

---

# Tribunale di Milano

## PROCEDURA FALLIMENTARE

### Naturplast srl in Liquidazione

N° Gen. Rep. **585/2021**

Giudice Delegato: Dott.ssa Alida PALUCHOWSKI

Curatore Fallimento: Avv. Monica BELLANI,

|  |
|--|
| <b>RAPPORTO DI VALUTAZIONE</b><br><b>Lotti 001</b> |
|--|

**Esperto alla stima:** Geom. Michele Bonanzinga  
**Codice fiscale:** BNNMHL60P23F158Z  
**Partita IVA:** 13128080150  
**Studio in:** Via Bernini 24 - 20090 Assago  
**Telefono:** 0234938043  
**Email:** m.bonanzinga@virgilio.it  
**Pec:** michele.bonanzinga@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

**Bene:** Via del Lavoro 4 – Pozza d’Adda

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Categoria:** Capannone D/7

**Dati Catastali:** foglio 1, particella 134, subalterno 702

Particella 235

### 2. Stato di possesso

**Bene:** Via del Lavoro 4 – Pozza d’Adda

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Possesso:** Occupato dalla società DRAGON srl, con provvisoria prosecuzione dell’occupazione dell’immobile sino all’aggiudicazione, come da provvedimento autorizzativo del G.D. 11-16.3.2021

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

**Bene:** Via del Lavoro 4 – Pozza d’Adda

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili:** si

### 4. Creditori Iscritti

**Bene:** Via del Lavoro 4 – Pozza d’Adda

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Creditori Iscritti:** MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO Naturplast srl

### 5. Comproprietari

**Beni:** Via del Lavoro 4 – Pozza d’Adda

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Comproprietari:** Nessuno



**6. Misure Penali**

**Beni:** Via del Lavoro 4 – Pozza d’Adda

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Misure Penali:** NO

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** Via del Lavoro 4 – Pozza d’Adda

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** Via del Lavoro 4 – Pozza d’Adda

**Lotto:** 001

**Prezzo da libero:** € 180.000,00



Beni in Pozzo d'Adda  
Località/Frazione  
Via del Lavoro 4

## Lotto: 001

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

#### Identificativo corpo: A.

sito in Pozzo d'Adda (MI) Via del Lavoro 4 –

#### Quota e tipologia del diritto

1/1 di NATURPLAST S.R.L. con sede in MILANO - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 06915070962

Eventuali comproprietari:

Nessuno

#### Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: NATURPLAST S.R.L. con sede in MILANO, Cod. Fiscale: 06915070962

foglio 1, particella 134, subalterno 702, mappale 235, indirizzo Via del lavoro 4, piano T, comune Pozzo d'Adda, categoria D/7, rendita € 5.424,00

Derivante da: VARIAZIONE del 07/03/2012 protocollo n. MI0151068 in atti dal 07/03/2012 MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 18257.1/2012)

Confini: procedendo da nord in senso orario: area di manovra comune al mappale 134 sub 2-3-4 a tre lati; mappale 137, mappale 445; mappale 133

#### Conformità catastale:

Non si dichiara la conformità catastale, in quanto nella planimetria sub 702 è rappresentata anche la palazzina uffici che è di proprietà di terzi. L'aggiudicatario dovrà presentare planimetrie con frazionamento delle due proprietà ed una migliore identificazione.

### 2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Pozzo d'Adda, frazione Cavallasco. Tale frazione costituisce un nucleo separato ed indipendente ubicato a Nord rispetto al centro abitato di Pozzo d'Adda ed è posizionata a metà strada tra il paese stesso e lo svincolo d'accesso all'Autostrada A4 Torino-Venezia. Il Comune di Pozzo d'Adda dista circa 40 Km dal centro di Milano in direzione Est e circa 25 Km dal centro di Bergamo in direzione Ovest. La linea ferroviaria più vicina all'immobile è la Milano-Venezia, con la stazione di Cassano d'Adda (circa 10 Km). L'aeroporto di Milano Linate dista circa 30 Km, l'aeroporto di Orio al Serio dista circa 25 Km. La zona è inserita in un comparto industriale a carattere misto produttivo – artigianale -residenziale

**Caratteristiche zona:** periferica normale

**Area urbanistica:** mista artigianale/industriale a traffico locale con parcheggi sufficienti.

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

**Servizi offerti dalla zona:** Centro cittadino di Milano (km 40), centro Cittadino di Bergamo (km 25), Aeroporto di Linate (km 30),

**Caratteristiche zone limitrofe:** miste artigianali/industriali



**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** Stazione ferroviaria di Cassano d'Adda (km 10); autostrada TO-VE a circa 5 km;

### 3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dalla società DRAGON srl, con provvisoria prosecuzione dell'occupazione dell'immobile sino all'aggiudicazione, come da provvedimento autorizzativo del G.D. 11-16.3.2021

### 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:

**Accessi ed area antistante in comune con palazzina uffici, quest'ultima esclusa dalla presente stima**

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

##### 4.2.1 Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria attiva;** concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA spa contro NATURPLAST srl sede in Milano Codice fiscale 06915070962; Importo ipoteca: € 300.000,00; Importo capitale: € 150.000,00; A rogito di Notaio DELLA RATTA RINALDA ALBERTA in data 13/04/2012 ai nn. 54730/21815 di rep.; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI Milano 2 in data 14/05/2012 ai n. 48523/8039

- **Ipoteca volontaria attiva;** concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA spa contro NATURPLAST srl sede in Milano Codice fiscale 06915070962; Importo ipoteca: € 220.000,00; Importo capitale: € 110.000,00; A rogito di Notaio DELLA RATTA RINALDA ALBERTA in data 15/04/2013 ai nn. 56716/23115 di rep.; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI Milano 2 in data 15/05/2013 ai n. 44848/7586

- **Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione attiva;** a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro NATURPLAST srl sede in Milano Codice fiscale 06915070962; Importo ipoteca: € 165.645,00; Importo capitale: € 82.822,69; Pubblico Ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 12/04/2019 ai nn. 14047/6819 di rep.; Iscritto/trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO DI Milano 2 in data 15/04/2019 ai n. 48375/8609



4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

- **TRASCRIZIONE CONTRO** del 13/01/2021 - Registro Particolare 2052 Registro Generale 3173 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 600/2020 del 10/12/2020 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Immobili siti in Pozzo d'Adda(MI)

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**4.3 Misure Penali**

Nessuna.

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Nessuna

**Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:**

**Millesimi di proprietà:** Non specificato

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario:** NI.CO srl **ante ventennio** sino al **13-04-2012** . In forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Nosari Peppino, in data 21-12-1995, ai nn. 116.377 di rep.; trascritto a Agenzia del Territorio di Milano 2 in data 17-01-1996, ai nn. 4330/3822

**Titolare/Proprietario:** Naturplast srl **dal 13-04-2012** ad **oggi** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio del 13-04-2012, ai nn. 54729/21814 di rep.; trascritto a Agenzia del Territorio di Milano 2, in data 14/05/2012, ai nn. 48522/33084

**7. PRATICHE EDILIZIE:**

Numero pratica: 16/74

Intestazione: Franco Formentini

Tipo pratica: Licenza Edilizia

Per lavori: nuova costruzione di capannone industrial con uffici ed abitazione



Oggetto: nuova costruzione  
Rilascio in data 05-10-1974

Numero pratica: 445/75  
Intestazione: Franco Formentini  
Tipo pratica: Nulla Osta  
Per lavori: varianti al progetto 16/74  
Oggetto: variante  
Rilascio in data 20-11-1975- Agibilità del 07-11-1978 n. 16/75

Numero pratica: 34/96  
Intestazione: NI.CO. srl  
Tipo pratica: DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'  
Per lavori: Spostamento servizi igienici , demolizione di tavolati, formazione di una finestra da una porta, formazione di una tettoia aperta  
Oggetto: modifiche  
Presentata in data 24-06-1996 al n. di prot. 3995  
Presentata il 26-03-1998 prot. 2491  
Agibilità del 10-10-1998

### 7.1 Conformità edilizia:

Si dichiara la conformità edilizia

### 7.2 Conformità urbanistica:

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano Governo del Territorio   |
| In forza della delibera:         | adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 28 Marzo 2011, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 55 del 16 Novembre 2011 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – Serie Avvisi e Concorsi n. 12 in data 21 Marzo 2012  |
| Zona                             | <p>“Ambito D1 di completamento industriale ed artigianale”, normata dall'Art. 43 dell'elaborato 15 del Piano delle Regole “parametri ed indici per il tessuto urbano consolidato”. In tale ambito sono comprese le aree industriali o artigianali esistenti o in via di completamento. In questi ambiti sono consentite le seguenti destinazioni:</p> <p>destinazione principale ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 a) impianti industriali e artigianali; destinazioni complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005</p> <p>b) attività di servizio (ricreativa, tempo libero, ristorazione-bar) anche aperte all'uso pubblico;</p> <p>c) servizi tecnici ed amministrativi connessi agli impianti industriali e artigianali;</p> <p>d) depositi e magazzini connessi agli impianti industriali e artigianali; destinazioni compatibili ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005</p> <p>e) due abitazioni al massimo per ciascuna attività</p> |



|  |  |
|--|--|
|  | produttiva insediata, con una superficie massima ciascuna di 150 mq di Slp, riservate al proprietario e all'eventuale custode, da computarsi oltre l'indice di Uf.<br>f) centri benessere – palestre g) attività commerciali, esercizi di vicinato |
|  |  |

**Note sulla conformità:**

Nessuna

**Si dichiara la conformità urbanistica**

SI

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di capannone a destinazione industriale/artigianale sito in via del Lavoro 4, costruito negli anni 70. Il fabbricato è circondato su due lati da un'area pertinenziale esterna comune anche alla attigua palazzina uffici posta sul terzo lato, (via del lavoro) ed esclusa dalla presente stima, mentre sul quarto lato l'area esterna (mappale 235) è di proprietà esclusiva. Tali aree sono al momento usate come depositi a cielo aperto o posizionamento di macchinari per l'attività produttiva. L'accesso pedonale e carraio, in comune con la palazzina uffici, avviene da via del Lavoro, ed esattamente dal civico 4.

Il capannone ha una struttura portante in travi c.c.a. a doppia pendenza, pilastri in c.c.a. prefabbricati e plinti di fondazione isolati in parte prefabbricati, pannelli di copertura prefabbricati. Il manto di finitura è in eternit. I tamponamenti perimetrali sono in blocchetti di cemento e sovrastanti serramenti in ferro.

Esternamente vi è una tettoia aperta, addossata su due lati con telaio metallico a profili in ferro, ancorati al battuto di cemento esistente. Tali strutture prevedono esclusivamente una funzione di protezione del materiale, senza permanenza di persone.

Lo stato di conservazione nel suo insieme è scarso, presentandosi con la pavimentazione esterna dissestata, I servizi igienici in abbandono, la tettoia quasi completamente scoperchiata.

L'impianto elettrico necessita di un adeguamento alle normative vigenti.

**Nota ambientale: Si precisa che la copertura del capannone è in eternit e dovrà essere bonificata. Il costo quantificato approssimativamente verrà detratto dal valore della stima. Si precisa inoltre che non sono state fatte indagini ambientali delle aree scoperte.**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1** di NATURPLAST S.R.L. con sede in MILANO - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 06915070962

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva del lotto (capannone e area scoperta di proprietà)

Capannone di circa mq **840,00**

Tettoia di circa mq **140,00**

Area scoperta circa mq 300,00

E' posto al piano: T

L'edificio è stato costruito nel: 1974

ha un'altezza sottotrave di circa 4,50

Stato di manutenzione generale: scarso

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

|                     |  |
|---------------------|--|
| Strutture verticali | materiale: <b>c.c.a.</b> condizioni: <b>mediocre</b> |
| Travi               | materiale: <b>c.a.c.</b> condizioni: discrete        |

**Componenti edilizie e costruttive:**

|                 |   |
|-----------------|---|
| Cancello        | tipologia: <b>scorrevole</b> materiale: <b>acciaio</b> condizioni: <b>mediocri (non funziona elettricamente anche se predisposto)</b> |
| Infissi esterni | tipologia: <b>ante a battente e fissi</b> materiale: ferro condizioni: scarse   |
| Pareti esterne  | materiale: <b>blocchetti cemento</b> rivestimento: a vista condizioni: <b>mediocri</b>  |
| Pavim. Esterna  | materiale: <b>autobloccanti in cemento</b> condizioni: scarso   |
| Pavim. Interna  | materiale: <b>battuto di cemento</b>  |

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie è stata determinata comprendendo per intero la superficie del capannone e attribuendo coefficiente 0,30 alla superficie della tettoia:

| Destinazione          | Parametro              | Superficie reale/potenziale | Coeff. | Superficie equivalente |
|-----------------------|------------------------|-----------------------------|--------|------------------------|
| Capannone artigianale | sup lorda di pavimento | 882,00                      | 1,00   | 882,00                 |
|                       |                        | <b>882,00</b>               |        | <b>882,00</b>          |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Industriale / Artigianale

Sottocategoria: capannone

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2020

Zona: Pozzo d'Adda

Tipo di destinazione: Produttiva

Tipologia: Capannoni tipici

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: ottimo

Valore di mercato min (€/mq): 600

Valore di mercato max (€/mq): 800



Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Epoca di realizzazione/adeguamento 1980

Impianto non a norma.

Riscaldamento:

Non funzionante

Stato impianto: -

Epoca di realizzazione/adeguamento: -

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi o carri ponte.

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una



pluralità di condizioni al contorno, quali:

- L'esistenza di beni simili al bene da stimare
  - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
  - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima
- La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
    - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
    - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta



analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

#### SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi piu' appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 280,00**

#### 8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
Uffici del registro di Milano;

Ufficio tecnico di Pozzo d'Adda;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
OMI Agenzia delle Entrate;  
Borsino Immobiliare;  
Agenzie locali;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):  
OMI - Agenzia delle Entrate  
Capannoni tipici €/mq 600/800  
Valore medio €/mq 700

Borsino immobiliare  
Capannoni tipici €/mq 450/700  
Valore medio €/mq 575

F.I.M.A.A. Agenti Immobiliari Milano Monza e Brianza  
Capannoni €/mq 750/850  
Valore medio €/mq 800

Agenzie Immobiliari on line:

- Capannone via dell' Industria 4 mq 1739,00 €  
850.000(**€/mq 488,00**) **asta giudiziaria**
- Capannone via Unità d'Italia mq 7.000 € 1.800.000(**€/mq 257,00**)



- Capannone in via Carducci mq 6.090 €  
1.100.000(€/mq 180,00)

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media geometrica, avendo così:

$$V_m = n\sqrt{\text{num1, num2, num3..}} =$$

$$\text{Valore Medio} = n\sqrt{488+257+180} = \text{€/mq } 282,62$$

Si assume a base di calcolo della valutazione un valore medio di **€/mq 280** tenuto conto anche del suo stato di conservazione scarso.

### 8.3 Valutazione corpi:

#### A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| Destinazione                                      | Superficie Equivalente | Valore Unitario | Valore Complessivo |
|---|------------------------|-----------------|--------------------|
| Capannone artigianale con uffici                  | 882,00                 | € 280,00        | € 246.960,00       |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                        |                 | € 246.960,00       |
| Valore corpo                                      |                        |                 | € 246.960,00       |
| Valore Accessori                                  |                        |                 | € 0,00             |
| Valore complessivo intero                         |                        |                 | € 246.960,00       |
| Valore complessivo diritto e quota                |                        |                 | € 246.960,00       |

#### Riepilogo:

| ID | Immobilare | Superficie Lorda | Valore intero medio ponderale | Valore diritto e quota |
|----|------------|------------------|-------------------------------|------------------------|
| A  |            | 882,00           | € 246.960,00                  | € 246.960,00           |

### 8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 10%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)

€ 24.696,00

Costi approssimativi di bonifica amianto copertura:

€ 40.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

€ 0,00

### 8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

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

€ 182.264,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":

c.t.

**€ 180.000,00**

Data generazione:  
20-06-2021



