIO, CONSIDERANDO LO STATO CONSERVATIVO = 850,00 €/mq			
VALORI OMI			
Tipologia	Commerciale	min	980,00 €/mq
Stato conservativo	normale	max	1 200,00 €/mq

Il discostamento rispetto ai valori OMI di entrambe le stime è da attribuirsi prevalentemente alla scelta dei comparativi utilizzati per il calcolo del valore di mercato dei beni oggetto di perizia e dello stato conservativo.

BASE D'ASTA TOTALE 116.800,00 €

Con quanto sopra relazionato il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per chiarimenti ed integrazioni che eventualmente si rendessero necessari.

Vigevano, 12 luglio 2023

Il Tecnico Incaricato
Architetto Laura Favazzi

Allegati:

- Documentazione Fotografica da pag. 14
- Allegati 1-8