

Tribunale di Milano
LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

--- OMISSIS ---

N° 141/2024

Giudice Delegato: Dott.ssa Luisa Vasile
Curatore: Avv. Federico Brighenti

RAPPORTO DÌ VALUTAZIONE

LOTTO 02: CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI

Esperto alla stima: Arch. Marzia Cotoia
Email: marziacotoia@gmail.com
Pec: cotoia.17282@oamilano.it

LOTTO: 02

INDICE SINTETICO

1. DATI CATASTALI

LOTTO 02 - CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI

Categoria: Unità in corso di costruzione [F/3]

Dati Catastali: foglio 22, particella 207, subalterno 11

Categoria: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. [D/8]

Dati Catastali: foglio 22, particella 207, subalterno 12

Categoria: Uffici e studi privati [A/10]

Dati Catastali: foglio 22, particella 207, subalterno 14

Categoria: Uffici e studi privati [A/10]

Dati Catastali: foglio 22, particella 207, subalterno 15

2. COLLOCAZIONE BENI

LOTTO 02 - CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI: Strada per Morano n. 2 - Casale Monferrato (AL) 15033

3. STATO DI POSSESSO

LOTTO 02 - CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI: Libero

4. CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

LOTTO 02 - CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI: Si

5. ALTRE INFORMAZIONI

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

LOTTO 02 - CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI: Si

Attestato di prestazione energetica

LOTTO 02 - CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI: Presente

6. PROPRIETA'

LOTTO 02 - CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI: 1/1 di --- OMISSIS ---

7. CONFORMITA' EDILIZIE/URBANISTICHE

LOTTO 02 - CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI: Pratica edilizia in corso

8. DESCRIZIONE BENE

LOTTO 02 - CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI: Capannone sviluppato su 2 piani fuori terra composto da: piano terra aree destinate a lavorazione, zona personale e zone di deposito merci; piano primo zona uffici e una zona lavorazione.

9. VALUTAZIONE DEL BENE

LOTTO 02 - CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI: Prezzo da libero: € 420.000,00

Beni in Casale Monferrato (AL)

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Identificativo corpo: CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI

Quota e tipologia del diritto: 1/1 di --- OMISSIS ---, sede in NOVATE MILANESE (MI) - Cod. Fiscale:--- OMISSIS ---

Identificato al catasto Fabbricati:

N.C.E.U.: foglio 22, particella 207, subalterno 11 - Strada per Morano n. 2

Categoria: Unità in corso di costruzione [F/3]

piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €.
T	F/3				

N.C.E.U.: foglio 22, particella 207, subalterno 12

Categoria: Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. [D/8]

piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €.
T-1	D/8				6.569,00

N.C.E.U.: foglio 22, particella 207, subalterno 14

Categoria: Uffici e studi privati [A/10]

piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €.
1	A/10	1	6 vani	Totale: 161 mq.	1,193,02

N.C.E.U.: foglio 22, particella 207, subalterno 15

Categoria: Uffici e studi privati [A/10]

piano	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita €.
1	A/10	1	7 vani	Totale: 176 mq.	1.391,85

Confini: nord: cortile comune sub. 5 e sub. 16

sud: cortile comune sub. 5

ovest: cortile comune sub. 5

est: cortile comune sub. 5

A tale porzione immobiliare è annessa quota di comproprietà del bene comune non censibile individuato con il subalterno 5 del mappale 207 del fg. 22., cortile comune a tutti i subalterni e il sub. 13 quale bene comune non censibile vano scala comune ai sub. 14 e 15.

Note sulla conformità catastale:

Essendo in corso una pratica edilizia, non è possibile dichiarare la conformità catastale. A fine lavori, occorrerà provvedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali mediante procedura DOCFA e occorrerà ridefinire l'accatastamento del sub. 11, al quale attualmente corrisponde la categoria F/3 "Unità in corso di costruzione", priva di reddito.

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA)

L'unità immobiliare è ubicata nel comune di Casale Monferrato (AL) in zona periferica agricola.

Comodamente raggiungibile dall' autostrada A26 (circa 6 km dall'ingresso/uscita).

Caratteristiche zona: normale

Area urbanistica: agricola.

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

3. STATO DI POSSESSO

Il bene risulta libero e di piena proprietà della società --- OMISSIS ---

All' interno dell' immobile sono presenti arredi e macchinari non oggetto di valutazione.

4. VINCOLI E ONERI GIURIDICI (vedi certificato ipotecario allegato)

4.1 Iscrizioni:

Non risultano iscrizioni

a. Altre trascrizioni:

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
TRASCRIZIONE CONTRO del 02/04/2024 - Registro Particolare 1430 Registro Generale 1692
Pubblico ufficiale: TRIBUNALE DI MILANO
Repertorio 241 del 14/03/2024

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
TRASCRIZIONE del 28/02/2023 - Registro Particolare 915 Registro Generale 1079
Notaio: URBANO GIANMARCO
Sede: CASALE MONFERRATO (AL)
Repertorio 2009/1573 del 06/02/2023

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
TRASCRIZIONE del 09/08/2019 - Registro Particolare 3296 Registro Generale 4120
Notaio: MISTRETTA MARIO
Sede: BRESCIA (BS)
Repertorio 113273/44178 del 17/07/2019

ATTO TRA VIVI - SCISSIONE DI SOCIETA'
TRASCRIZIONE del 11/07/2019 - Registro Particolare 2790 Registro Generale 3481
Notaio: MISTRETTA MARIO
Sede: BRESCIA (BS)
Repertorio 113231/44157 del 09/07/2019

ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE

TRASCRIZIONE del 25/05/2016 - Registro Particolare 1855 Registro Generale 2433
Notaio: MISTRETTA MARIO
Sede: BRESCIA (BS)
Repertorio 107883/41207 del 04/05/2016

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 06/03/2008 - Registro Particolare 1029 Registro Generale 1488
Notaio: CAUCHI PATRIZIA
Sede: CASALE MONFERRATO (AL)
Repertorio 1781/1045 del 05/02/2008

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 14/02/1986 - Registro Particolare 660 Registro Generale 814
Notaio: OPPEZZO ANTONIO
Sede: CASALE MONFERRATO (AL)
Repertorio 3918 del 17/01/1986

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Accessibilità ai soggetti diversamente abili: Si con adeguati accorgimenti a piano 1. (presenza di montacarichi)

Attestazione Prestazione Energetica: Presente (vedi allegato)

Indice di prestazione energetica: CLASSE G

Note Indice di prestazione energetica: Attestato di Prestazione Energetica rilasciato in data 10/01/2023

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS ---S.R.L. con sede in NOVATE MILANESE (MI) dal 06/02/2023 ad oggiIn forza di: COMPRAVENDITA in atti dal 28/02/2023 Repertorio n.: 2009

Rogante: URBANO GIANMARCO

Sede: CASALE MONFERRATO (AL)

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- sede in CONEGLIANO (TV) - dal 17/07/2019 al 06/02/2023.

In forza di : - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE - in atti dal 09/08/2019 - Repertorio n. 113273

Rogante: MISTRETTA MARIO

Sede: BRESCIA (BS)

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- sede in PAESI BASSI (EE) - dal 09/07/2019 al 17/07/2019In

forza di : - SCISSIONE DI SOCIETA' - in atti dal 11/07/2019 - Repertorio n. 113231

Rogante: MISTRETTA MARIO

Sede: BRESCIA (BS)

Titolare/Proprietario: ING BANK N.V. sede in PAESI BASSI (EE) - dal 04/05/2016 al 09/07/2019

In forza di : - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE - in atti dal 25/05/2016 - Repertorio n. 107883

Rogante: MISTRETTA MARIO

Sede: BRESCIA (BS)

Titolare/Proprietario: ING LEASE (ITALIA) S.P.A sede in BRESCIA (BS) - dal 27/10/2009 al 04/05/2016

In forza di : - COMPRAVENDITA - in atti dal 06/03/2008 - Repertorio n. 1781

Rogante: CAUCHI PATRIZIA

Sede: CASALE MONFERRATO (AL)

Titolare/Proprietario: --- OMISSIS --- sede in CASALE MONFERRATO (AL) - dal 30/12/1985 al 27/10/2009In
forza di : - Voltura in atti dal 15/10/1987 Repertorio n.: 3918
Rogante: OPPEZZO ANTONIO
Sede: PONTESTURA (AL)

7. PRATICHE EDILIZIE

Numero pratica: CILA n. 288/2023 (ATTUALMENTE IN CORSO)
Protocollo: 2023/08183 del 04/08/2023
Intestazione: --- OMISSIS --- - --- OMISSIS ---
Per lavori: SUAP - Modifiche interne immobile produttivo

Numero pratica: CILA IN SANATORIA n. 522/2022
Protocollo: 2022/11552 del 30/11/2022
Intestazione: --- OMISSIS ---
Per lavori: Conservazione di opere interne, tramezzature e aperture licenziati e non eseguiti e parti eseguite in assenza di titolo

Numero pratica: SCIA n. 392/2014
Protocollo: 2014/37849 del 16/12/2014
Intestazione: --- OMISSIS ---spa
Per lavori: Sanatoria modifiche interne e di prospetto fabbr. produttivo

Numero pratica: PERMESSO DI COSTRUIRE 172/2008
Protocollo: 2008/27594 del 05/08/2008
Intestazione: --- OMISSIS ---spa, --- OMISSIS --- & C., --- OMISSIS ---spaPer lavori:
Divisione con modifiche distributive interne nel fabbr. produttivo

Numero pratica: DIA 388/2008
Protocollo: 2008/26607 del 28/07/2008
Intestazione: --- OMISSIS ---spa, --- OMISSIS --- & C., --- OMISSIS ---spaPer lavori:
Sostituzione di lastre in cemento amianto

Numero pratica: DIA 7/2008
Protocollo: 2008/00513 del 07/01/2008
Intestazione: --- OMISSIS ---
Per lavori: Sostituzione manto di copertura e rimozione impianti

Numero pratica: CONCESSIONE 371/1983 (NON ISTRUITO)
Protocollo: 2002/09436 del 27/05/2002
Intestazione: --- OMISSIS ---
Per lavori: Costruzione fabbricato produttivo

Numero pratica: DIA 36/2000
Protocollo: 2000/06234 del 28/02/2000
Intestazione: --- OMISSIS ---
Per lavori: Tramezzatura interna e apertura portone fabbricato. produttivo

Numero pratica: DIA 37/1997
Protocollo: 1997/16273 del 19/06/1997
Intestazione: --- OMISSIS ---
Per lavori: Manutenzione straordinaria fabbricato produttivo

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA 79/1997
Protocollo: 1997/04079 del 12/02/1997
Intestazione: --- OMISSIS ---
Per lavori: Sanatoria manutenzione straordinaria fabbricato produttivo

Numero pratica: AUTORIZZAZIONE 648/1989
Protocollo: 1989/19705 del 25/07/1989
Intestazione: --- OMISSIS ---
Per lavori: Costruzione cabina elettrica

Numero pratica: CONCESSIONE 710/1987
Protocollo: 1987/17107 del 15/09/1987
Intestazione: --- OMISSIS ---
Per lavori: Ampliamento fabbricato attiv. produt. Di tessitura spugna

Numero pratica: CONDONO 1153/1986
Protocollo: 1986/07409 del 04/04/1986
Intestazione: --- OMISSIS ---
Per lavori: Ampliamento fabbricato produttivo in difformità della Concessione Edilizia n. 14 del 18/02/1980

Numero pratica: CONCESSIONE 14-C/1980
Protocollo: 1979/10097 del 21/05/1979
Intestazione: --- OMISSIS ---
Per lavori: Ampliamento fabbricato produzione commerc. tessuti

Numero pratica: 3-C/1967
Protocollo: 1966/18808 del 12/12/1966
Intestazione: --- OMISSIS ---
Per lavori: Nuova costruzione fabbricato industriale

AUTORIZZAZIONE ALL' USABILITA' N. 109 DEL 17/12/1981 9.

RICHIESTA DI AGIBILITA' PARZIALE PROT. N. 36388 DEL 27/10/2009

7.1 Conformità edilizie:

In data 04/08/2023 è stata presentata al SUAP, pratica edilizia Comunicazione di inizio lavori asseverata (CILA) per diversa distribuzione interna di immobile a uso produttivo, realizzazione di spogliatoi maschili e femminili, servizi igienici, sala mensa, infermeria, riguardante i beni censiti al N.C.E.U. al fg. 22, mapp. 207., sub. 11-12-13-14-15.

I lavori sono stati iniziati ma non ultimati: nella parte produttiva sono state realizzate tramezzature e gli impianti sono stati parzialmente realizzati; nella parte uffici sono stati revisionati gli impianti e modificata la divisione degli spazi interni.

Poiché la pratica edilizia è ancora aperta e i lavori non sono stati ultimati, non è possibile dichiarare la conformità edilizia e per gli impianti la conformità alla normativa vigente in materia di sicurezza. Così come non si garantisce l'assenza di eventuali presenze di sostanze/materiali/rifiuti pericolosi nel suolo/sottosuolo (*così come riportato nell'atto di provenienza al momento dell' acquisto del bene*).

Occorrerà terminare i lavori e di conseguenza revisionare la parte impiantistica o presentare variante in corso d'opera secondo le esigenze specifiche della nuova attività che andrà ad insediarsi, e nel caso occorresse, richiedere certificato di agibilità.

7.2 Caratteristiche urbanistiche dell'area

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Comunale
In forza della delibera:	formato ai sensi dell'art.15 della L.R. 5.12.1977 n.56 e successive modificazioni ed integrazioni, approvato con deliberazione della G.R. del 6 giugno 1989 n. 93-29164 e successive varianti e modificazioni
Norme tecniche di attuazione:	<p>1) nel Piano Regolatore Generale Comunale: tutta l'area è classificata come: Ep2: Parti del territorio come definite dal D.M.2.4.1968 n.1444, art.2, comma primo, lettera E; preminentemente destinate ad usi agricoli, aree edificate, edifici, manufatti situati in aree agricole, adibiti ad usi extragricoli, classificabili ai sensi e per i fini di cui all'art.25, comma secondo, sub. e, h, l, della L.R. 56/77, ed aree destinate o da destinare ad impianti di cui all'art.25, comma secondo, sub. g, della L.R.56/77. Complessi edificati, edifici, impianti, manufatti ed aree che al momento dell' adozione del progetto preliminare del presente piano siano adibiti ad attività di carattere produttivo extragricolo, oppure ad attività per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli singoli ed associati, di cui all'art.25, comma secondo, sub. g, della L.R. 56/77".</p> <p>2) ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, c.1 "Norme specifiche per l'assetto idrogeologico e funzionale del suolo" delle N.D.A: L'area censita al foglio 22 mappale n. 207 ricade in Area omogenea classe IIIb2-Aree edificate nelle quali a seguito della realizzazione di opere di sistemazione e di riassetto territoriale di carattere pubblico, privato o consortile, è possibile la realizzazione di nuove costruzioni, ampliamenti o completamenti. L'area censita al foglio 22 mappale n. 207 ricade in Aree a pericolosità medio/moderata, inondabili per insufficienze della rete idrografica secondaria e soggette a possibile ristagno - EmA. L'area censita al foglio 22 mappale n. 207 ricade in Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C).</p>

8. DESCRIZIONE DEL BENE : CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI

L'edificio insiste su un lotto della superficie complessiva di circa mq. 3.900,00.

L'immobile attualmente è adibito ad uso magazzino-lavorazione-uffici, è composto da un corpo unico indipendente a forma "L" suddiviso in diversi ambienti con struttura travi e pilasti in c.a. e tamponature in blocchi prefabbricati di cls.

E' costituito da n. 2 piani fuori terra, circondato da un' area cortilizia.

Una porzione del fabbricato a piano terra, identificato al N.C.E.U. con il sub. 16, è di proprietà di terzi e l' area cortilizia che circonda l' intero fabbricato è un bene comune a tutti i subalterni.

A piano terra è collocata una prima area attualmente adibita a lavorazione e deposito (sub. 12 - P.T.) nel quale vi è collocato un montacarichi che collega il piano terra al piano primo. Sul fondo è presente una piccola area accessibile dall' esterno, utilizzata come centrale termica.

Questo primo ambiente è collegato attraverso un lungo corridoio al sub. 11, attualmente in ristrutturazione.

In questa zona sono previste le aree di supporto necessarie al personale per lo svolgimento delle loro attività, quali: spogliatoio, servizi igienici, mensa, infermeria e area relax.

Attualmente i lavori sono stati sospesi, risultano realizzate le tramezzature in cartongesso, sono stati posati i pavimenti, mentre risultano incomplete tutte le finiture, la parte impiantistica e in alcuni punti la controsoffittatura.

Attraverso un corpo scala (sub. 13), accessibile direttamente dall' area cortilizia, si accede agli uffici posti al piano primo.

Questi sono suddivisi in due blocchi (sub. 14 e sub. 15), entrambi con le stesse caratteristiche costruttive.

Tutti i locali, compresi quelli destinati ai servizi igienici, presentano una pavimentazione galleggiante con finitura in materiale vinilico, serramenti interni in legno bianco, serramenti esterni con profilati di alluminio e vetro - camera e tapparelle in pvc.

I servizi igienici hanno rivestimento in ceramica.

Lungo i corridoi degli uffici, sono presenti cupolini in vetroresina che forniscono illuminazione zenitale.

In tutti gli ambienti sono presenti split/ventilconvettori per riscaldare/raffrescare gli spazi.

La porzione di uffici identificata con il sub. 15 ha un balcone coperto che affaccia sull'area cortilizia.

La zona uffici è poi collegata con una seconda parte di lavorazione (sub. 12 - P.1) accessibile attraverso una porta tagliafuoco.

Presenta una copertura caratterizzata da copponi prefabbricati in calcestruzzo armato e una pavimentazione in resina. Qui sono collocati dei servizi igienici per il personale, con pavimentazione e rivestimento in ceramica e boiler per acs.

L' intero immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

Essendoci una pratica edilizia aperta, sono stati effettuati lavori di revisione di tutti gli impianti; occorrerà comunque effettuare successive verifiche ed adeguamenti, secondo le esigenze specifiche della nuova attività che andrà ad insediarsi.

Gli spazi esterni risultano in parte pavimentati ed in parte rifiniti con erba o delimitate da aiuole; si presentano in buono stato anche se il verde richiede sicuramente cura e mantenimento.

Lungo la via stradale è presente una recinzione in ferro che delimita la proprietà, ed un cancello carraio. Il resto della recinzione è in rete metallica.

Lo stato di manutenzione generale dell'intero immobile è buono. Non sono rilevabili vizi nascosti.

Il bene è dotato arredi e macchinari non facenti parte della valutazione.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La consistenza è stata determinata misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata, per difetto o per eccesso.

CAPANNONE CON UFFICI ANNESSI			
Collocazione	Sub.	Categoria catastale	Superficie
Piano terra	sub. 12	D/8	mq. 570,00
	sub. 11	F/3	mq. 430,00
Piano primo	sub. 12	D/8	mq. 550,00
	sub. 14	A/10	mq. 160,00
	sub. 15	A/10	mq. 175,00
			mq. 1.885,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO**9.1 Fonti di informazioni**

Per la raccolta di tutta la documentazione utile ai fini della valutazione del bene, la scrivente si è rivolta ai seguenti uffici/agenzie competenti:

- Catasto di Casale Monferrato;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Casale Monferrato;
- Ufficio tecnico di Casale Monferrato;
- Agenzie immobiliari della zona e fuori zona - Quotazioni immobiliari - Borsino immobiliare - l'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (OMI) in riferimento all'anno 2023, 2° semestre e alla zona in cui è ubicata l'unità immobiliare.

9.2 Criterio di stima

Nella ricerca del più probabile valore di mercato, in considerazione della tipologia immobiliare delle unità in esame, si è adottato come criterio di stima, quello sintetico comparativo, vale a dire quello per confronto tra beni aventi caratteristiche e collocazioni simili.

Sono state prese in considerazione le diverse caratteristiche immobiliari:

- caratteristiche estrinseche: ubicazione, vie di collegamento, servizi ecc.
- caratteristiche intrinseche: vetustà, stato di manutenzione, metratura, destinazione d'uso, ecc.

Individuato il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, si è proceduto ad effettuare un'indagine di mercato presso agenzie immobiliari che trattano compravendita di immobili situati nel territorio, sulla base dei prezzi di mercato della zona per compravendite di immobili simili, valutando vari fattori che influiscono sulle vendite come l'appetibilità della richiesta rispetto all'offerta e viceversa.

Ci si è basati anche su indicazioni dei prezzi di compravendita in zona, indicati dalle banche dati più attendibili del momento.

In analogia ai prezzi di mercato correnti nella stessa zona, per la valutazione si è tenuto conto di alcuni fattori:

- trattasi di immobile in ristrutturazione, pertanto alcune porzioni risultano appena rinnovate, mentre alcune non sono ancora state ultimate; occorrerà adeguare impianti e struttura in base alle esigenze della nuova attività che andrà ad insediarsi; servirà quindi l'aggiornamento catastale e la chiusura della pratica edilizia in corso;
- la struttura generale si presenta in buone condizioni;
- porzione del capannone è di proprietà di terzi, pertanto non vi è proprietà esclusiva dell'area cortilizia;
- nell'unità immobiliare sono presenti arredi e macchinari non facenti parte della valutazione del bene, il quale è da considerarsi libero da cose;
- da un'indagine è emersa una scarsa domanda/offerta di beni di questo genere e con queste caratteristiche.

In considerazione di ciò si precisa che la valutazione dello stesso è cautelativa; il valore di mercato è da considerarsi quindi il "più probabile" su base estimativa e suscettibile di variazioni, in diminuzione o in aumento.

9.3 Valutazione Lotto

Tutto ciò premesso, la scrivente ritiene di assegnare all'unità immobiliare descritta nella presente relazione, valutata per la sua attuale, intera consistenza, ivi comprese le pertinenze accessorie, nello stato di fatto e nelle condizioni in cui si è presentata all'ispezione peritale, esprimendo la propria riserva in riferimento alla presenza di eventuali vizi e difetti occulti e/o situazioni non rilevabili, il seguente più probabile valore attuale a corpo e non a misura:

Valore dell'immobile al netto di eventuali decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova € 420.000,00

Data, 03-06-2024

L'Esperto alla stima


Marzia Cotoia

Allegati _ LOTTO 2 - CAPANNONE CON UFFIFI ANNESSI

- 1) Elenco delle trascrizioni dei pignoramenti, dei sequestri conservativi, iscrizioni ipotecarie
- 2) Descrizione e identificazione del bene
- 3) Documentazione Fotografica
- 4) Documentazione Catastale
- 5) Documentazione Edilizia
- 6) Documentazione Urbanistica
- 7) Attestati di Prestazione Energetica
- 8) Atto di Provenienza