



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

FALLIMENTARE

364/2023

DEBITORE:

PROGEO AMBIENTE E RISORSE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Giovanni De Carlo

CF:DCRGNN66L12F205G

con studio in MILANO (MI) Via Valassina, 7

telefono: 3287060807

email: ing.decarlo@libero.it

PEC: giovanni.decarlo@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - FALLIMENTARE 364/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a PADERNO D'ADDA VIA STRADA DELLE BRIGOLE 30, della superficie commerciale di **625,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PROGEO AMBIENTE E RISORSE S.R.L.)

Capannone industriale ad uso recupero e smaltimento rifiuti pericolosi - autodemolitore con zona uffici su due livelli, servizi e area cortilizia ubicato nella zona industriale di Paderno D'Adda (LC).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno , interno -, scala -, ha un'altezza interna di 6 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2326 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 6.460,88 Euro, indirizzo catastale: strada delle Brigole, piano: T- 1, intestato a PROGEO AMBIENTE E RISORSE S.R.L. (CF 02602760965), derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 Pratica n. LC0151427 in atti dal 10/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35836.1/2009)

Coerenze: Strada delle Brigole, altra u.i.u. sub 8, altra u.i.u. sub 5, linea ferroviaria

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di PADERNO D'ADDA (G218) (LC)

Foglio 9 Particella 2326

L'intero edificio sviluppa Piano terreno e piano primo piani, 2 livelli fuori terra piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	625,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 404.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 323.400,00
Data della valutazione:	27/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



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:

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 30/06/2008 a firma di Notaio Sironi Claudio di Vimercate ai nn. 17233/8049 di repertorio, iscritta il 09/06/2008 a Conservatoria di Lecco ai nn. R.G. 9564 R.P. 2025, a favore di FIMMEDI S.P.A., contro PROGEO AMBIENTE E RISORSE S.R.L..

Importo ipoteca: € 500.000.

Importo capitale: € 250.000.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 31/07/2014 a firma di Notaio Sironi Claudio di Vimercate ai nn. 23363/12621 di repertorio, iscritta il 01/08/2014 a Conservatoria di Lecco ai nn. R.G. 8822 R.P. 1269, a favore di FIMMEDI S.P.A., contro PROGEO AMBIENTE E RISORSE S.R.L..

Importo ipoteca: € 280.000.

Importo capitale: € 140.000.

Durata ipoteca: 7 anni

ipoteca **legale**, stipulata il 13/02/2015 a firma di EQUITALIA NORD S.P.A. ai nn. 6055/6815 di repertorio, iscritta il 20/02/2015 a Conservatoria di Lecco ai nn. R.G. 1915 R.P. 230, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A., contro PROGEO AMBIENTE E RISORSE SRL.

Importo ipoteca: € 217.307,62.

Importo capitale: € 108.653,81

ipoteca **legale**, stipulata il 22/12/2021 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 16724/6821 di repertorio, iscritta il 23/12/2021 a Conservatoria di Lecco ai nn. R.G. 21007 R.P. 3109, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro PROGEO AMBIENTE E RISORSE S.R.L..

Importo ipoteca: € 978.121,74.

Importo capitale: € 489.060,87

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 17/07/2023 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 443/2023 di repertorio, trascritta il 10/08/2023 a Conservatoria di Lecco ai nn. R.G. 13009 R.P. 9922, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI PROGEO AMBIENTE E RISORSE SRL, contro PROGEO AMBIENTE E RISORSE S.R.L., derivante da ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

ACCESSO E SCARICO ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE COMPRENDE IL CORPO DI FABBRICA LOTTO 2 DI CUI FA PARTE LA PORZIONE IN CONTRATTO, SI HANNO DALLA STRADA DELLE BRIGOLE CORRENTE A NORD-OVEST COME MEGLIO SPECIFICATO NELLA CONVENZIONE DI LOTTIZZAZIONE DI CUI INFRA. SI INTENDE COMPRESA NELLA TRASCRIVENDA VENDITA LA QUOTA DI COMPROPRIETA' DEGLI ENTI, PARTI E SERVIZI COMUNI CONDOMINIALI, QUALI SPETTANO E SONO INERENTI A QUANTO VENDUTO, TALI PER LEGGE, DESTINAZIONE O TITOLO DELL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE COSTITUITO DAL LOTTO 2 E DAL LOTTO 1, IN RAGIONE DI 42,61 (QUARANTADUE VIRGOLA SESSANTUNO) MILLESIMI; DANDOSI ATTO CHE DI DETTE PARTI COMUNI AL LOTTO 1 COMPETE LA QUOTA DI COMPLESSIVI 656,40 (SEICENTOCINQUANTASEI VIRGOLA QUARANTA) MILLESIMI E AL LOTTO 2 COMPETE LA QUOTA DI COMPLESSIVI 343,60 (TRECENTOQUARANTATRE VIRGOLA SESSANTA) MILLESIMI, COSI' COME MEGLIO

SPECIFICATO NELL'ATTO DI PROVENIENZA IN PREMESSA INDICATO, ATTO AI CUI PATTI TECNICI E SPECIALI, CONDIZIONI E SERVITU', PLANIMETRIE E TIPI CONTENUTI E RICHIAMATI LE PARTI FANNO

ESPRESSO RIFERIMENTO, INTENDENDOLI COME QUI INTEGRALMENTE RIPORTATI E TRASCRITTI. LE PARTI CONTRAENTI, COME SOPRA RAPPRESENTATE, DANNO ATTO CHE TRA LE PARTI COMUNI

SUDDETTE SONO ESPRESSAMENTE COMPRESSE: - LE DUE CABINE ENTEL AL PIANO TERRENO, DISTINTE AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PADERNO D'ADDA AL FOGLIO 1 MAPPALI 2321 E 2325 CHE SONO STATE OGGETTO DELL'ATTO COSTITUTIVO DI SERVITU' CON L'ENTE STESSO AUTENTICATO DAL NOTAIO FRANCESCO BRINI DI MISSAGLIA IN DATA 20 OTTOBRE 1998 N. 32137 REP., REGISTRATO A

MERATE IL 27 OTTOBRE 1998 AL N. 730 MOD. 2 E TRASCRITTO A LECCO IL 5 NOVEMBRE 1998 AI NN. 13767/9873, DI CUI LA PARTE ACQUIRENTE SI DICHIARA EDOTTA; - LE PORZIONI DI AREA DESTINATE A

VIABILITA' INTERNA CON I RELATIVI PARCHEGGI ED AIUOLE, DISTINTI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI PADERNO D'ADDA ALLA PARTITA A FOGLIO 1 MAPPALI 2322 (GR AVATO DA SERVITU' DI

PASSO PEDONALE E CARRAIO NONCHE' PER SERVIZI URBANISTICI IN GENERE) E 2324. PATTI SPECIALI SI INTENDONO COME QUI TRASCRITTI I PATTI PORTATI E RICHIAMATI DALLA CONVENZIONE PER

L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI LOTTIZZAZIONE INDUSTRIALE IN VIA DELLE BRIGOLE DEL COMUNE DI PADERNO D'ADDA DI CUI ALL'ATTO NOTAIO FRANCO PANZERI DI OLGiate MOLGORA IN DATA 2 MARZO

1998 N. 114341 REP., REGISTRATO A MERATE IL 18 MARZO 1998 AL N. 246 MOD. 2 TRASCRITTO A LECCO IL 27 MARZO 1998 AI NN. 4164/3094, SUBENTRANDO LA PARTE ACQUIRENTE IN TUTTI GLI OBBLIGHI DERIVANTI DA DETTA CONVENZIONE.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

PROGEO AMBIENTE E RISORSE S.R.L. per la quota di 1/1 (dal 30/05/2008), con atto stipulato il 30/05/2008 a firma di Notaio Claudio Sironi, trascritto il 09/06/2008 a Conservatoria di Lecco ai nn. R.P. 6126 e R.G. 9563

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

IMM.RE LA CARMELA DI BOLIS ANDREA S.A.S.sede in BERBENNO (BG) per la quota di 1/1 (dal 10/02/2000 fino al 01/06/2000).

Società costruttrice del fabbricato

BANCA AGRILEASING S.P.A. per la quota di 1/1 (dal 01/06/2000 fino al 30/05/2008), con atto stipulato il 01/06/2000 a firma di Notaio Panzeri Franco di Olgiate Molgora (LC) ai nn. Repertorio 125015 di repertorio, trascritto il 10/08/2000 a Conservatoria di Lecco ai nn. 5546

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **CE 74-1/98 del 15/05/1999** , intestata a Immobiliare La Carmela S.a.s. , per lavori di Lotto 2 - Costruzione di capannoni industriali

Concessione edilizia N. **CE 74-2/98 del 31/01/2000 variante** , intestata a Immobiliare La Carmela S.a.s. , per lavori di Variante - LOTTO 2 – Costruzione di capannoni industriali, agibilità del 04/02/2000 con il n. Richiesta agibilità di protocollo.

Denuncia di ultimazione dei lavori del 03/02/2000

Dichiarazione di inizio attività N. **DIA 77/2001**, intestata a Progetto Ambiente e Risorse Srl , per lavori di Realizzazione piattaforma in c.a.

Dichiarazione di Inizio Attività N. **DIA 36 /2005** , intestata a Progetto Ambiente e Risorse Srl , per lavori di Modifiche interne ai tavolati e realizzazione di soppalco interno al capannone artigianale.

Permesso di costruire N. **PdC 37/2005** , intestata a Progetto Ambiente e Risorse Srl , per lavori di Realizzazione di Piazzale in cls - SUAP – Autorizzazione 6/2005

Permesso di costruire N. **PdC 51/2006** , intestata a Progetto Ambiente e Risorse Srl , per lavori di Realizzazione di pavimentazione esterna e impianto di distribuzione gasolio per autotrazione per uso privato

Permesso di costruire N. **PdC 71/2006** , intestata a Progetto Ambiente e Risorse Srl , per lavori di Realizzazione di tettoia in ferro a protezione cassoni contenenti rifiuti pericolosi

Segnalazione certificata di inizio attività N. **SCIA n° 83 /2013** , intestata a Progetto Ambiente e Risorse Srl , per lavori di Allestimento piazzale esterno attrezzature per attività di autodemolitore

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n° 10 del 22/03/2011, l'immobile ricade in zona D2 - Produttiva di completamento - Rc= 0.60 mq/mq. Norme tecniche di



attuazione ed indici: Norme tecniche di attuazione del pgt - art. 17 - Consolidato produttivo e artigianale Tali zone sono destinate ad accogliere attività e impianti di tipo produttivo e artigianale, con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo, in particolare modo sono escluse le abitazioni fatta eccezione per l'alloggio addetti alla custodia o del proprietario. La zona artigianale è riservata esclusivamente a ditte artigianali. Al di fuori delle zone destinate ad accogliere attività e impianti di tipo produttivo e artigianale riconosciute dal P.G.T. non è consentita l'installazione di nuovi impianti produttivi. Gli impianti produttivi, i cui processi di lavorazione diano luogo a formazione di fumi ed esalazioni nocive dovranno essere dotati di opportuni sistemi di depurazione che garantiscano ai sensi delle leggi vigenti a giudizio delle autorità competenti e in conformità a standards di accettabilità che il comune si riserva di emettere, un sufficiente grado di salubrità dell'aria e di depurazione della acque. La acque di lavorazione saranno convogliate in fosse di decantazione e depurazione, e da queste, dopo la depurazione, immesse nei corsi d'acqua o in fognatura. E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale. L'altezza massima di edificazione è misurata dallo spiccatto del piano di giacitura nel suo punto più basso all'imposta della copertura. Il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori, magazzini, e la superficie complessiva del lotto al netto delle strade, delle fasce di arretramento e di quelle opere di urbanizzazione primaria. Dal computo della superficie coperta sono esclusi i serbatoi, le centrali degli impianti termici, purché isolati dagli stabilimenti, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettiva, a verde pubblico o a parcheggio (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% della sup. lorda di pavimento destinata a tali insediamenti. In tali zone sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzione ed ampliamenti degli edifici esistenti. I nuovi edifici e gli ampliamenti dovranno rispettare, oltre alla norma generali di zona la seguenti norme: 1) - destinazioni d'uso quelle stabilite negli art.14. 2) - la densità fondiaria è pari a mc./mq. 3 per la parte Industriale oltre a mc. 0.1 mq. per la parte residenziale annessa. 3) - l'altezza massima di costruzione è fissata in m.11,00 con n°3 piani fuori terra per la parte residenziale. 4) - il rapporto massimo di copertura è pari al 60% 5) - la distanza minima dai confini è fissata in m.5,00 è ammessa la contiguità di fatto o convenzionata. 6) - la distanza minima assoluta tra gli edifici è di m. 5,00. 7) - inclinata tra fronti 1/1 8) - distanza minima degli edifici e delle recinzioni dell'asse delle strade esistenti, nel rispetto del O.I. 1/4/68: - strade pedonali distanza minima m.1,50 - strade veicolari di larghezza fino a m.7,00 distanza minima m.3,50 - strade veicolari di larghezza minima da m.7,00 a m.10,00 distanza minima m.5,00 - strade veicolari di larghezza minima da m.10,00 a m.15,00 distanza minima_m. 7,50 La superficie libera filtrante non dovrà essere inferiore a 1/5 della superficie fondiaria e dovrà essere parzialmente piantumata con alberi di alto fusto. Le norme di distanza dai confini o tra gli edifici non si applicano alle costruzioni accessorie quali garage, ripostigli, ecc. purché non superino i m.2,50 all'intradosso della copertura. Per le porzioni residenziali si applicano, tranne che per la densità e l'altezza le norme della zona consolidata residenziale. Per gli edifici esistenti nell'ambito produttivo del "MULINO" contrassegnato con il simbolo (*) nella tavola di azionamento, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Gli interventi di grado superiore sono assoggettati al piano attuativo che, fermi restando gli altri indici di zona, preveda una altezza massima per gli edifici di m.8,00 ed un arretramento dal ciglio stradale degli stessi, di m.20,00. In tale piano attuativo dovranno essere previsti significativi interventi di mitigazione ambientale.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)



L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: All'Agencia del territorio risulta depositata solamente la scheda d'impianto del 10/02/2000. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento planimetria allo stato licenziato

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento della planimetria catastale: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Planimetria catastale depositata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01 - PGT)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PADERNO D'ADDA VIA STRADA DELLE BRIGOLE 30

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a PADERNO D'ADDA VIA STRADA DELLE BRIGOLE 30, della superficie commerciale di **625,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (PROGEO AMBIENTE E RISORSE S.R.L.)

Capannone industriale ad uso recupero e smaltimento rifiuti pericolosi - autodemolitore con zona uffici su due livelli, servizi e area cortilizia ubicato nella zona industriale di Paderno D'Adda (LC).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terreno, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 6 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 2326 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 6.460,88 Euro, indirizzo catastale: strada delle Brigole, piano: T- 1, intestato a PROGEO AMBIENTE E



RISORSE S.R.L. (CF 02602760965), derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/07/2009 Pratica n. LC0151427 in atti dal 10/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35836.1/2009)

Coerenze: Strada delle Brigole, altra u.i.u. sub 8, altra u.i.u. sub 5, linea ferroviaria

Particelle corrispondenti al catasto terreni Comune di PADERNO D'ADDA (G218) (LC)

Foglio 9 Particella 2326

L'intero edificio sviluppa Piano terreno e piano primo piani, 2 livelli fuori terra piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.



ingresso capannone - tettoia



vista esterna zona uffici



vista generale fabbricato

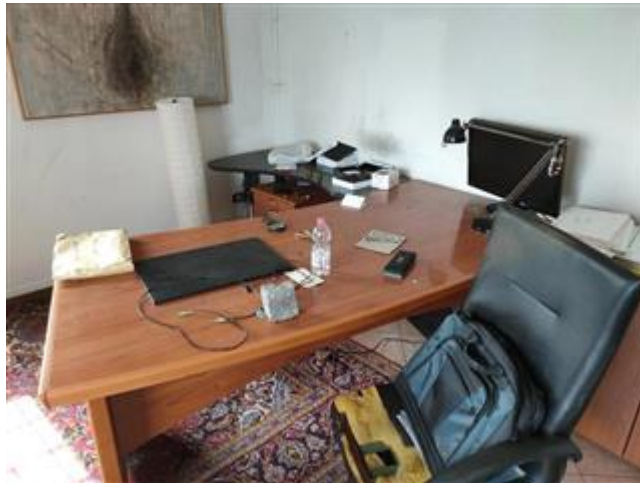


area esterna





interno capannone



uffici - piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione - Paderno d'Adda



Localizzazione - Strada delle Brugole



Vista generale edificio

COLLEGAMENTI

autostrada distante a circa 10 KM dall'autostrada A51

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile presenta struttura portante in cemento armato prefabbricato con fondazioni, travi e pilastri in cap.

Serramenti e portoni in ferro verniciato.

Il soppalco interno è realizzato con struttura metallica.

Impianto elettrico di tipo industriale esterno nel capannone, mentre risulta incassato nella zona uffici/spogliatoio.

Bagni e spogliatoi con pavimenti e pareti piastrellate, sanitari in vetrochina smaltata.

Scala interna con struttura in metallo per accedere al soppalco interno al capannone, in c.a. rivestita in granito per accedere alla zona uffici al primo piano.

La copertura è in tegoloni in cap.

Pavimentazione al quarzo, battuto di cemento nell'area esterna e all'interno del capannone.

Piastrelle nella parte ad uso uffici.

Impianto di riscaldamento autonomo termosifoni nella parte ad uso uffici

L'area esterna è recintata ed adibita a zona deposito/parcheggio, è presente una pesa a ponte ed un impianto di gasolio per uso privato non funzionante (da riparare e rimettere in funzione in base alle normative vigenti).

Stato di manutenzione e conservazione del compendio industriale discreto.

Non risulta depositata sul portale della Regione Lombardia la certificazione energetica dell'immobile Sub. 7





interno capannone



primo piano zona uffici - angolo cottura



muro in c.a. di separazione con linea ferroviaria



ingresso capannone/uffici





distributore di gasolio non funzionante



Particolare luci copertura capannone

CONSISTENZA:

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

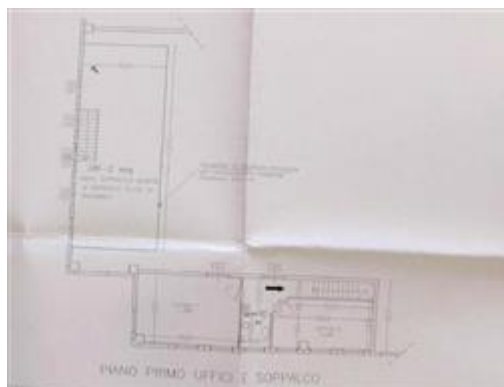
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Zona officina/laboratorio	395,00	x	100 %	=	395,00
soppalco interno	60,00	x	20 %	=	12,00
spogliatoio	20,00	x	100 %	=	20,00
uffici piano terra	65,00	x	100 %	=	65,00
uffici piano primo	45,00	x	100 %	=	45,00
area esterna	880,00	x	10 %	=	88,00
Totale:	1.465,00				625,00

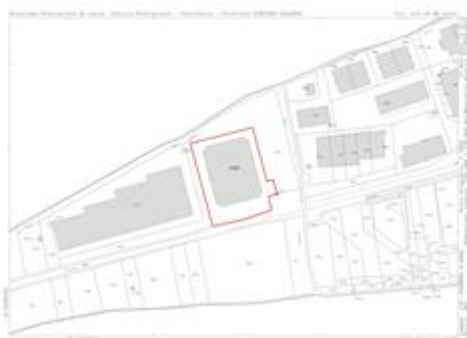




Planimetria piano terra



Planimetria piano primo e soppalco



Estratto di mappa



Planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 13/11/2023

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari

Descrizione: Capannoni industriali

Indirizzo: zona B2

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 11/09/2023

Fonte di informazione: Tecnocasa

Descrizione: Capannone di circa 300 mq pt con zona uffici P1 30 mq e area esterna di circa 100 mq

Indirizzo: Strada delle Brigole

Superfici principali e secondarie: 330

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 320.000,00 pari a 941,18 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 625,00 x 650,00 = **406.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 406.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 406.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecco, ufficio del registro di Lecco, conservatoria dei registri immobiliari di Lecco, ufficio tecnico di Paderno D'Adda, agenzie: Immobiliare.it, Idealista, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	capannone industriale	625,00	0,00	406.250,00	406.250,00
				406.250,00 €	406.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 404.250,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: €. 80.850,00

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: €. 323.400,00

data 27/11/2023

il tecnico incaricato
Giovanni De Carlo

