

Tribunale di VARESE

Sezione Procedure Concorsuali

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE n. 1/2024

LEG ITALIA ENGINEERING SRL

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Valentina Leggio
CURATORE: Avv. Laura Limido



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Capannone industriale
Comune di Venegono Superiore (VA) - Via G. CESARE n. 37

Esperto alla stima: Arch. Emilia Pontiggia
Studio in: Via Dei Mille n.5 - 22100 Como
Telefono: 0312071759 - 3473214675
Email: pontiggia@vparch.it
Pec: emilia.pontiggia@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

Bene: Via G. CESARE n. 37 - Venegono Superiore (VA)
Capannone industriale

1 Dati Catastali:

Identificato al catasto Fabbricati comune di Venegono Superiore (VA):

Intestazione: LEG ITALIA ENGINEERING SRL

con sede in VENEGONO SUPERIORE (VA)

(C.F. 03487640124)

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
10	4888	512	D/1				Euro 4.704,00	VIA G. CESARE n. 37 Piano T-1

2. Stato di occupazione:

Nella disponibilità del fallimento

3. Creditori Iscritti: massa dei creditori del LEG ITALIA ENGINEERING SRL

4. Comproprietari: nessuno

5. Continuità delle trascrizioni: SI

6. Prezzo da libero arrotondato: **€ 110.000,00**

Immobile in Comune di Venegono Superiore (VA) Via G. CESARE n. 37

Opificio

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Porzione immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Venegono Superiore (VA), alla via G. Cesare n. 37 consistente in una unità immobiliare composta da disimpegno/ingresso, wc, deposito, ingresso, laboratorio, tre wc, spogliatoio, deposito/laboratorio, deposito, portico ed area di proprietà esclusiva al piano terra, da due uffici, disimpegno, wc ed anti wc al piano primo, con scala di collegamento tra i piani.

Quota e tipologia del diritto

- **Piena quota di proprietà pari a 100/100 di LEG ITALIA ENGINEERING SRL (CF 03487640124)** sede in VENEGONO SUPERIORE (VA)

Identificato al catasto Fabbricati comune di Venegono Superiore (VA):

Intestazione: LEG ITALIA ENGINEERING SRL con sede in VENEGONO SUPERIORE (VA) (C.F. 03487640124)

DATI IDENTIFICATIVO			DATI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI	
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
10	4888	512	D/1				Euro 4.704,00	VIA G. CESARE n. 37 Piano T-1

Identificativo catasto terreni del comune di Venegono Superiore (VA): Foglio 9 - Particella 4888 con destinazione ENTE URBANO e superficie 4.420 m2

Derivante da: variazione toponomastica richiesta dal comune (n. 53677.1/2011) del 10/02/2011 Pratica n. VA0107369 in atti dal 10/02/2011. Precedentemente da variazione nel classamento (n. 4661.1/2005) el 11/03/2005 Pratica n. VA0058864 in atti dal 11/03/2005

Confini da nord ed in senso orario a corpo: passaggio pedonale comune e altra U.I. di proprietà di terzi, altra U.I. proprietà di terzi, via Foscolo e via G. Cesare.

Il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

Regolarità Catastale: si segnala che la scheda catastale reperita presso l'Agenda delle Entrate non rispecchia quanto rilevato in loco ed in particolare le finestre poste al piano primo, nei locali destinati ad ufficio, risultano non correttamente posizionate, così come le finestre del vano scala.

2. DESCRIZIONE GENERALE:

Caratteristiche zona: l'immobile sorge nel comune di Venegono Superiore nella provincia sud di Varese in contesto principalmente industriale/artigianale.

Area urbanistica: l'area di insediamento dell'immobile oggetto di valutazione è prevalentemente industriale con attività di piccolo/medio artigianato.

Attrazioni paesaggistiche: non in evidenza

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Venegono Superiore ed Inferiore, Strada provinciale 233 (2,70 Km)

Servizi offerti dalla zona: aeroporto di Varese-Venegono

3. STATO DI POSSESSO:

Nella disponibilità della procedura

L'intera area risulta perimetrata con recinzione. All'interno sono presenti macchinari, utensili e materiale derivante da lavorazioni, non oggetto della presente valutazione.

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:* Nessuna.

4.1.4 *Altre limitazioni d'uso:*

➤ **Servitù di passo**

A carico del mappale 4888 ed a favore dei mappali 5287 (ex 4889/b) e 5288 (ex 4888/b) esiste servitù di passo pedonale e carraio costituita con l'atto notaio Brighina Giuseppe, notaio in Gallarate in data 16/02/1988 rep. n.112620 (trascritto a Varese in data 07/03/1988 ai nn. 3125/2384).

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 *Iscrizioni:* nessuno

4.2.2 *Pignoramenti:* nessuno

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

➤ **Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale**

A favore di: massa dei creditori **LEG ITALIA ENGINEERING SRL**

Derivante da: atto giudiziario di sentenza di apertura di liquidazione giudiziale

Rogante: Tribunale di Varese con atto del 05/12/2023 ai n. 1/2024

Trascritto a: Varese in data 15/02/2024 ai nn. 2850/2067

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:* nessuna

Si allega, in calce alla presente, copia delle trascrizioni ventennali reperite presso la Conservatoria dei registri di Varese

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Sono compresi nella vendita i diritti e le ragioni di comproprietà che ad esso proporzionalmente competono sugli enti, vani, spazi, impianti e servizi che per legge (art. 1117 c.c.), uso o destinazione siano da ritenersi comuni all'intero fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte. La porzione immobiliare è venduta con tutti gli inerenti diritti, ragioni, azioni, vincoli, accessioni e pertinenze, con tutte le relative servitù attive e passive anche non apparenti ed in particolare con quelle derivanti dalla costruzione dello stabile e del complesso edilizio condominiale di cui fa parte o eventualmente facesse parte la suddetta porzione, così come incombono o possono incombere o spettare alla parte venditrice in forza dei suoi titoli di proprietà e possesso.

Particolari vincoli e/o dotazioni: immobile completamente perimetrato con recinzione e cancello lungo la via pubblica.

A carico del mappale 4888 ed a favore dei mappali 5287 (ex 4889/b) e 5288 (ex 4888/b) esiste servitù di passo pedonale e carraio costituita con l'atto notaio Brighina Giuseppe, notaio in Gallarate in data 16/02/1988 rep. n.112620 (trascritto a Varese in data 07/03/1988 ai nn. 3125/2384).

Attestazione Prestazione Energetica: esistono Attestati di Certificazione Energetica, codice identificativo 12137 - 000183 / 12 e n. 12137 - 000184 / 12 entrambi registrati il 16 novembre 2012 con validità fino al

16 novembre 2022, redatti ai sensi di legge dal soggetto certificatore Eugenio Maroni, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Varese (accreditato all'albo dei certificatori della Regione Lombardia al n. 3938). Tali certificazioni energetiche risultano scadute e sarà necessario procedere con la redazione di nuovi Attestati di Certificazione Energetica.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: no

Avvertenze ulteriori: si segnala che il Certificato di Prevenzione Incendi dovrà essere rinnovato e potrebbe comportare opere di adeguamento dell'impianto.

Si segnala altresì la presenza di impianto antifurto attualmente disattivato di cui non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Lo scrivente non ha potuto verificare il corretto funzionamento e la regolare realizzazione degli impianti presenti. Si ritiene comunque che gli stessi dovranno essere oggetto di rinnovo e verifica tenendone conto nella stima del bene.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Proprietario ante ventennio fino al 29/04/2003:

- **LA TIPOGRAFICA VENEGONESE SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA** con sede VENEGONO SUPERIORE (VA) (C.F. 00196980122)

In forza di atti antecedenti al ventennio.

Proprietario dal 29/04/2003 al 29/07/2015:

- **BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI ITALEASE S.P.A.** con sede a Milano (C.F. 00846180156)

In forza di atto di compravendita a rogito del dott. Chiodi Daelli Enrico, notaio in Milano (MI), in data 29/04/2003, n. rep. 152383/24449, registrato a Milano 6 in data 16/05/2003 AL N. 2264, S. 1V e trascritto presso l'Ufficio Provinciale - Agenzia delle Entrate - Territorio di Varese il 16/05/2003 ai nn. 10897/6782.

si precisa che la **BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI ITALEASE S.P.A.** ha acquistato l'immobile sito in via Giulio Cesare identificato al foglio 10 mappale 4888 sub. 512 al solo fine di concederlo in locazione finanziaria, alla società "LEG ITALIA S.R.L." con sede in Venegono Superiore via Piave n. 7 c.f. 02718050129), e ciò in esecuzione del contratto LOCAZIONE FINANZIARIA (LEASING) stipulato il 29 aprile 2003 n. 327049, (registrato a Milano 1 IL 15/12/2006 al n. 25865, serie 3T).

Con deliberazione di assemblea straordinaria in data 20 febbraio 2004, come da verbale a rogito del notaio Gilda Corvaja Barbarito di Milano, n. 122001/10846 di repertorio (registrato a Milano 1 il 25 febbraio 2004 al n. 1446), la "BANCA CENTRALE PER IL LEASING DELLE BANCHE POPOLARI - ITALEASE S.P.A." ha modificato la propria denominazione sociale in "BANCA PER IL LEASING - ITALEASE S.P.A." o in breve "BANCA ITALEASE S.P.A."

Con deliberazione di assemblea straordinaria in data 11 aprile 2005, come da verbale a rogito del notaio Filippo Zabban di Milano, rep. n. 49142/6874 (registrato all'agenzia delle entrate di Milano 6 in data 20 aprile 2005 al n. 3350), la "BANCA PER IL LEASING - ITALEASE S.P.A." o, in breve, "BANCA ITALEASE S.P.A.", ha modificato la denominazione sociale assumendo la forma abbreviata "BANCA ITALEASE S.P.A.";

Con atto in data 9 marzo 2015 rogito notaio Filippo Zabban di Milano rep. 67359/11806 (registrato a Milano 6 il 13 marzo 2015 al n. 8093, serie 1T) è stata stipulata fusione per incorporazione della società BANCA ITALEASE SPA nella società BANCO POPOLARE - SOCIETA' COOPERATIVA.

Proprietario dal 29/07/2015 al 29/02/2016:

- **LEG ITALIA S.R.L.** S.R.L. (C.F. 02718050129) con sede in VENEGONO SUPERIORE (VA)

In forza di atto di acquisto a rogito del dott. Spini Ursula, notaio in Borgomanero (NO) in data 29/07/2015 ai nn. di rep. 13450/9413, registrato a Novara in data 07/08/2015 al n. 9294 serie 1T e trascritto a Varese in data 11/08/2015 ai nn. 12012/8354 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale - Agenzia delle Entrate - Territorio di Varese il 11/08/2015 ai numeri 12012/8354.

Proprietario dal 29/02/2016 e attuale proprietario:

- **LEG ITALIA ENGINEERING SRL** (CF 03487640124) sede in VENEGONO SUPERIORE (VA)

In forza di atto di acquisto a rogito del dott. Spini Ursula, notaio in Borgomanero (NO) in data 29/02/2016 ai nn. di rep. 13939/9776, trascritto presso l'Ufficio Provinciale - Agenzia delle Entrate - Territorio di Varese il 01/03/2016 ai numeri 3032/2043.

unitamente a quanto oggetto del trascrivendo atto si sono intesi trasferiti e compresi nella vendita i diritti e le ragioni di comproprietà che ad esso proporzionalmente competono sugli enti, vani, spazi, impianti e servizi che per legge (art. 1117 c.c.), uso o destinazione siano da ritenersi comuni all'intero fabbricato di cui quanto in oggetto fa parte.

7. PRATICHE EDILIZIE:

la costruzione del fabbricato di cui fa parte la porzione oggetto del presente atto risulta iniziata in data anteriore al 01/09/1967.

Successivamente, relativamente a quanto in oggetto, vennero rilasciati dalla competente autorità del Comune di Venegono Superiore i seguenti titoli abilitativi:

- in data 01/03/1968 Licenza di Costruzione n. 18 per la costruzione di ingresso uffici;
- in data 29/08/1968 Licenza di Costruzione n. 110 per l'ampliamento del capannone esistente;
- in data 04/11/1989 Concessione Edilizia n. 165/89 per la costruzione del locale caldaia.
- data 23/11/2002, Denuncia di Inizio Attività n. 117/2002 per ampliamento di due porte in ferro, formazione di due finestre, rimozione di copertura in cemento amianto e posa di nuova copertura in lamiera metallica anodizzata, adattamento del servizio igienico esistente ad uso handicap, costruzione di recinzione di cemento disaestrata e posa di nuova in ferro
- in data 22/10/2004 in variante postuma alla DIA 117/2002 Denuncia di Inizio Attività in variante n. 104/2004 per sostituzione manto di copertura, apertura e modifica serramenti esterni, formazione di wc per disabili, opere di demolizione e formazione tavolati.

AGIBILITÀ

In data 17/03/2006 prot. n. 3329 te alla pratica edilizia n. 117/2002, la società LEG ITALIA SRL, da depositato richiesta di Certificato di Agibilità (allego alla presente) unitamente alla documentazione richiesta. Decorsi i tempi di legge la domanda si intende accolta per il silenzio assenso.

REGOLARITA' EDILIZIA/CATASTALE

Regolarità catastale:

la scheda catastale, allegata in calce alla presente relazione tecnica, non è conforme allo stato dei luoghi riscontrati. In particolare si evidenzia una diversa rappresentazione grafica delle finestre poste al piano primo (uffici) che, risultano correttamente indicate nelle tavole a corredo della pratica edilizia depositata n. 165/1989, e un diverso posizionamento delle finestre poste lungo il vano scala.

Sarà necessario procedere alla presentazione di nuova scheda catastale il cui costo, stimato, è di Euro 1.000,00 da detrarsi al valore di stima del bene.

Regolarità edilizia:

Si premette che gli elaborati grafici, a corredo delle varie pratiche edilizie, pervenuti del Comune di Venegono Superiore, sono in parte carenti di indicazioni dimensionali.

Le finestre presenti lungo il vano scala sono state rappresentate in tavola grafica ad una distanza tra loro diversa rispetto a quanto rilevato in loco. Si segnala altresì che risultano di dimensioni difformi rispetto alla pratica edilizia n. 165/1989 ove viene indicato un unico serramento con dimensioni 160*150 cm.

Il lucernaio presente nei locali destinati a wc risulta dichiarato con dimensioni diverse rispetto a quanto rilevato.

Al fine di regolarizzare l'immobile sarà necessario, previo rilievo accurato dei luoghi e stesura di

relativo elaborato, definire, in accordo con il Comune di Venegono Superiore, l'iter burocratico. Si ritiene sia necessario predisporre pratica edilizia in sanatoria con sanzione amministrativa. I costi, indicati ai soli fini della procedura ammontano a:

- Predisposizione e deposito pratica edilizia in sanatoria a firma di tecnico abilitato: euro 3.500,00
- Sanzione amministrativa: euro 516,00 (stimata)
- Diritti di segreteria: euro 100,00
- Segnalazione di

Pertanto i costi di sanatoria si stimano in euro 4.260,00 da detrarsi dal valore di stima del bene.

Descrizione: **immobile industriale**

In Comune di Venegono Superiore in complesso a destinazione produttivo edificato alla fine degli anni '60, immobile destinato a produttivo (piccola industria) con uffici e depositi oltre ad area pertinenziale ad uso esclusivo e completamente recintata.

In modeste condizioni l'immobile è costituito da ampio locale (mq indicativi 165,00) con destinazione laboratorio il cui soffitto a volta ha altezza massima di 5,15 mt. Il locale produttivo è accessibile direttamente dall'area esterna, recintata ed a uso esclusivo, tramite portone posto sotto il portico laterale. L'accesso a tale locale avviene anche da magazzino attiguo posto sotto i locali uffici ove è presente anche ulteriore accesso tramite disimpegno e locale wc. Ulteriore laboratorio (mq indicativi 67,00) e posto lungo il confine nord con altezza interna media di 2,75 mt ed è accessibile anche tramite porta secondaria con immissione da cortile esterno. Accessibile dal secondo laboratorio sono i locali destinati a spogliatoi con wc e docce.

All'interno del cortile è presente magazzino (mq indicativi 25,00) con accesso posto sotto il portico.

Con accesso indipendente da cortile interno ma collegato internamente ai predetti locali, è presente l'ingresso che, tramite scala interna, porta al piano primo dove sono presenti gli uffici e il relativo bagno a loro dedicato. Dagli uffici, tramite finestra interna, è visibile il laboratorio/magazzino di produzione principale.

L'immobile è riscaldato con caldaia dedicata per produzione ACS e riscaldamento per il piano uffici e da caldaia di alimentazione di n.2 fan coil a soffitto per la produzione/magazzini.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per quanto attiene alla descrizione ed alla determinazione della consistenza, ci si è avvalsi della planimetria catastale allegata alla presente oltre a rilievo eseguito dalla sottoscritta. La superficie "lorda commerciale" dell'unità, misurata graficamente nella planimetria catastale allegata, da considerarsi pertanto indicativa, valutata al 100%, ivi compresi i muri di proprietà calcolati convenzionalmente in quota opportuna, viene di seguito riportata:

Destinazione	Parametro	Superficie Lorda di pavimento	Coeff.	Superficie equivalente
Intero capannone				
Piano terra	sup lorda di pavimento	382,70	100%	382,70
Portico	sup lorda di pavimento	41,90	33%	13,95
Piano primo	sup lorda di pavimento	76,80	100%	76,80
Area corileizia				
	sup lorda di pavimento	324,55	5%	16,25
			Totale	489,70

Si precisa che l'immobile viene venduto a corpo, l'indicazione della superficie è indicativa.

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Opificio (laboratori/capannoni tipici)

Sottocategoria: Intero Edificio

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO UNICO:**8.1 Criterio di stima:**

Sulla base di quanto sopra emerso a seguito delle ispezioni e dei rilievi eseguiti, nonché dalle risultanze dei colloqui informativi avuti con tecnici ed operatori locali ed alla consultazione del bollettino sulla "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Varese e Provincia", edito dalla Camera di Commercio nell'anno 2023/2024, nonché da conoscenze personali nel settore, in riferimento altresì al quesito formulato dal G.F., considerato:

- che trattasi complessivamente di proprietà che godere di **MODESTA appetibilità** per il contesto urbano in cui è inserita, in **MODESTO stato di conservazione**, dotata dei requisiti distributivi, morfologici ed illuminotecnici tipici degli spazi destinati ad attività di artigianato. La valutazione della stessa è quindi la più bassa dei valori unitari espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà consimili espressi dall'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare;
- che lo scrivente esperto, in riferimento anche al quesito del G.F., procederà alla determinazione del valore venale attuale dell'intera quota di proprietà dell'unità qui descritta, considerata **libera e senza vincolo di locazione in corso**;
- che la valutazione non tiene conto della presenza di possibile amianto presente nelle condutture (in riferimento all'anno di edificazione del bene) segnalando comunque la completa rimozione nella porzione a copertura dell'immobile;
- che il perdurare della crisi economico-finanziaria globale continua a produrre sul mercato immobiliare una stasi delle transazioni. Il protrarsi dell'incertezza, nonostante la minor difficoltà d'accesso al credito e l'estrema selettività della liquidità disponibile, determinano la limitata mobilità degli operatori attivi, da cui deriva la carenza di concreti elementi di misurazione per stimare un reale livello di allineamento dei valori di mercato. Tale situazione condiziona il mercato immobiliare che risente di tale momento di difficoltà economica con la conseguenza di un lieve ribasso delle quotazioni e della trattativa.
- che il criterio estimativo adottato per la valutazione della proprietà esaminata è quello diretto o "a valore di mercato", che prevede la moltiplicazione della superficie "lorda commerciale" come in precedenza determinata, per i prezzi espressi attualmente dal mercato immobiliare in zona, per proprietà aventi caratteristiche consimili;
- che il valore di mercato come sopra definito, può essere considerato peraltro il "più probabile" su base estimativa, ma deve intendersi comunque "orientativo" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

8.2 Fonti di informazione:

- Catasto di Varese,
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Varese,
- Ufficio Comunale di Venegono Superiore (VA)
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
 - Rilevazione prezzi di mercato anno 2024 Prezziario Imm.re di Varese e Provincia
 - O.M.I. Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia del Territorio - 1° semestre 2023



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: VARESE

Comune: VENEGONO SUPERIORE

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA OVEST

Codice zona: D1

Microzona: 2

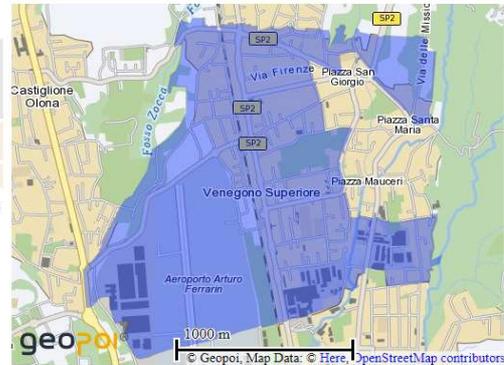
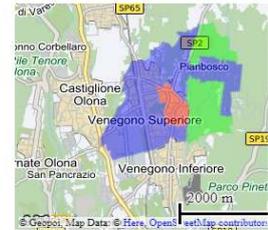
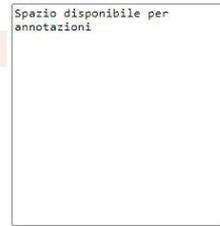
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	600	L	1,7	2,7	L
Laboratori	Normale	380	550	L	1,6	2,6	L

Stampa

Legenda



QUOTAZIONI IMMOBILIARI - LOMBARDA - VARESE (VA) - VENEGONO SUPERIORE

Venegono Superiore (VA)

Via G. Cesare 37 21040 Venegono Superiore Va Italia

ZONA - ZONA PERIFERICA OVEST

Magazzini			
Valore minimo <i>Euro</i> 140	Valore medio <i>Euro</i> 227	Valore massimo <i>Euro</i> 313	Valuta questo immobile
Laboratori			
Valore minimo <i>Euro</i> 235	Valore medio <i>Euro</i> 349	Valore massimo <i>Euro</i> 463	Valuta questo immobile
Capannoni tipici			
Valore minimo <i>Euro</i> 249	Valore medio <i>Euro</i> 382	Valore massimo <i>Euro</i> 515	Valuta questo immobile
* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologie costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricole.			
Capannoni produttivi			
Valore minimo <i>Euro</i> 252	Valore medio <i>Euro</i> 387	Valore massimo <i>Euro</i> 521	Valuta questo immobile
* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo.			

8.3 Valutazione LOTTO UNICO:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Tenuto conto dello stato dell'immobile, **dello stato dei luoghi e della sua vetustà**, si ritiene applicare un valore cautelativo rispetto alle valutazioni previste dall'agenzia delle entrate.

Destinazione	Mq dichiarati nel PdC	Euro/mq	Valore Complessivo
Opificio	489,70 mq	€ 280,00	€ 137.116,00

Valore complessivo intero compendio

€ 137.116,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

- Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi, arrotondato

€ 20.567,40

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: **€ 5.260,00**

8.5 Prezzo base d'asta del lotto unico

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

- Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero" (€ 111.288,60),
arrotondato: **€ 111.500,00**

Allegati

- All.1 - Documentazione catastale
- All.2 - Ispezione conservatoria
- All.3 - Verifica edilizia
- All.4 – Atto di compravendita
- All.5 – Attestazione Energetica scaduta
- All.6 – Rilievo fotografico

Milano13/03/2024

L'Esperto alla stima
Arch. Emilia Pontiggia