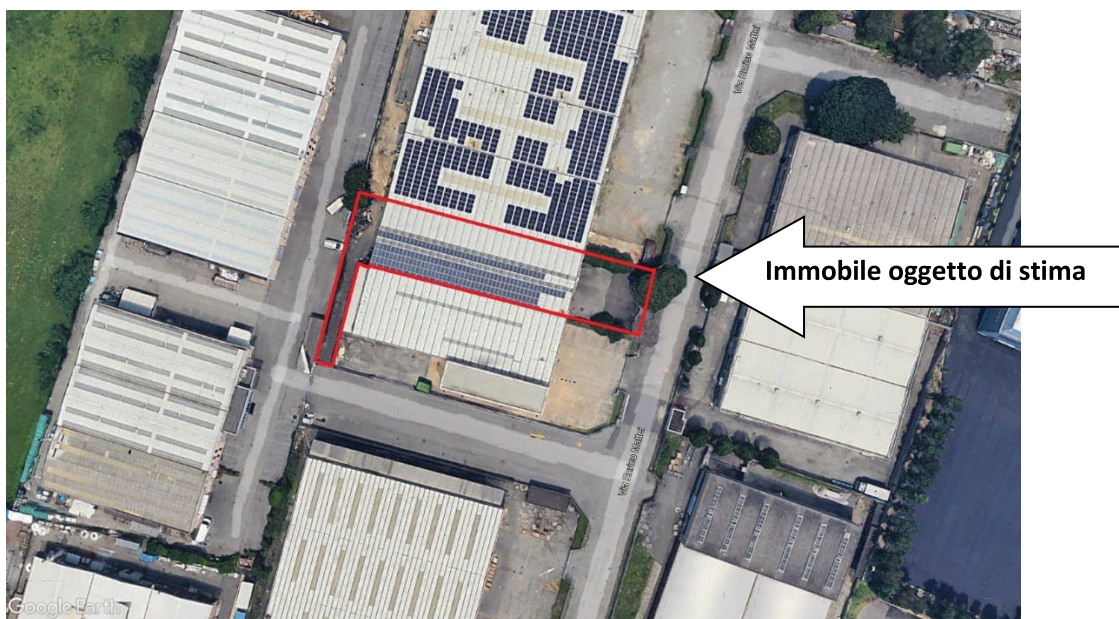


Tribunale di Milano

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



METALLI CARILLI S.r.l. in Liq.ne

N° Gen. Rep. 484/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa VINCENZA AGNESE

Curatore Fallimentare: Dott. Paolo Beretta Zanoni

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

**Lotto 001 - Capannone con uffici, area pertinenziale e impianto fotovoltaico
sul tetto dell'immobile**

In Ronco Briantino (MB) – Via Enrico Mattei 7

Esperto alla stima: MARCO PETTORALI

Codice fiscale: PTTMRC62C01F205Z

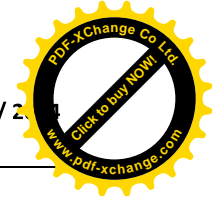
Partita IVA: 08116790158

Studio in: Via Francesco Caracciolo 77 - 20155 Milano

Telefono: 023311963

Fax: 023313953

Email: pettoralimarco@gmail.com



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Enrico Mattei 7 – Ronco Briantino (Monza e Brianza)

Lotto: 001 - Capannone con uffici, area pertinenziale e impianto fotovoltaico sul tetto dell'immobile

Corpo: Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

Categoria: Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dati Catastali: foglio 8, particella 106 e particella 80

2 Stato di possesso

Bene: Via Enrico Mattei 7 – Ronco Briantino (Monza e Brianza)

Lotto: 001 - Capannone con uffici, area pertinenziale e impianto fotovoltaico sul tetto dell'immobile

Corpo: Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

Possesso: Libero

3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Enrico Mattei 7 – Ronco Briantino (Monza e Brianza)

Lotto: 001 - Capannone con uffici, area pertinenziale e impianto fotovoltaico sul tetto dell'immobile

Corpo: Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4 Creditori Iscritti

Bene: Via Enrico Mattei 7 – Ronco Briantino (Monza e Brianza)

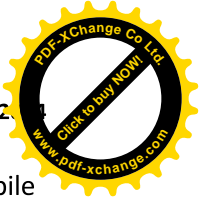
Lotto: 001 - Capannone con uffici, area pertinenziale e impianto fotovoltaico sul tetto dell'immobile

Corpo: Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

Creditori Iscritti: ARZUFFI S.r.l.

5 Comproprietari

Bene: Via Enrico Mattei 7 – Ronco Briantino (Monza e Brianza)



Lotto: 001 - Capannone con uffici, area pertinenziale e impianto fotovoltaico sul tetto dell'immobile

Corpo: Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

Comproprietari: Nessuno

6 Misure Penali

Bene: Via Enrico Mattei 7 – Ronco Briantino (Monza e Brianza)

Lotto: 001 - Capannone con uffici, area pertinenziale e impianto fotovoltaico sul tetto dell'immobile

Corpo: Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

Misure Penali: NO

7 Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Enrico Mattei 7 – Ronco Briantino (Monza e Brianza)

Lotto: 001 - Capannone con uffici, area pertinenziale e impianto fotovoltaico sul tetto dell'immobile

Corpo: Capannone industriale con uffici e area pertinenziale

Continuità delle trascrizioni: Si

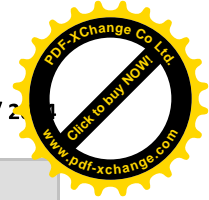
8 Prezzo

Bene: Via Enrico Mattei 7 – Ronco Briantino (Monza e Brianza)

Lotto: 001 - Capannone con uffici e area pertinenziale

Prezzo da libero: € 460.000,00

Prezzo da occupato: € 0,00



Bene in **Ronco Briantino (Monza e Brianza)**
Via Enrico Mattei 7

Lotto: 001 - Capannone con uffici, area pertinenziale e impianto fotovoltaico sul tetto dell'immobile

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: Capannone industriale con uffici e area pertinenziale.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7] sito in Via Enrico Mattei 7 – Ronco Briantino

Quota e tipologia del diritto

1/1 di METALLI CARILLI S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 07242820152

Eventuali comproprietari: Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: METALLI CARILLI S.r.l. con sede in Milano, codice fiscale 07242820152, foglio 8, particella 106 e particella 80, indirizzo Via Enrico Mattei 7, piano T-1, comune Ronco Briantino, categoria D/7, rendita € 6.152,00

Derivante da: Variazione nel classamento del 10/03/2024, pratica n. MI0149815 in atti dal 10/03/2024 per variazione nel classamento (n. 15706.1/2024)

Confini: Coerenze della proprietà (fabbricato + area pertinenziale) a partire da nord in senso orario: a nord, proprietà al mappale 28 di terzi; a est, Via Enrico Mattei oltre al quale proprietà alla particella 115 di terzi; a sud, proprietà ai mappali 107 e 79 di terzi; ad ovest, proprietà alla particella 26 di terzi.

Note: Il fabbricato insiste su un'area distinta nel Catasto Terreni con il foglio 8, particella 106, ente urbano di mq 1440, senza intestazione e reddito, giusto frazionamento in atti dal 24/09/1987 (n. 1186) e su area distinta nel Catasto Terreni con il foglio 8, particella 80, ente urbano di mq 110, senza intestazione e reddito, giusto frazionamento in atti dal 20/04/1980 (n. 178) e successiva verifica straordinaria in atti dal 06/06/1984 (n. 4082).

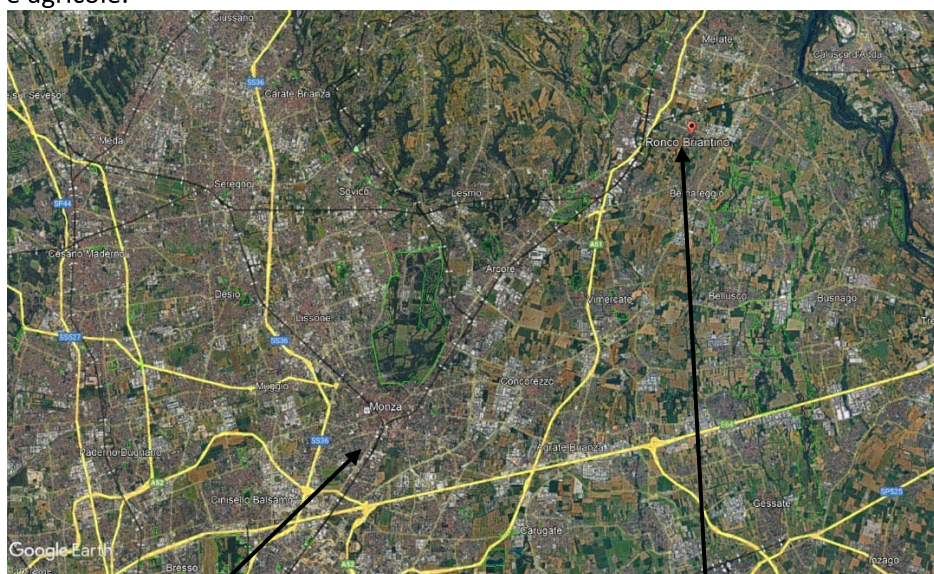
Note sulla conformità catastale: La planimetria catastale risulta conforme allo stato di fatto.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La proprietà immobiliare in questione è parte di un più ampio ambito industriale/artigianale che costituisce la zona produttiva posta a est del Comune di Ronco Briantino.

Accessibile dalla Via Enrico Mattei, strada a doppio senso di marcia che diparte da Via Brigatti, strada quest'ultima che a sua volta diparte dalla Strada Provinciale SP3 e che mette in comunicazione la zona industriale/artigianale con il centro di Ronco Briantino, distante circa 1,2 Km dall'immobile in questione.

La zona è caratterizzata dalla presenza di edifici artigianali-industriali posti sul limitare di aree residenziali e agricole.

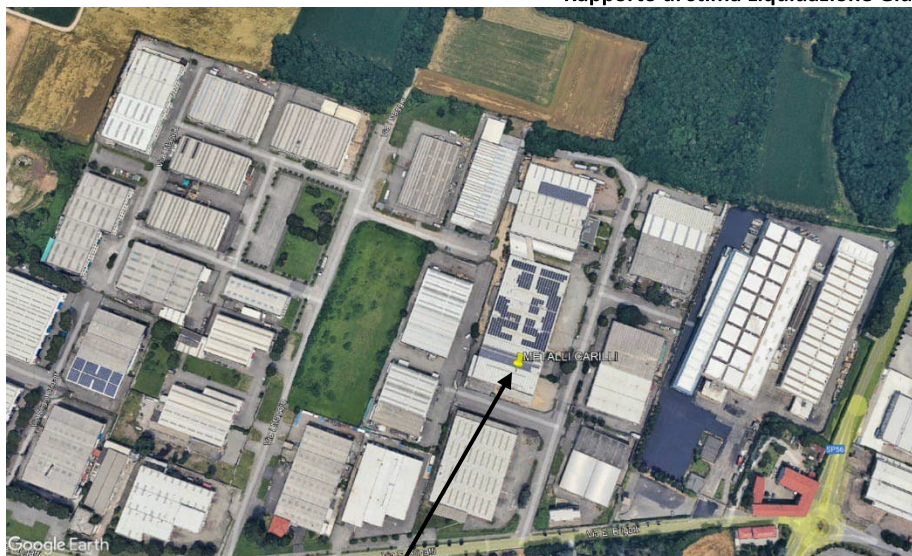


Monza

Ronco Briantino



Immobile



Immobile

In evidenza la proprietà



Caratteristiche zona: Periferica normale

Area urbanistica: Artigianale a traffico locale con parcheggi scarsi.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Non specificato

Caratteristiche zone limitrofe: Artigianali/Residenziali/Agricole

Importanti centri limitrofi: Bernareggio, Lomagna, Osnago

Attrazioni paesaggistiche: Non specificate

Attrazioni storiche: Chiese, palazzi storici e parchi in Ronco Briantino

Principali collegamenti pubblici: Autobus Z319 in Via Brigatti a circa 300 metri dall'immobile.



STATO DI POSSESSO:

Libero

Note: Nessuna

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:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca giudiziale; A favore di [REDACTED]; Derivante da:

Sentenza di condanna; Iscritta a Milano 2 in data 23/02/2024 ai nn. 22397/3687

Note relative alla sezione D: In forza di sentenza del Tribunale di Monza n. 2855/22023 la Società debitrice METALLI CARILLI S.r.l. è stata condannata a pagare all'attrice la somma in linea capitale pari a € 173.855,77 oltre interessi moratori maturandi dal 5 marzo 2019 e spese di lite pari a € 38.811,61.

Note: L'ipoteca giudiziale colpisce gli immobili siti in Comune di Ronco Briantino identificati al foglio 8 particelle 106 e 80.

4.2.2 Pignoramenti:

- Atto esecutivo o cautelare; A favore di [REDACTED]; Derivante da: Pignoramento immobiliare; Trascritto a Milano 2 in data 22/01/2024 ai nn.



7415/5238

Note relative alla sezione D: Atto di pignoramento su sentenza resa dal Tribunale di Monza l'11 dicembre 2023 n. 2855 di condanna di METALLI CARILLI S.r.l. al pagamento della somma precettata pari ad € 285.527,24 e successive maturate. Il capannone è stato denunciato al NCEU con scheda registrata il 15/09/1986 al n. 96466.

Note: Il pignoramento colpisce gli immobili siti in Comune di Ronco Briantino identificati al foglio 8 particelle 106 e 80.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- A favore della massa dei creditori di METALLI CARILLI S.r.l. in Liquidazione contro METALLI CARILLI S.r.l. in Liquidazione; Derivante da: Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale; Trascritto a Milano 2 in data 19/09/2024 ai nn. 121420/86213

Note: Nella trascrizione non sono riportati i dati catastali degli immobili.

4.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Il fabbricato è dotato di impianto fotovoltaico collocato sul tetto dell'edificio della capacità nominale di 45KW.

Detto impianto, del tipo "scambio sul posto", è identificato come segue:

- Numero identificativo GSE: 689941;
- Numero di convenzione SSP: SSP00285212
- Codice POD: IT001E157880861

Installato in data 13/01/2012, l'impianto è dotato di n. 200 moduli della capacità di 235Wp ciascuno di marca RENERGIES ITALIA, mod. REN 220P/235 con inclinazione di 35°, collegati ad inverter marca AURORA POWER mod. ONE PVI 10.0 OUTD.

Il tutto come risulta dal report. della LOMBARDIA SOLARE redatto l'11 settembre 2024 e qui allegato.

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: -

Note Indice di prestazione energetica: -

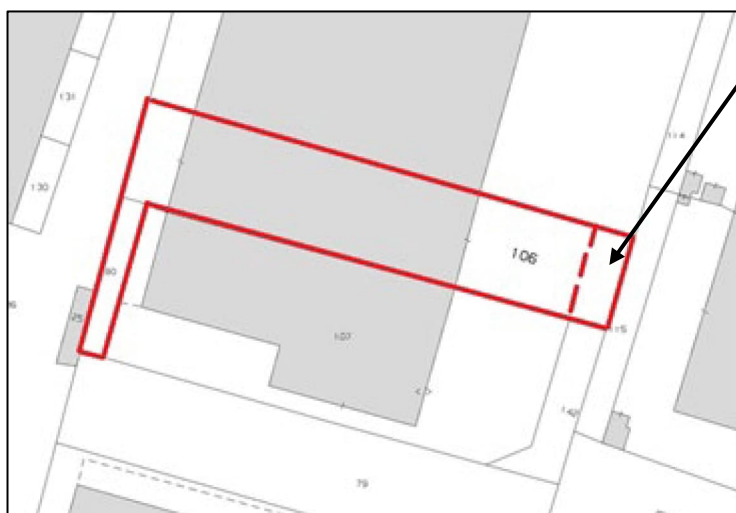
Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Nell'atto di acquisto, redatto in data 27/11/1986 con n. 34155/5800 di rep. a rogito Notaio Leonardo Giuliano di Milano, al 2° punto del capitolo "Patti e Condizioni" è scritto quanto segue:

<<La Società acquirente prende atto:

- Che l'accesso agli enti immobiliari in oggetto si ha sia dal piazzale parcheggio al mappale 79, sia dalla strada ad est, di cui a seguito;
- Che lungo la coerenza di est, una striscia di terreno della costante larghezza di metri lineari sei costituisce di fatto la semisede di una strada della complessiva larghezza di metri dodici, strada che serve di accesso agli enti immobiliari oggetto della presente vendita e ad altri fondi sulla stessa prospettanti;
- Che le spese di manutenzione di tale strada saranno a carico di essa Società acquirente in proporzione alla superficie del lotto con il presente atto acquistato.>>.

Area di proprietà divenuta sedime stradale



Rappresentazione non in scala



ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: [REDACTED]

[REDACTED] proprietario dal 19/12/1978 al 27/11/1986. In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Cesare Gilardi, in data 19/12/1978, ai nn. 22268/5659 di rep.; trascritto a Milano 2, in data 11/01/1979, ai nn. 2473/2164

Titolare/Proprietario: METALLI CARILLI S.r.l. con sede in Milano, codice fiscale 07242820152, proprietario dal 27/11/1986 ad oggi (attuale proprietario). In forza di atto di compravendita - a rogito di Not. Leonardo Giuliano, in data 27/11/1986, ai nn. 34155/5800 di rep.; trascritto a Milano 2, in data 16/12/1986, ai nn. 83067/59826

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 10/77

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Costruzione capannone

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data 17/03/1977

Numero pratica: Pratica Edilizia n. 38/78

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: nuova costruzione

Oggetto: Variante

Rilascio in data 02/09/1978

Abitabilità/Agibilità: rilasciata in data 04/12/1979

Numero pratica: Sanatoria - Prot. n. 10659-01/2001

Tipo pratica: Concessione Edilizia in sanatoria

Per lavori: Ampliamento e cambio destinazione d'uso della zona uffici/servizi

Oggetto: Ampliamento e cambio destinazione d'uso della zona uffici/servizi

Presentazione in data 06/12/2001

Abitabilità/Agibilità: documento non rinvenuto



Numero pratica: D.I.A. n. 22/2007 - Prot. 0004451

Tipo pratica: Comunicazione d'inizio attività libera asseverata

Per lavori: Bonifica e smaltimento del tetto in Eternit con sostituzione di pannello coibentato in lamiera grecata.

Oggetto: Rifacimento copertura

Presentazione in data 17/04/2007

Numero pratica: C.I.L.A. - Prot. 0008081

Tipo pratica: Comunicazione d'inizio lavori

Per lavori: Installazione di impianto fotovoltaico in copertura

Oggetto: installazione impianto fotovoltaico

Presentazione in data 26/10/2011

7.1 Conformità edilizia:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Dalla visione degli atti di fabbrica e dai colloqui avuti con il responsabile dell'Ufficio Tecnico, l'immobile in questione è conforme alle autorizzazioni edilizio/urbanistiche rilasciate dal Comune di Ronco Briantino.

7.2 Conformità urbanistica:

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	di Consiglio Comunale n. 15 del 11 marzo 2010
Zona omogenea:	Tessuti urbani consolidati prevalentemente produttivi
Norme tecniche di attuazione:	Normato dall'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	No
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	No
Se sì, di che tipo?	-
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	Sì
Se sì, quali?	Quelle già indicate nelle "Avvertenze Ulteriori" del

	capitolo 5
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

Note sulla conformità: Conforme

Descrizione: **Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]** di cui al punto

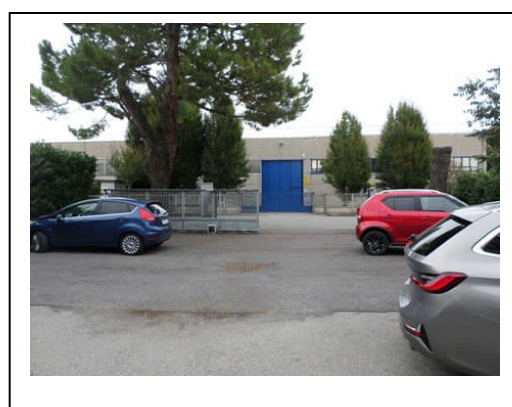
Capannone con uffici, area pertinenziale e impianto fotovoltaico sul tetto dell'immobile

La proprietà immobiliare in questione è parte di un più ampio ambito industriale/artigianale che costituisce la zona produttiva posta a est del Comune di Ronco Briantino.

L'immobile è accessibile dalla Via Enrico Mattei, strada a doppio senso di marcia che diparte da Via Brigatti, strada questa che a sua volta diparte dalla Strada Provinciale SP3. Strada Provinciale che mette in comunicazione la zona industriale/artigianale con il centro di Ronco Briantino distante circa 1,2 Km dall'immobile in questione.

La proprietà, edificata a schiera, è stata costruita con struttura portante in travi e pilastri di c.a., muri di tamponamento in blocchetti di conglomerato cementizio e copertura in lamiera grecata coibentata sulla quale sono stati installati 200 moduli fotovoltaici riguardanti un impianto della capacità nominale di 47 KW.

La proprietà immobiliare in questione è parte di un più ampio ambito industriale/artigianale che costituisce la zona produttiva posta a est del Comune di Ronco Briantino.



L'accesso avviene attraverso ampio cancello carraio di metallo zincato apribile elettricamente collocato sul-



la Via Mattei ed attraverso altro cancello carraio a due ante anch'esso di metallo zincato apribile manualmente prospettante il mappale 79.

Le aree cortilizie esterne, sia quella anteriore, della superficie di circa mq 340, che quella posteriore al fabbricato, della superficie di circa mq 110, sono recintate con elementi prefabbricati di cemento e si presentano pressoché interamente asfaltate.

I serramenti esterni, compreso il portone anteriore d'ingresso e quello posteriore, carrabili, sono di metallo verniciato e vetro zigrinato, fatta eccezione per tre serramenti del piano terra prospettanti il cortile anteriore realizzati in alluminio con vetro camera di prima generazione.

Il capannone, con pianta di forma rettangolare, copre una superficie lorda di mq 842 circa, dei quali mq 57 circa sono occupati dal corpo uffici/servizi.

Internamente il capannone si presenta con il pavimento realizzato in massetto di cemento lisciato, pareti al rustico e soffitto controsoffittato caratterizzato da due strisce di materiale semitrasparente che consente l'illuminazione del deposito nelle ore diurne.

Il capannone è dotato di carro ponte marca MARTE della capacità di 4 ton. che al momento del sopralluogo era funzionante e di impianto elettrico in blindosbarre corredato da quadro elettrico con interruttori differenziali, presumibilmente a norma.

Il capannone è altresì riscaldato attraverso termoconvettore a gasolio alimentato da cisterna interrata nel cortile esterno prospiciente la Via Mattei.

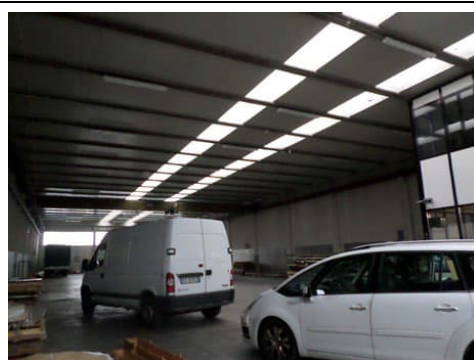
Con riguardo al corpo uffici/servizi, questo è stato realizzato in parte in muratura e in parte con pannelli di alluminio, laminato e vetro.

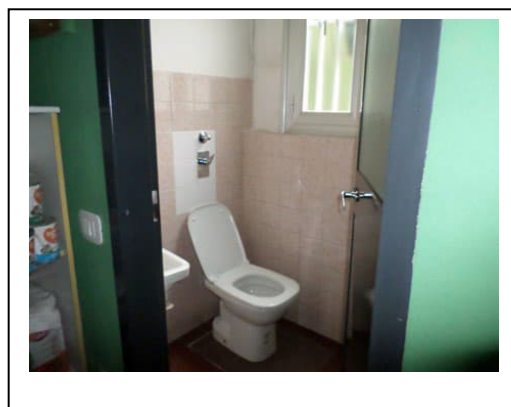
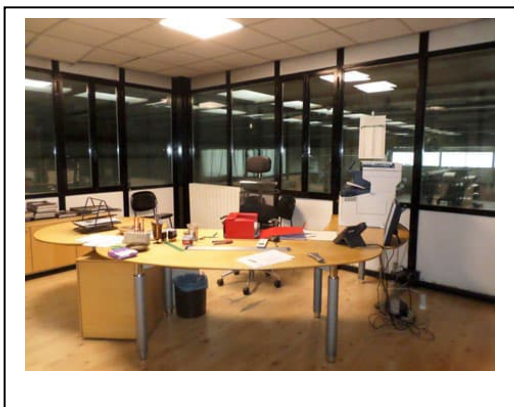
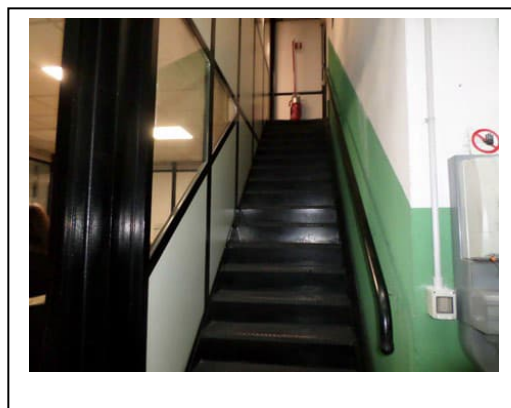
Articolato su due piani (piano terra e piano primo) comunicanti tra loro attraverso una rampa di scale di metallo, internamente i locali si presentano con i pavimenti rivestiti per lo più con piastrelle di gres ceramico, mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con idropittura, fatta eccezione per la parte oggetto di ampliamento (autorizzata con concessione edilizia in sanatoria del 2001) e dei bagni le cui pareti sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica.

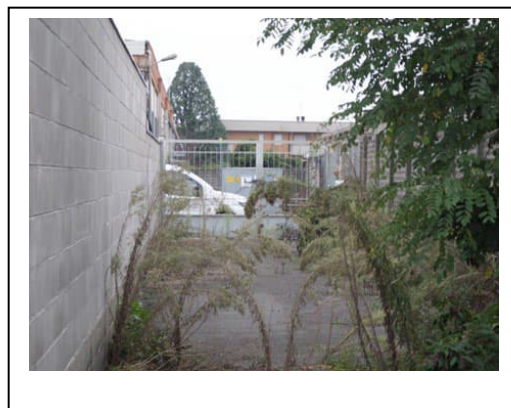
In ceramica porcellanata bianca sono altresì costituiti i sanitari corredati di rubinetteria in ottone cromato.

Il corpo uffici/servizi è dotato di impianto elettrico in parte incassato e in parte in canaline; di impianto di riscaldamento autonomo generato da caldaietta a gas e irradiato nei vari locali attraverso radiatori in ghisa verniciata ed infine d'impianto di raffrescamento irradiato attraverso split a parete e generato da un unico motore compressore posizionato in esterno.

Nel suo complesso e per quanto visto in occasione dei sopralluoghi, l'immobile in questione non necessita di manutenzione straordinaria.







1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di METALLI CARILLI S.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 07242820152

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **899,00**

Stato di manutenzione generale: Buono

Impianti:

Impianti (conformità e certificazioni)

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	Presumibilmente 1978/2007
Note	L'immobile è dotato d'impianto elettrico corredato di quadri con interruttori differenziali magnetotermici presumibilmente a norma per le epoche d'installazione.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Note	L'immobile dispone di caldaietta a gas metano per il riscaldamento del corpo uffici/servizi e termoconvettore a gasolio per il riscaldamento del capannone.

Condizionamento e climatizzazione:

Esiste impianto di condizionamento o climatizzazione	SI
Tipologia di impianto	Autonomo
Note	I soli locali ad uso uffici sono dotati di impianto di raffrescamento con split alimentati da motocompressore collocato in esterno.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di carri ponte	SI
Note	Il fabbricato è dotato di un carro ponte di marca MARTE della capacità di 4 tonnellate
Esistenza montacarichi/ascensori	NO

Scarichi:

Esistono scarichi potenzialmente pericolosi	NO - Non rilevati
---	-------------------

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie del complesso immobiliare in questione è stata determinata sulla base dei calcoli effettuati sulla planimetria catastale in scala 1:200 verificata a campione in loco. La superficie commerciale è stata altresì calcolata includendo tutti i tavolati interni e i muri esterni, così come disposto dall'allegato "C" del DPR 138/98. La superficie del vano scala è stata calcolata una sola volta per il piano terra.

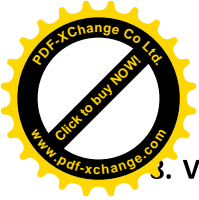
Nel calcolo della consistenza non viene calcolata la superficie dell'area cortilizia esterna in ragione del fatto che la stessa non supera di due volte la superficie dell'area occupata dal fabbricato.

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Uffici e servizi	superf. lorda di pavimento	57,00x2 piani	1,00	114,00
Area produttiva	superf. lorda di pavimento	842,00-57,00	1,00	785,00
				899,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Industriale

Sottocategoria: Capannone



3. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Per determinare il valore dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto di applicare il metodo del "valore di mercato" che è il più corrente e maggiormente usato. Per determinare detto valore lo scrivente si è avvalso dei dati desunti da pubblicazioni editate dal "Sole 24 ore", dai valori medi desunti dall'AGENZIA DEL TERRITORIO, dal Borsino Immobiliare edito dalla Camera di Commercio, nonché dai valori medi desunti da informazioni assunte presso agenzie di intermediazione nella zona, operatori nel settore immobiliare e sul web, opportunamente rivisti e adattati agli immobili in questione.

Gli elementi che influiscono sulla ricerca del valore, e quindi che saranno presi in considerazione sono:

- l'ubicazione dei beni sia in seno al contesto territoriale in cui si trovano, con particolare riferimento alle possibilità di collegamenti vari, sia in riferimento alla posizione nel Comune di appartenenza;
- lo stato di conservazione dei beni, determinato dal deterioramento fisico dovuto all'usura, risultante dalle frequenze della manutenzione, dall'esposizione agli agenti ambientali ed atmosferici e dagli eventuali difetti;
- l'anno di costruzione dal quale si ricava sia il normale invecchiamento dell'immobile, sia la tipologia costruttiva caratteristica;
- la tipologia dei materiali impiegati;
- la consistenza delle superfici da stimare;
- l'esistenza di vincoli, servitù o qualsiasi gravame;
- la regolarità urbanistico-edilizio e catastale;
- la situazione del mercato, dalla domanda e dall'offerta, di beni simili o surrogabili nella zona di appartenenza del bene stimato.

Nel calcolo della valorizzazione si tiene in elevata considerazione anche la localizzazione dell'immobile.

Con riguardo all'impianto fotovoltaico installato in copertura, in ragione della sua capacità produttiva, lo stesso viene stimato in € 800,00/Kw.

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2;

Uffici del registro di Milano 2;

Ufficio tecnico di Ronco Briantino

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: O.M.I., O.S.M.I., Agenzia del Territorio;

Altre fonti di informazione: Web.

8.3 Valutazione corpi:

Capannone con uffici, area pertinenziale e impianto fotovoltaico sul tetto dell'immobile.

Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone indu-			
striale con uffici e	899,00	€ 600,00	€ 539.400,00
area pertinenziale			
Impianto fotovoltaico con scambio sul posto	47 Kw	€ 800,00	€ 37.600,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 577.000,00
Valore corpo			€ 577.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 577.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 577.000,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone industriale con uffici e area pertinenziale	Fabbricati costruiti per esigenze industriali [D7]	899,00	€ 577.000,00	€ 577.000,00

**8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	-€ 115.400,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00
Arrotondamento	-€ 1.600,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 460.000,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 460.000,00

Data generazione:
11-02-2025

L'Esperto alla stima
MARCO PETTORALI

ALLEGATI:

- 1) Planimetria catastale;
- 2) Visure Catastali;
- 3) Estratto di mappa;
- 4) Pignoramento immobiliare del 22/01/2024;
- 5) Ipoteca giudiziale del 23/02/2024;
- 6) Trascrizione sentenza apertura liquidazione giudiziale del 19/09/2024;
- 7) Report impianto fotovoltaico.