



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

10/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Edmondo Tota

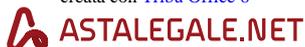
CURATORE:

Dott. Mario Motta

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

CARLO CAZZANIGA

CF: CZZCRL81S07E063L

con studio in LECCO (LC) VIA CARLO CATTANEO, 54/A

telefono: 03411842125

email: carlocazzaniga.geometra@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 10/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a OLGINATE VIA CONCORDIA 44, della superficie commerciale di **1.274,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato a destinazione produttiva sito nel Comune di Olginate (LC) in Via Concordia, n. 44, nella zona industriale del comune posta in posizione semiperiferica rispetto al centro del comune.

Olginate è un comune italiano della Provincia di Lecco in Regione di Lombardia. Il comune si estende su 7,9 km² e conta 7 102 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 900,1 abitanti per km² sul Comune. Nelle vicinanze dei comuni di Valgrehentino, Calolziocorte i Garlate, Olginate è situata a 7 km al Sud-Est di Lecco la più grande città nelle vicinanze.

Il comune di Olginate, fino al 1992 apparteneva alla provincia di Como, fino al 1797 alla provincia di Milano. Anticamente era a capo di una più vasta area comprendente anche gli attuali comuni di Garlate e Valgrehentino. Fa parte della comunità montana Lario Orientale - Valle San Martino e del Parco dell'Adda Nord. Il territorio comunale è situato all'estremo meridionale delle Prealpi lombarde, e ha come confini naturali a est il lago di Olginate e il fiume Adda. L'altitudine varia tra i 195 m s.l.m. del fiume e gli 830 della cima del monte Regina. La morfologia del territorio è caratterizzata dalla presenza di zone montuose nella parte nord-occidentale e meridionale del paese, insieme a zone collinari e più pianeggianti in prossimità dei corsi d'acqua presenti. Infatti, per quanto riguarda l'idrografia, sul territorio olginatese scorrono anche due torrenti immissari dell'Adda, cioè l'Aspide, vicino al confine con Garlate, e il Grehentino, proveniente da Valgrehentino.

Il capannone è formato da porzioni realizzate in periodi differenti, con caratteristiche e tipologie costruttive differenti a seconda delle esigenze dell'attività produttiva.

Il lotto è accessibile da una via traversa di Via Concordia.

L'edificio produttivo si sviluppa su un solo piano fuori terra, è suddiviso in n. 5 porzioni, n. 3 con strutture in muratura suddivise tra loro con porzioni di setti e n. 2 porzioni con struttura a pilastri senza murature di tamponamento. E' presente un blocco servizi su due livelli in muratura. Al piano terra sono presenti spogliatoi, wc, docce, depositi accessibili dal capannone; al primo piano sono presenti gli uffici amministrativi, i servizi igienici e spazi di archivio/deposito. Al primo piano si accede da una scala esterna dal cortile o da una seconda scala dal capannone. Nel cortile è presente la cabina elettrica. All'ingresso delimitato da un cancello carraio infero vi è una porzione di cortile asfaltato.

Le strutture di copertura sono in parte di tipo prefabbricato in cemento, in parte con struttura portante mista di tipo metallico e in c.a., e in parte realizzate in muratura; le altezze delle coperture presentano altezze e forme differenti tra loro. Su ogni porzione di capannone sono presenti carri-ponte a servizio dell'attività.

Alla data del sopralluogo i beni sono inutilizzati senza presenza di alcuna attività produttiva in corso.

Lo stato di manutenzione risulta essere sufficiente con buone condizioni di manutenzione degli uffici e accessori al primo piano, che risultano dotati di impianto di riscaldamento e di raffrescamento. Sono riscaldati anche spogliatoi e servizi al piano terra. La manutenzione dei capannoni risulta invece carente e in stato di abbandono dalla cessazione dell'attività.

Durante il sopralluogo oltre agli immobili sopra descritti sono stati visionati anche gli impianti di lavorazione, vasche, attrezzature, materiali di lavorazione e quanto si rendeva necessario durante il periodo di attività.

Al fine di avere un quadro conoscitivo complessivo del valore del compendio immobiliare sono stati eseguiti ulteriori sopralluoghi il giorno 03/08/2023, 31/08/2023, 12/09/2023 con tecnici e ditte specializzate per avere una stima dei costi per:

Indagine conoscitiva sullo stato di contaminazione del suolo

Indagine conoscitiva sullo stato di contaminazione del suolo con n. 8 sondaggi alla profondità di 5 m dal piano campagna con perforazione a rotazione a secco con sonda autocarrata

Prelievo di 24 campioni di terreno

Analisi chimica di laboratorio dei parametri richiesti sui campioni di terreno

COSTO INDAGINI: 20.000,00 €

N.B: SOLO DOPO QUESTE INDAGINI POTRANNO ESSERE STIMATI GLI EVENTUALI COSTI DI BONIFICA DEL SUOLO

Smaltimento rifiuti speciali

Si stima un costo di smaltimento dei rifiuti speciali:

- Batterie esauste (circa 150 Kg)
- Polveri abbattimenti fumi (circa 1000 Kg)
- Refluo raffreddamento (circa 6000 Kg)
- Rivestimento vasche acidi / Cinghie / Morchia in cisterna (circa 7000 Kg)
- Stracci / DPI / Imballi (circa 1000 Kg)
- Imballi sporchi (2000 Kg)

COSTO SMALTIMENTO: da 25.000,00 € a 30.000,00 €

Smaltimento reflu acid / acido cloridrico

Al fine di individuare correttamente il contenuto delle vasche, in data 21/11/2023 sono state eseguite le analisi sui contenuti delle n. 6 vasche, che si allegano alla presente perizia.

COSTO SMALTIMENTO: 125.000,00 €

Rimozione impianti ferrosi ed elettrici

Svuotamento completo interno dello stabile strip out ad esclusione dei carri ponti

Demolizione e smaltimento di tutti gli impianti presenti all'interno dello stabile produttivo, tutti i rifiuti (ad esclusione dello ZINCO presente all'interno del forno) saranno conferiti in impianti regolarmente autorizzati

COSTO SMANTELLAMENTO: 30.000,00 €

Recupero Zinco

Riconoscimento economico per smaltimento dello zinco: circa 80 ton
al prezzo di € 600,00 / Ton

COSTO RICONOSCIUTO: 48.000,00 €

Considerando i costi delle analisi per gli acidi pari a carico della procedura si stimati nella peggior ipotesi un costo complessivo pari a: € 205.000,00 e un ricavo dalla vendita dello zinco di € 48.000,00

Si allegano i preventivi e analisi eseguite

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 4,80 mt. - 8,00 mt..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3127 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria D/1, rendita 12.078,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CONCORDIA n. 44, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 3063 - 3131 - 3371 - 3129 - 3373 - 896 - 3142 - 3141

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2000.

A.1 altro terreno, composto da PORZIONE DI VIABILITA' STRADALE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3371 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO di classe 4, superficie 4, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: VIA CONCORDIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 3127 - 3131 - 3403 - 3129
- foglio 9 particella 3403 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 3 , superficie 75, indirizzo catastale: VIA CONCORDIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 3131 - 3377 - 3359 - 3129 - 3371

Le due particelle censiste al Catasto Terreni, risultano destinate alla viabilità stradale comune con gli immobili limitrofi, inoltre risultano essere di modeste dimensioni, per tali ragioni vengono trascurati dalla valutazione del compendio immobiliare.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.274,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.260,00
Data della valutazione:	10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO 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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE, stipulata il 23/05/2023 a firma di Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCO ai nn. 17 di repertorio, trascritta il 01/08/2023 a LECCO ai nn. 9225/12131, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da TRIBUNALE DI LECCO

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Proprietà 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 28/10/2020), con atto stipulato il 28/10/2020 a firma di NESINA ELSA ai nn. 1332/1002 di repertorio, trascritto il 30/10/2020 ai nn. 9346

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 52/1974, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI CAPANNONE, rilasciata il 18/10/1974 con il n. 52/1974 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **168/1977**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI ACCESSORI, rilasciata il 29/09/2023 con il n. 168/1977 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **5/80**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO, rilasciata il 17/03/1980 con il n. 5/80 di protocollo, agibilità del 18/03/1983 con il n. 5/80 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **150/81**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO, rilasciata il 08/02/1982 con il n. 150/81 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **114/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA C.E. N. 150/81, rilasciata il 26/10/1982 con il n. 114/82 di protocollo, agibilità del 18/03/1983 con il n. 150 - 114 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **38/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE FABBRICATO ESISTENTE, rilasciata il 06/03/1991 con il n. 38/90 di protocollo

AUTORIZZAZIONE N. **153A/95**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 14/01/1996 con il n. 153A di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **45/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO, rilasciata il 23/04/1997 con il n. 45/96 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO, rilasciata il 26/10/2000 con il n. 1/2000 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 31 del 5 agosto 2020 e approvato con Delibera di Consiglio Comune n. 16 del 11 maggio 2021, l'immobile ricade in zona Area P: aree produttive ed artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'articolo 19 delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole del PGT cita: Le destinazioni d'uso sono quelle previste dall'art. 4 delle norme del Piano delle Regole. Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nonché l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati. La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SL totale con un massimo di mq 120 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate. Per motivate esigenze produttive i fabbricati di non più di un piano fuori terra e gli impianti tecnologici potranno, verificata la compatibilità ambientale, derogare all'altezza massima prevista. Ai fini del calcolo del rapporto di copertura non sono computabili gli impianti e le apparecchiature tecnologiche poste all'aperto e gli impianti e le vasche di depurazione e/o di trattamento dei reflui nel rispetto degli indici di permeabilità IPT/IPF. Nella zona P1: - le pensiline a sbalzo sono escluse dal computo della superficie coperta fino alla profondità di m 3,00; in caso di maggiori sporgenze si computa la sola parte eccedente; - sono ammesse, per corpi di fabbrica dello stesso edificio all'interno della stessa proprietà, distanze fra pareti inferiori a 10 m purché su entrambe le pareti le aperture esistenti non siano determinanti ai fini del calcolo del rapporto aerilluminante dei locali. parametri edificatori sono i seguenti: IC = 0,80 Altezza dell'edificio = m 14 all'estradosso della copertura (punto più alto della copertura). Sono ammesse, previa valutazione paesaggistica, altezze maggiori esclusivamente per impianti tecnologici. Per gli edifici, esistenti alla data di adozione del piano insistenti su lotto totalmente privo di edifici produttivi e i cui lotti risultino frazionati alla data di adozione del PGT, con destinazione catastale residenziale e per le loro pertinenze vigono le prescrizioni di cui al art. 17 previsti per l'Area R2 - Aree ad alta

densità insediativa ed i relativi servizi dovuti di cui alle norme del Piano dei Servizi. Qualora il lotto rilevi la presenza di edifici con destinazione catastale non residenziale è esclusivamente ammesso, per i soli edifici con destinazione catastale residenziale e non pertinenziali ad edifici produttivi e/o commerciali, quanto previsto alle lett. a.) e b.) del DPR 380 s.m.i.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - La realizzazione di nuova apertura nel muro divisorio tra due zone produttive del complesso - Ampliamento del locale deposito posto al piano terra all'interno del capannone nella zona produttiva. - Realizzazione di soppalco in ferro a servizio della zona produttiva.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI PRATICA IN SANATORIA

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

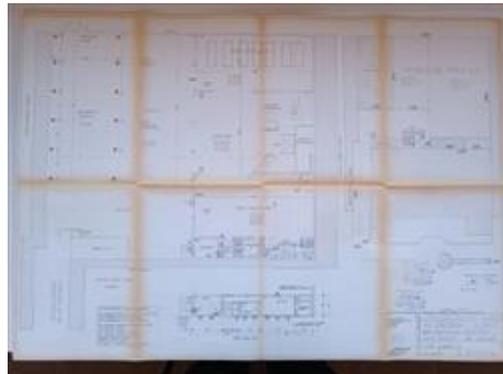
Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA DI SANATORIA: €3.000,00
- SANZIONE AMMINISTRATIVA (suscettibile di aumento): €1.000,00

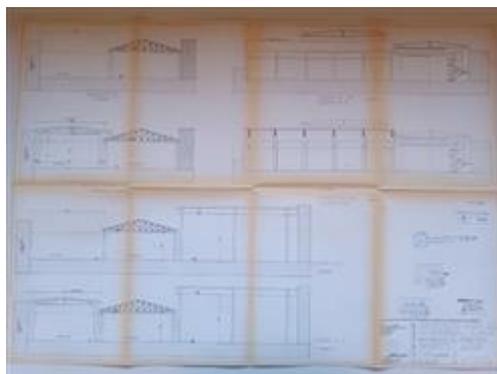
Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



Stato autorizzato PLANIMETRIA



Stato autorizzato PIANTE



Stato autorizzato SEZIONI E PROSPETTI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - La realizzazione di nuova apertura nel muro divisorio tra due zone produttive del complesso - Ampliamento del locale deposito posto al piano terra all'interno del capannone nella zona produttiva. - Realizzazione di soppalco in ferro a servizio della zona produttiva.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: **PRESENTAZIONE DI PRATICA CATASTALE DI AGGIORNAMENTO**

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICACATASTALE DI AGGIORNAMENTO (DOCFA): €.900,00
- DIRITTI CATASTALI: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN OLGINATE VIA CONCORDIA 44

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a OLGINATE VIA CONCORDIA 44, della superficie commerciale di **1.274,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un fabbricato a destinazione produttiva sito nel Comune di Olginate (LC) in Via Concordia, n. 44, nella zona industriale del comune posta in posizione semiperiferica rispetto al centro del comune.

Olginate è un comune italiano della Provincia di Lecco in Regione di Lombardia. Il comune si estende su 7,9 km² e conta 7 102 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 900,1 abitanti per km² sul Comune. Nelle vicinanze dei comuni di Valgrehentino, Calolziocorte e Garlate, Olginate è situata a 7 km al Sud-Est di Lecco la più grande città nelle vicinanze.

Il comune di Olginate, fino al 1992 apparteneva alla provincia di Como, fino al 1797 alla provincia di Milano. Anticamente era a capo di una più vasta area comprendente anche gli attuali comuni di Garlate e Valgrehentino. Fa parte della comunità montana Lario Orientale - Valle San Martino e del Parco dell'Adda Nord. Il territorio comunale è situato all'estremo meridionale delle Prealpi lombarde, e ha come confini naturali a est il lago di Olginate e il fiume Adda. L'altitudine varia tra i 195 m s.l.m. del fiume e gli 830 della cima del monte Regina. La morfologia del territorio è caratterizzata dalla presenza di zone montuose nella parte nord-occidentale e meridionale del paese, insieme a zone collinari e più pianeggianti in prossimità dei corsi d'acqua presenti. Infatti, per quanto riguarda l'idrografia, sul territorio olginatese scorrono anche due torrenti immissari dell'Adda, cioè l'Aspide, vicino al confine con Garlate, e il Grehentino, proveniente da Valgrehentino.

Il capannone è formato da porzioni realizzate in periodi differenti, con caratteristiche e tipologie costruttive differenti a seconda delle esigenze dell'attività produttiva.

Il lotto è accessibile da una via traversa di Via Concordia.

L'edificio produttivo si sviluppa su un solo piano fuori terra, è suddiviso in n. 5 porzioni, n. 3 con strutture in muratura suddivise tra loro con porzioni di setti e n. 2 porzioni con struttura a pilastri senza murature di tamponamento. E' presente un blocco servizi su due livelli in muratura. Al piano terra sono presenti spogliatoi, wc, docce, depositi accessibili dal capannone; al primo piano sono presenti gli uffici amministrativi, i servizi igienici e spazi di archivio/deposito. Al primo piano si accede da una scala esterna dal cortile o da una seconda scala dal capannone. Nel cortile è presente la cabina elettrica. All'ingresso delimitato da un cancello carraio in ferro vi è una porzione di cortile asfaltato.

Le strutture di copertura sono in parte di tipo prefabbricato in cemento, in parte con struttura portante mista di tipo metallico e in c.a., e in parte realizzate in muratura; le altezze delle coperture presentano altezze e forme differenti tra loro. Su ogni porzione di capannone sono presenti carri-ponte a servizio dell'attività.

Alla data del sopralluogo i beni sono inutilizzati senza presenza di alcuna attività produttiva in corso.

Lo stato di manutenzione risulta essere sufficiente con buone condizioni di manutenzione degli uffici e accessori al primo piano, che risultano dotati di impianto di riscaldamento e di raffrescamento. Sono riscaldati anche spogliatoi e servizi al piano terra. La manutenzione dei capannoni risulta invece carente e in stato di abbandono dalla cessazione dell'attività.

Durante il sopralluogo oltre agli immobili sopra descritti sono stati visionati anche gli impianti di lavorazione, vasche, attrezzature, materiali di lavorazione e quanto si rendeva necessario durante il periodo di attività.

Al fine di avere un quadro conoscitivo complessivo del valore del compendio immobiliare sono stati eseguiti ulteriori sopralluoghi il giorno 03/08/2023, 31/08/2023, 12/09/2023 con tecnici e ditte specializzate per avere una stima dei costi per:

Indagine conoscitiva sullo stato di contaminazione del suolo

Indagine conoscitiva sullo stato di contaminazione del suolo con n. 8 sondaggi alla profondità di 5 m dal piano campagna con perforazione a rotazione a secco con sonda autocarrata

Prelievo di 24 campioni di terreno

Analisi chimica di laboratorio dei parametri richiesti sui campioni di terreno

COSTO INDAGINI: 20.000,00 €

N.B: SOLO DOPO QUESTE INDAGINI POTRANNO ESSERE STIMATI GLI EVENTUALI COSTI DI BONIFICA DEL SUOLO

Smaltimento rifiuti speciali

Si stima un costo di smaltimento dei rifiuti speciali:

- Batterie esauste (circa 150 Kg)
- Polveri abbattimenti fumi (circa 1000 Kg)
- Refluo raffreddamento (circa 6000 Kg)
- Rivestimento vasche acidi / Cinghie / Morchia in cisterna (circa 7000 Kg)
- Stracci / DPI / Imballi (circa 1000 Kg)
- Imballi sporchi (2000 Kg)

COSTO SMALTIMENTO: da 25.000,00 € a 30.000,00 €

Smaltimento reflu acid / acido cloridrico

Al fine di individuare correttamente il contenuto delle vasche, in data 21/11/2023 sono state eseguite le analisi sui contenuti delle n. 6 vasche, che si allegano alla presente perizia.

COSTO SMALTIMENTO: 125.000,00 €

Rimozione impianti ferrosi ed elettrici

Svuotamento completo interno dello stabile strip out ad esclusione dei carri ponti

Demolizione e smaltimento di tutti gli impianti presenti all'interno dello stabile produttivo, tutti i rifiuti (ad esclusione dello ZINCO presente all'interno del forno) saranno conferiti in impianti regolarmente autorizzati

COSTO SMANTELLAMENTO: 30.000,00 €

Recupero Zinco

Riconoscimento economico per smaltimento dello zinco: circa 80 ton
al prezzo di € 600,00 / Ton

COSTO RICONOSCIUTO: 48.000,00 €

Considerando i costi delle analisi per gli acidi pari a carico della procedura si stimati nella peggior ipotesi un costo complessivo pari a: € 205.000,00 e un ricavo dalla vendita dello zinco di € 48.000,00

Si allegano i preventivi e analisi eseguite

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di 4,80 mt. - 8,00 mt..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 3127 sub. 701 (catasto fabbricati), sezione urbana OLG, categoria D/1, rendita 12.078,00 Euro, indirizzo catastale: VIA CONCORDIA n. 44, piano: T - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappali 3063 - 3131 - 3371 - 3129 - 3373 - 896 - 3142 - 3141

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 2000.



Vista da cortile interno



Vista da cortile interno



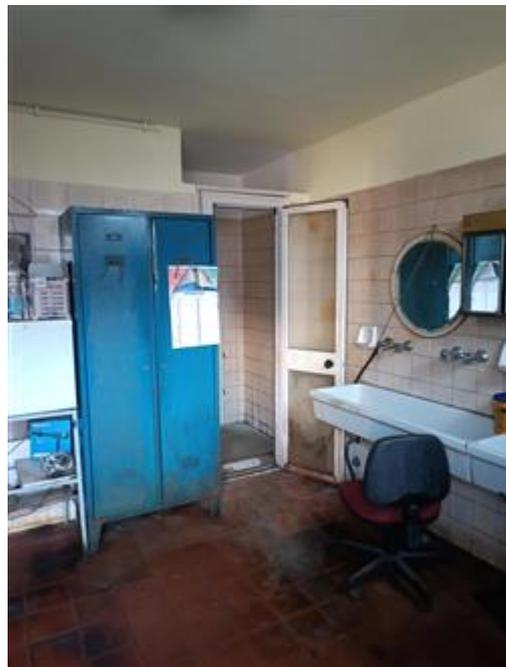
Vista da cortile interno



Impianti di lavorazione dello zinco



Uffici



Spogliatoio

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono LECCO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi

sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea con individuazione dell'immobile

SERVIZI

centro sportivo
supermercato

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 35 KM
autobus distante 1,2 KM
autostrada distante 31 KM
ferrovia distante 4 KM

nella media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Cannello scorrevole carraio realizzato in Ferro

nella media ★★☆☆☆☆

infissi esterni: Serramenti degli uffici realizzati in Alluminio

mediocre ★★☆☆☆☆

infissi interni: Porte interne uffici realizzati in legno tamburato

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

pavimentazione esterna: realizzata in Asfalto

mediocre ★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Per il locali uffici e spogliatoi

nella media ★★☆☆☆☆

scale: Esterna di accesso al piano primo con rivestimento in Marmo

mediocre ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

carroponte: mobile. Sono presenti in ogni campata del capannone

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

idrico: Spogliatoi e W.c. con alimentazione in Acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato

mediocre ★★☆☆☆☆

termico: Riscaldamento ufficio con alimentazione in caldaia a gas i diffusori sono in caloriferi in ghisa

al di sotto della media ★★☆☆☆☆





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CAPANNONE	735,00	x	100 %	=	735,00
TETTOIA	630,00	x	50 %	=	315,00
SPOGLIATOI E LOCALI ACCESSORI	78,00	x	120 %	=	93,60
UFFICI E ARCHIVIO	78,00	x	120 %	=	93,60
LOCALE TECNICO (CABINA ELETTRICA)	35,00	x	20 %	=	7,00
AREA DI CORTILE	300,00	x	10 %	=	30,00
Totale:	1.856,00				1.274,20



ACCESSORI:

altro terreno, composto da PORZIONE DI VIABILITA' STRADALE.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 3371 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO di classe 4, superficie 4, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, indirizzo catastale: VIA CONCORDIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 3127 - 3131 - 3403 - 3129
- foglio 9 particella 3403 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 3 , superficie 75, indirizzo catastale: VIA CONCORDIA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 3131 - 3377 - 3359 - 3129 - 3371

Le due particelle censite al Catasto Terreni, risultano destinate alla viabilità stradale comune con gli immobili limitrofi, inoltre risultano essere di modeste dimensioni, per tali ragioni vengono trascurati dalla valutazione del compendio immobiliare.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
PORZIONE DI VIABILITA' STRADALE	79,00	x 0 %	= 0,00
Totale:	79,00		0,00

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dall'analisi del mercato immobiliare per immobili aventi verosimilmente le condizioni intrinseche ed estrinseche simili, analizzando compravendite di immobili dislocati in zone limitrofe, aventi caratteristiche morfologiche ed urbanistiche simili, partendo dai prezzi noti desunti dal mercato immobiliare in particolare dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), secondo semestre 2022 e dal listino Mercato Immobiliare 2023 F.I.M.A.A. - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, si è stimato i più probabili prezzi unitari di mercato, che moltiplicati per la relativa unità di misura ha portato alla determinazione dei valori riportati nella stima qui di seguito redatta.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.274,20	x	300,00	=	382.260,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	300,00	=	0,00
					382.260,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
COSTI SMALTIMENTO RIFIUTI E SMANTELLAMENTO IMPIANTI	-205.000,00
IPOTESI VENDITA DELLO ZINCO	48.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 225.260,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 225.260,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	1.274,20	0,00	225.260,00	225.260,00
				225.260,00 €	225.260,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.260,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:	€. 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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.260,00