



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

6/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. GIANCARLO MAGGIORE

CURATORE:

Avv. MARCO VANTAGGIATO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonio Albanese

CF:LBNNV58M17L776E

con studio in LECCE (LE) VIA MONTE SAN MICHELE, 1

telefono: 0832248891

email: ing.antonioalbanese@virgilio.it

PEC: antonio.albanese2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 6/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a CARBONARA SCRIVIA Corso Genova (SS 35 bis dei Giovi), quartiere Zona produttiva, della superficie commerciale di **444,13** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di opificio industriale/artigianale sito al piano terra e facente parte di un più ampio corpo di fabbrica originario ad uso produttivo, di cui occupa una porzione in direzione ovest. L'intero fabbricato principale è realizzato in struttura portante in cemento armato di tipo prefabbricato, con pilastri e travi longitudinali, copertura con tegoli superiori a capriata alternati a pannelli nervati interrotti localmente da aperture ricoperte da pannelli ondulati trasparenti d'illuminazione zenitale; i tamponamenti laterali, interrotti nelle partizioni interne da una fila di tre pilastri di bordo, sono in pannelli in c.a. prefabbricati nel lato a confine ovest; in mattoni di cemento nel lato a con fine est i tamponamenti esterni sono anch'essi in analoghi pannelli in c.a. prefabbricati con finitura liscia sul lato interno, in graniglia sulla facciata esterna. L'unità in esame è ricavata nella seconda porzione di fabbricato partendo dalla S.S. n. 35 dei Giovi (che costeggia l'intero insediamento produttivo) ed ha accesso dallo stradone interno di penetrazione dalla predetta via. Presenta una pianta rettangolare delle dimensioni lorde di m. 26,98x15,00, con sviluppo maggiore parallelo a Via dei Giovi e minore sullo stradone interno; è costituito da un semplice ampio spazio interrotto solo da un pilastro centrale e caratterizzato da un blocco interno edilizio ribassato (di altezza interna h=2,72 mt) contenente un locale ad uso ufficio e due servizi igienici con relativo antibagno. Il lotto complessivo del capannone in esame risulta esteso 667,58 mq lordi di cui 404,70 mq coperti, 125,25 mq di scoperto anteriore e 137,63 di scoperto posteriore, dove si rileva una modesta tettoia in metallo e copertura ondulata delle dimensioni di mt 2,40x2,80. Il capannone presenta due ampi portoni di accesso carrabili dalle due citate aree scoperte. E' attualmente utilizzato ad uso deposito e ricovero automezzi aziendali in locazione all'attigua attività di demolizione e recupero, in base a contratto di locazione temporaneo e provvisorio, come precisato al par. 3. Discreta la dotazione impiantistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 5,87 sottotrave, mt 7,56 al colmo .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 315 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.611,00 Euro, indirizzo catastale: Corso Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2021 Pubblico ufficiale Mutti Laura - Sede MERATE (LC) Repertorio n. 23662 -
Coerenze: p.lla 20, p.lla 315 sub. 1 e p.lla 315 sub. 13, stradone interno a p.lla 315

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **444,13 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.649,59
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 194.649,00
Data della valutazione:	24/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo mensile , stipulato il 06/03/2024 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 650,00 + IVA / mese .
la locazione ha carattere provvisorio e temporaneo (punto 2 del contratto); pertanto si rinnova di mese in mese fino all'aggiudicazione del medesimo immobile (Lotto 1 - sub. 12) o altra insindacabile necessità della Curatela, senza alcuna autorizzazione alla modifica dello stato di fatto e di diritto dell'immobile

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** attiva, stipulata il 01/12/2018 a firma di Notaio Noto Gabriele ai nn. 27971 di rep. di repertorio, iscritta il 28/12/2018 ai nn. 38990 generale e 452 particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1700000.

Importo capitale: 850000.

Durata ipoteca: anni 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale emessa dal Tribunale di Lecce a seguito del fallimento di SISMA ITALIA Srl, in data 15/02/2023 a firma del Tribunale di Lecce, trascritta il 21/07/2023 a Lecce ai nn. 2310 generale e 1803 particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***



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
Millesimi condominiali:	0
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di trasferimento sede sociale (dal 16/07/2021), con atto stipulato il 16/07/2021 a firma di notaio Laura Mutti ai nn. 23662 di rep di repertorio, trascritto il 21/07/2021 ai nn. 2442 gen. e 1933 part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2002 fino al 28/02/2005), con atto stipulato il 03/12/2002 a firma di notaio Vincenzo Esposito ai nn. 240957 di rep. di repertorio, trascritto il 21/12/2002 ai nn. 4608 generale e 3399 particolare. Il titolo è riferito solamente a terreno in Carbonara Scrivia censito nel Catasto terreni al Fgl. 2, p.lla 265 di are 41.50.

- la p.lla 265 veniva originata con nota di n.18.1/1996 del 05/01/1996 per frazionamento della p.lla 21, di are 65.90, già in proprietà all'impianto meccanografico alla ditta (Tortona, 13/12/1914); - con Nota di Variazione n. 38423.1/2004 del 26/03/2004 in atti dal 26/03/2004 (Pratica n.AL0038423) la p.lla 265 viene frazionata dando origine alla nuova p.lla 311 di are 38.60 - La suddetta p.lla 311 sarà oggetto di successiva fusione con altre p.lle dando origine all'attuale p.lla 315.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2002 fino al 28/02/2005), con atto stipulato il 03/12/2002 a firma di notaio Vincenzo Esposito ai nn. 240957 di rep. di repertorio, trascritto il 21/12/2002 ai nn. 4609 generale e 3400 particolare. Il titolo è riferito solamente a terreno in Carbonara Scrivia censito nel Catasto terreni al Fgl. 2, p.lla 146 di are 50.90, p.lla 14 di are 37.40 e p.lla 267 di are 62.77.

VARIAZIONI CATASTO TERRENI - con Nota di Variazione n. 4032U.1/2002 del 04/12/2002 in atti dal 24/12/2002, dal frazionamento della suddetta p.lla 267, viene originata la nuova n. 307, di are 50.57; - con Nota di Variazione n. 38423.1/2004 del 26/03/2004 in atti dal 26/03/2004, dal frazionamento della suddetta p.lla 307, viene originata la nuova n. 313, di are 21.20; - con Nota di Variazione n. 38423.1/2004 del 26/03/2004 in atti dal 26/03/2004 (pratica n. AL0038423), per Tipo Mappale la suddetta p.lla 313, viene soppressa e sostituita dalla nuova n. 315 di are 21.20, e passa alla Partita speciale 1 – Ente urbano; - con Nota di Variazione n. 38423.2/2004 del 26/03/2004 in atti dal 26/03/2004 (Pratica n. AL0038423), le suddette p.lle 146–147 e 311 vengono sopresse ed unite nella n. 315 nell'unica superficie di ha. 1.48.10 – Ente urbano VARIAZIONI CATASTO



FABBRICATI - con Denuncia di Accatastamento n. 817.1/2004 del 02/04/2004 in atti dal 02/04/2004, viene costituita all'urbano l'unità distinta nel NCEU di Carbonara Scrivia al Fgl.2 p.lla 315 sub. 2, ctg. D/7, Corso Genova, al p.t., sempre in proprietà alla ditta con sede Tortona (AL) ; - con Nota di Variazione n.1878.1/2005 del 23/02/2005 in atti dal 23/02/2005, la suddetta p.lla 315 sub 2 viene soppressa per Divisione e vengono originate le nuove: p.lla 315 sub. 12, ctg.D/7, Corso Genova, al p.t. e p.lla 315 sub. 13, Corso Genova, al p.t. , sempre in proprietà alla ditta con sede in Tortona (AL).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 28/02/2005 fino al 09/02/2021), con atto stipulato il 28/02/2005 a firma di Notaio Esposito Vincenzo ai nn. 263945 di rep. di repertorio, trascritto il 10/06/2005 ai nn. 980 Gen. e 628 part..

L'immobile viene acquisito dalla venditrice] con sede in Tortona (AL), società costruttrice del capannone, proprietaria originaria del terreno e titolare dei relativi atti concessori edilizi

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Atto Ricognitivo (dal 09/02/2021 fino al 16/07/2021), con atto stipulato il 09/02/2021 a firma di notaio Laura Mutti ai nn. 23071 di rep. di repertorio, trascritto il 11/02/2021 ai nn. 439 gen. e 349 part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Ufficio Tecnico comunale, sebbene oggetto di precisa richiesta, non ha fornito indicazioni circa il rilascio di un eventuale Certificato di Agibilità del capannone . Ai fini della presente relazione di stima detto certificato risulta quindi non presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di concessione edilizia n. pratica 62/02 N. **01/03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione nuovi fabbricati artigianali/industriali , presentata il 22/11/2002 con il n. 2655 di protocollo, rilasciata il 18/01/2003 con il n. 01/03 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **70/03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 01/03 del 18/01/2003, presentata il 31/10/2003 con il n. 3029 di prot. di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) N. **6/05** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di seconda variante in corso d'opera alla C.E. n. 01/03 del 18/01/2003, presentata il 16/02/2005 con il n. 422 di prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della G.R. n. 6/11613 del 20/05/2004 (PRG originario) e successiva Delibera G.C. n. 32 del 24/09/2012 (Variante parziale al PRG)) , l'immobile ricade in zona D1 - Produttiva esistente e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 Norme Tecniche di Attuazione - Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo B e di ampliamento fino ad un massimo che non superi un RC (Rapporto di Copertura) del 50% dell'area fondiaria; gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione totale ed ampliamento superiore a 500 mq. sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato - Per attività produttive sono previsti parcheggi pubblici non inferiori al 10% della superficie fondiaria del lotto - Per attività direzionali e commerciali parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura prevista dalle disposizioni dell'art.21



della L.R. 56/77 e s.m.i. - Sono sempre ammessi ampliamenti "una tantum" in misura non superiore al 20% della superficie coperta esistente, senza necessità di verifica del RC - I nuovi fabbricati a destinazione produttiva, o quelli risultanti dalla ristrutturazione degli esistenti, non dovranno superare l'altezza di 10 ml. in gronda. Sono comunque ammesse altezze superiori per edifici che includano impianti la cui struttura tecnologica o particolari lavorazioni lo richiedano (carrì ponte, depositi automatizzati, ecc....); sono vietate altezze superiori a 20 (venti) ml - Le distanze dai fabbricati devono essere mantenute non inferiori a 10 m, fatta eccezione per l'area P.E. compresa tra la S.S. dei Giovi e la sede ferroviaria. 1 - Per eventuali edifici residenziali esistenti valgono le prescrizioni di cui al comma 16.8 - Nella zona D1 sono ammesse le attività di commercio al dettaglio che dovranno avere una superficie di vendita non superiore a quella prevista per la corrispondente zona di insediamento commerciale individuata nell'apposita cartografia e saranno soggette al rispetto degli standard e alla verifica di parcheggi e aree di sosta in conformità agli adempimenti per la l.r.12/11/1999 n. 28 "disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e per il d.c.r. n. 563-13414 del 29.10.1999 indirizzi e criteri di programmazione urbanistica in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114. .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità in esame è attualmente sprovvista di fornitura dalle reti elettrica ed idrica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzione di una modesta tettoia (aperta su tre lati) nello scoperto posteriore non riportata nelle tavole dell'ultimo progetto approvato (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e smi. Si precisa che nelle tavole grafiche dell'ultimo progetto approvato (DIA del 16/02/2005 quale seconda variante alla C.E. n. 1/2003 del 18/01/2003) non viene indicata l'esatta configurazione dei piazzali esterni, anteriore e posteriore, con conseguente mancata indicazione di eventuali corpi accessori (tettoie ecc.) ivi presenti. Pertanto, la citata tettoia è da ritenersi di natura abusiva ma regolarizzabile.

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

Costi di regolarizzazione:

- richiesta di sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e smi comprensiva di pratica edile e sanzione amministrativa: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi con deposito presso gli uffici comunali di apposta Comunicazione

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 1 - sub. 12.

La realizzazione di tettoie aperte su tre lati è regolarmente ammessa dalle Norme Tecniche di attuazione che disciplinano il vigente strumento urbanistico (PRG - Variante del 2022) in base ai contenuti dell'articolo 16.5 delle stesse; ne discende la chiara possibilità di una semplice richiesta di sanatoria così come prevista dal DPR 380/2001 (TU Edilizia) e smi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza nello scoperto posteriore di modesta tettoia aperta su tre lati non prevista nel progetto autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: atto di aggiornamento catastale per inserimento in mappa della sagoma tettoia

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

Costi di regolarizzazione:

- atto di aggiornamento catastale per inserimento in mappa di nuova sagoma tettoia: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CARBONARA SCRIVIA CORSO GENOVA (SS 35 BIS DEI GIOVI),
QUARTIERE ZONA PRODUTTIVA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CARBONARA SCRIVIA Corso Genova (SS 35 bis dei Giovi), quartiere Zona produttiva, della superficie commerciale di **444,13** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di opificio industriale/artigianale sito al piano terra e facente parte di un più ampio corpo di fabbrica originario ad uso produttivo, di cui occupa una porzione in direzione ovest. L'intero fabbricato principale è realizzato in struttura portante in cemento armato di tipo prefabbricato, con pilastri e travi longitudinali, copertura con tegoli superiori a capriata alternati a pannelli nervati interrotti localmente da aperture ricoperte da pannelli ondulati trasparenti d'illuminazione zenitale; i tamponamenti laterali, interrotti nelle partizioni interne da una fila di tre pilastri di bordo, sono in pannelli in c.a. prefabbricati nel lato a confine ovest; in mattoni di cemento nel lato a con fine est i tamponamenti esterni sono anch'essi in analoghi pannelli in c.a. prefabbricati con finitura liscia sul lato interno, in graniglia sulla facciata esterna. L'unità in esame è ricavata nella seconda porzione di fabbricato partendo dalla S.S. n. 35 dei Giovi (che costeggia l'intero insediamento produttivo) ed ha accesso dallo stradone interno di penetrazione dalla predetta via. Presenta una pianta rettangolare delle dimensioni lorde di m. 26,98x15,00, con sviluppo maggiore parallelo a Via dei Giovi e minore sullo stradone interno; è costituito da un semplice ampio spazio interrotto solo da un pilastro centrale e caratterizzato da un blocco interno edilizio ribassato (di altezza interna h=2,72 mt) contenente un locale ad uso ufficio e due servizi igienici con relativo antibagno. Il lotto complessivo del capannone in esame risulta esteso 667,58 mq lordi di cui 404,70 mq coperti, 125,25 mq di scoperto anteriore e 137,63 di scoperto posteriore, dove si rileva una modesta tettoia in metallo e copertura ondulata delle dimensioni di mt 2,40x2,80. Il capannone presenta due ampi portoni di accesso carrabili dalle due citate aree scoperte. E' attualmente utilizzato ad uso deposito e ricovero automezzi aziendali in locazione all'attigua attività di demolizione e recupero, in base a contratto di locazione temporaneo e provvisorio, come precisato al par. 3. Discreta la dotazione impiantistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 5,87 sottotrave, mt 7,56 al colmo .Identificazione catastale:



- foglio 2 particella 315 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.611,00 Euro, indirizzo catastale: Corso Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2021 Pubblico ufficiale Mutti Laura - Sede MERATE (LC) Repertorio n. 23662 -
Coerenze: p.lla 20, p.lla 315 sub. 1 e p.lla 315 sub. 13, stradone interno a p.lla 315

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Prospetto lato sud con cancello scorrevole, piazzale esterno e portone di ingresso



Prospetto lato nord con piazzale posteriore e portone



Piazzale esterno di accesso al capannone



Vista interna area di lavoro



Vista interna area di lavoro



Vista area interna di lavoro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono comune di Tortona). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- centro sportivo
- farmacie



municipio nella media 
 negozi al dettaglio nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 1,5 km - Stazione autobus di Carbonara Scrivia nella media 
 autostrada distante 12 km - Casello di Tortona per A7 e A21 nella media 
 ferrovia distante 7 km - Stazione ferroviaria di Tortona nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media 
 esposizione: nella media 
 luminosità: nella media 
 panoramicità: al di sotto della media 
 impianti tecnici: nella media 
 stato di manutenzione generale: nella media 
 servizi: nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di opificio industriale/artigianale sito al piano terra e facente parte di un più ampio corpo di fabbrica originario ad uso produttivo, di cui occupa una porzione in direzione ovest. L'intero fabbricato principale (Fabbricato 1), completato nell'insediamento produttivo da analogo corpo di fabbrica sull'opposto fronte stradale (Fabbricato 2), è realizzato in struttura portante in cemento armato di tipo prefabbricato, con pilastri e travi longitudinali, copertura con tegoli superiori a capriata alternati a pannelli nervati interrotti localmente da aperture chiuse superiormente da pannelli ondulati trasparenti di illuminazione zenitale; non si riscontrano mensole ai pilastri con funzione di carroponte; i tamponamenti laterali, alternati nelle partizioni interne da una fila di tre pilastri di bordo, sono in pannelli in c.a. prefabbricati dello spessore di cm. 20 nel confine lato ovest, in mattoni di cemento nel confine laterale ad est; i tamponamenti esterni, sempre di spessore cm. 20, sono anch'essi in analoghi pannelli in c.a. prefabbricati con finitura liscia sul lato interno, in graniglia sulla facciata esterna. La porzione di fabbricato di cui trattasi è ricavata nella seconda porzione di fabbricato partendo dalla S.S. n. 35 dei Giovi (localmente denominata Corso Genova) che costeggia l'intero insediamento produttivo ed ha accesso dallo stradone interno di penetrazione dalla predetta via. Presenta una pianta rettangolare delle dimensioni lorde di m. 26,98x15,00, con sviluppo maggiore parallelo a via dei Giovi e minore sullo stradone interno; è costituito da un semplice ampio spazio interrotto solo da un pilastro centrale e caratterizzato, nel suo angolo interno a sud-ovest da un blocco edilizio ribassato (altezza interna h=2,72 mt) rispetto alla copertura superiore, realizzato in tramezzature di laterizi forati e copertura in solaio laterocementizio 16+4 rivestito internamente con controsoffittatura in cartongesso e con pavimenti e rivestimenti in ceramica; detto blocco è composto da un locale ad uso ufficio e due servizi igienici, entrambi dotati di lavabo, vaso, bidet, doccia e scaldabagno, con relativo antibagno. L'altezza interna minima sottotrave del capannone è di mt. 5,87, che aumenta fino al colmo delle capriate ad un max di mt. 7,56. Il lotto complessivo del bene in esame risulta esteso 667,58 mq lordi di cui 404,70 mq coperti con 367,36 per area di lavoro e 37,34 mq del blocco ufficio/servizi; inoltre si riscontrano 125,25 mq di scoperto anteriore e 137,63 di scoperto posteriore, dove insiste una modesta tettoia delle dimensioni di mt 2,40x2,80 addossata al fabbricato ma aperta sugli altri tre lati, realizzata con struttura portante in profilati metallici e copertura in lastre trasparenti ondulate ondulate. Lo scoperto anteriore è caratterizzato da cancello metallico di accesso di tipo scorrevole su binario e recinzioni dalle attigue unità produttive in ringhiera metallica posta su muretto basso in c.a.; lo scoperto posteriore è invece delimitato da semplice recinzione in paletti in ferro e rete metallica a maglie romboidali. Il capannone presenta due



ampi portoni metallici di accesso carrabile dalle due citate aree scoperte, ampie finestrate superiori parzialmente apribili con vetro opaco e inferriata di protezione, infisso metallico con vetrocamera e inferriata di protezione nell'ufficio, bussole interne in legno nel blocco ufficio/servizi. Attualmente risulta in locazione all'attigua attività di demolizione e recupero, come da regolare contratto di locazione temporaneo e provvisorio, ed è utilizzato ad uso deposito e per ricovero automezzi aziendali. Discreta la dotazione impiantistica di cui non è stato possibile verificarne la perfetta funzionalità essendo l'unità, stante il suo stato di liquidazione giudiziale, momentaneamente non collegata agli allacci delle reti elettrica e idrica-fognante.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in metallo con apertura scorrevole su binario	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : portoni metallici a libro realizzati in composito. riferito solamente ai due infissi di accesso/uscita dai piazzali esterni.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : a doppia anta realizzati in pvc. riferito solamente ed infisso esterno vano ufficio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta semplice realizzati in legno tamburato. riferito solamente a blocco interno ufficio/servizi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole e pannelli prefabbricati in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in pannelli prefabbricati in c.a. , il rivestimento è realizzato in esterno in graniglia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in massetto cementizio per uso industriale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in massetto cementizio per uso industriale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in mattoni in ceramica. tale pavimentazione si riscontra nel locale ufficio e nei servizi igienici	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in blocco ufficio/servizi realizzato in intonaco civile pitturato nell'ufficio, mattonelle in ceramica nei servizi igienici	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : a pulsante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento</i> : singolo split interno a parete con compressore esterno con alimentazione a elettrica con diffusori in da split interno . funzionalità non verificata per fornitura elettrica non presente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : esterno a canaline , la tensione è di 220V-380V. funzionalità non verificata per fornitura elettrica attualmente non attiva	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : rete sottopavimento la reti di smaltimento è realizzata in rete fognante nera comunale. funzionalità non verificata per fornitura idrica attualmente non attiva	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



idrico: sottotraccia con alimentazione in rete pubblica comunale. funzionalità non verificata per fornitura idrica attualmente non attiva. Discreta la dotazione e la qualità dei sanitari presenti nei servizi igienici

nella media 

elettrico: illuminazione con corpi illuminanti da soffitto, la tensione è di 220V. funzionalità non verificata per fornitura elettrica attualmente non attiva

nella media 

Delle Strutture:

solai: tegoli e pannelli prefabbricati in c.a.p.

nella media 

strutture verticali: costruite in pilastri in c.a.p.

nella media 

travi: costruite in cemento armato precompresso

nella media 



Particolare interno con ingresso e blocco laterale ufficio/servizi



Particolare interno area di lavoro



Particolare interno area di lavoro



Tettoia nel piazzale posteriore



Particolare interno ufficio



Particolare interno ufficio

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Superficie lorda coperta	404,70	x	100 %	=	404,70
Pertinenza scoperta anteriore e posteriore	262,88	x	15 %	=	39,43
Totale:	667,58				444,13



Planimetria dei lotti 1 e 2 nell'ambito dell'intero insediamento produttivo con indicazione viabilità principale e secondaria



Planimetria generale dei lotti 1 e 2 con indicazione fabbricato ed aree scoperte di pertinenza (piazzali)



Planimetria di dettaglio del Lotto 1 con destinazioni d'uso, quote e misure

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (16/11/2023)

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 650,00

Note: il valore minimo di 340,00 €/mq è riferito a capannoni tipici; un valore intermedio di 470,00 €/mq è riferito a locali ad uso magazzino; il valore massimo di 650,00 €/mq è riferito a locali ad uso laboratorio artigianale

Banca dati del sito internet "Borsino immobiliare" (16/05/2024)

Domanda: sufficiente

Offerta: elevata



Tempo di rivendita o di assorbimento: non quantificabili

Valore minimo: 271,00

Valore massimo: 456,00

Note: il valore minimo di 271,00 €/mq è riferito a capannoni tipici; un valore intermedio di 347,00 €/mq è riferito a locali ad uso magazzino; il valore massimo di 456,00 €/mq è riferito a locali ad uso laboratorio artigianale

Siti di motori di ricerca immobiliare con offerte di immobili in vendita (16/05/2024)

Domanda: sufficiente

Offerta: elevata

Tempo di rivendita o di assorbimento: non quantificabili

Valore minimo: 378,00

Valore massimo: 420,00

Note: i valori derivanti dalla predetta analisi di mercato (offerte immobiliari) sono stati utilizzati in fase valutativa con una opportuna riduzione del 10% quale "coefficiente di trattabilità"

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICI - Nel calcolo delle superfici lorde e per lo sviluppo delle valutazioni si sono seguite, in generale, le indicazioni del D.M. 138/1998 e delle Norme UNI EN15733. Le superfici del lotto in esame sono riportate nell'allegato n. 6 (Planimetrie di rilievo) e sono le seguenti: superficie totale del lotto: 667,58 mq; capannone/magazzino: 404,70 mq di cui 367,36 mq come area di lavoro e 37,34 mq per blocco ufficio/servizi; piazzale anteriore di 125,25 mq e piazzale posteriore di 137,63 mq. Ai fini valutativi, è stata considerata per intero la superficie lorda chiusa del capannone (comprensiva di area lavoro e blocco ufficio/servizi), al 15% l'area esterna di pertinenza dei due piazzali, leggermente aumentata rispetto al 10% previsto dal DPR 138/98 stante il buono stato dei piazzali e la loro relativa importanza funzionale; si perviene pertanto alla seguente superficie commerciale: mq $[404,70 + (125,25+137,63) \times 0,15] = 444,13$ mq.

VALORE UNITARIO - Il valore unitario ricercato è derivato da una attenta ed approfondita analisi di mercato, dettagliatamente riportata nell'Allegato 9 (Analisi del mercato immobiliare - Valori unitari), a cui si rimanda per una più specifica lettura. Sono stati esaminati i valori derivanti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'AdE e quelli riportati da banche dati di autorevoli siti internet; infine sono state rilevate ed esaminate le più pertinenti offerte immobiliari riportate sui motori di ricerca di svariati siti internet. Nelle valutazioni derivanti da OMI e Borsino Immobiliare sono stati considerati i valori per capannoni tipici, magazzini e laboratori, con esclusione quindi dei capannoni produttivi o industriali in quanto riferiti, questi ultimi, a costruzioni realizzate specificatamente per determinate attività (industriali o produttive) e quindi, sotto l'aspetto strutturale ed impiantistico, idonee principalmente se non esclusivamente a determinati scopi. L'unità in esame risulta invece dotata di notevole flessibilità d'uso e utilizzabile per più ampia e variegata attività d'impresa. Prescindendo dalla semplice classificazione catastale (D7) attribuita al capannone, lo stesso ben si presta ad ospitare al suo interno tutta una serie di attività di media portata, da quelle produttive in senso stretto (opifici) a quelle artigianali (laboratori) e di deposito (magazzini). Tutto ciò anche in base alle seguenti considerazioni: 1) il Piano Regolatore Generale del comune di Carbonara Scrivia, al punto 16.1 delle proprie Norme Tecniche di Attuazione, consente nelle *Zone D1 - Produttive esistenti e di completamento* la possibilità di insediare attività industriali, commerciali e artigianali; 2) la C.E. originaria n. 01/2003 è stata rilasciata per destinazione d'uso generica industriale/artigianale con la possibilità, quindi, di insediare molteplici attività; 3) la presenza di spazi interni comodi e regolari (vi è un solo pilastro centrale) conferisce al capannone una estrema flessibilità d'uso (attività produttiva generica, laboratorio artigianale, deposito/magazzino, attività commerciale); per contro, le dimensioni non particolarmente elevate e la mancanza di configurazioni strutturali particolari (es.: assenza di carro-ponte sui pilastri) limitano notevolmente l'insediamento di importanti attività produttive specifiche (trasformazione di materie prime con presenza di grandi macchinari fissi ecc.). Il valore medio unitario derivante da OMI è risultato pari a 487,00 €/mq; il valore medio unitario derivante dal Borsino Immobiliare è risultato pari a 358,00 €/mq; l'indagine di mercato sulle offerte immobiliari ha infine permesso di individuare un valore medio pari a 355,00 €/mq, opportunamente ridotto del 10% per coefficiente di trattabilità. Il valore medio unitario finale, *modulato in base al peso di ogni singola banca*



dati ed alle condizioni particolari del capannone, è risultato pari a **443,00 €/mq**. Tale valore è stato quindi applicato alla superficie commerciale dell'immobile, così come innanzi specificata: mq (404,70 + 262,88*0,15) = **mq 444,13**

VALUTAZIONE COMPLESSIVA: mq 444,13 x 443,00 €/mq = € 196.749,59

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 444,13 x 443,00 = **196.749,59**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 196.749,59**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 196.749,59**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si utilizza il criterio della "Stima sintetica comparativa", che consiste nella individuazione di un valore unitario (prezzo medio) espresso in €/mq derivante da un'attenta analisi di mercato (vedi Allegato 9) effettuata in zona e riferita ad immobili il più possibile simili a quello in esame per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, vetustà e caratteristiche costruttive; il valore unitario medio viene individuato sulla base di una molteplice serie di dati e informazioni assunte, calibrato in base alla rispondenza degli stessi al caso in esame e rapportato alla superficie commerciale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Alessandria, ufficio del registro di Alessandria, conservatoria dei registri immobiliari di Alessandria, ufficio tecnico di comuni di Carbonara Scrivia e Tortona, agenzie: nei comuni di Carbonara Scrivia e Tortona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio -- Banca dati del sito Internet "Borsino Immobiliare" , ed inoltre: Studi tecnici e notarili del comune di Carbonara Scrivia - Analisi e ricerca di offerte immobiliari individuate su internet e relative ad immobili analoghi proposti nelle zone produttive di Carbonara Scrivia e Tortona

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	444,13	0,00	196.749,59	196.749,59
				196.749,59 €	196.749,59 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 194.649,59**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 0,59**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 194.649,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 6/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A capannone industriale a CARBONARA SCRIVIA Corso Genova (SS 35 bis dei Giovi), quartiere Zona produttiva, della superficie commerciale di **443,18** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di opificio industriale/artigianale sito al piano terra e facente parte di un più ampio corpo di fabbrica originario ad uso produttivo, di cui occupa una porzione in direzione ovest. L'intero fabbricato principale è realizzato in struttura portante in cemento armato di tipo prefabbricato, con pilastri e travi longitudinali, copertura con tegoli superiori a capriata alternati a pannelli nervati interrotti localmente da aperture ricoperte da pannelli ondulati trasparenti d'illuminazione zenitale; i tamponamenti laterali, alternati nelle partizioni interne da una fila di tre pilastri di bordo, sono in pannelli in c.a. prefabbricati nel lato a confine con l'unità in direzione est, in mattoni di cemento a divisione con l'attiguo capannone in direzione ovest; i tamponamenti esterni sono anch'essi in pannelli in c.a. prefabbricati con finitura liscia sul lato interno, in graniglia sulla facciata esterna. L'unità di cui trattasi è ricavata nella terza porzione di fabbricato (partendo dalla S.S. n. 35 dei Giovi che costeggia l'intero insediamento produttivo) ed ha accesso dallo stradone interno di penetrazione dalla predetta via. Presenta una pianta rettangolare delle dimensioni lorde di m. 26,98x15,00, con sviluppo minore sullo stradone interno; è costituito da un semplice ampio spazio interno interrotto solo da un pilastro centrale. Il lotto complessivo del capannone in esame risulta esteso 661,20 mq lordi di cui 404,70 mq coperti, 125,25 mq di scoperto anteriore e 131,25 di scoperto posteriore. Il capannone presenta due ampi portoni di accesso carrabile dalle due citate aree scoperte. Attualmente non è utilizzato ed è quasi del tutto sgombro da persone e cose. Non si rileva al suo interno alcune dotazione impiantistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 5,87 sottotrave, mt 7,56 al colmo .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 315 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.516,00 Euro, indirizzo catastale: Corso Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2021 Pubblico ufficiale Mutti Laura - Sede MERATE (LC) Repertorio n. 23662 -
Coerenze: p.lla 20, p.lla 315 sub. 12, p.lla 315 sub. 3, stradone interno a p.lla 315

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	443,18 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.101,62



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 159.100,00

Data della valutazione: 24/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** attiva, stipulata il 01/12/2018 a firma di Notaio Noto Gabriele ai nn. 27971 di rep. di repertorio, iscritta il 28/12/2018 ai nn. 38990 generale e 452 particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da cessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1700000.

Importo capitale: 850000.

Durata ipoteca: anni 10

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 15/02/2023 a firma di Tribunale di Lecce , trascritta il 21/07/2023 a Lecce ai nn. 2310 generale e 1803 particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di apertura di Liquidazione Giudiziale emessa dal Tribunale di Lecce

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



Millesimi condominiali:	0
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di trasferimento sede sociale (dal 16/07/2021), con atto stipulato il 16/07/2021 a firma di notaio Laura Mutti ai nn. 23662 di rep di repertorio, trascritto il 21/07/2021 ai nn. 2442 gen. e 1933 part.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2002 fino al 28/02/2005), con atto stipulato il 03/12/2002 a firma di notaio Vincenzo Esposito ai nn. 240957 di rep. di repertorio, trascritto il 21/12/2002 ai nn. 4608 generale e 3399 particolare. Il titolo è riferito solamente a terreno in Carbonara Scrivia censito nel Catasto terreni al Fgl. 2, p.lla 265 di are 41.50.

- la p.lla 265 veniva originata con nota di n.18.1/1996 del 05/01/1996 per frazionamento della p.lla 21, di are 65.90, già in proprietà all'impianto meccanografico alla ditta Tosino Maria Pia (Tortona, 13/12/1914); - con Nota di Variazione n. 38423.1/2004 del 26/03/2004 in atti dal 26/03/2004 (Pratica n.AL0038423) la p.lla 265 viene frazionata dando origine alla nuova p.lla 311 di are 38.60 - La suddetta p.lla 311 sarà oggetto di successiva fusione con altre p.lle dando origine all'attuale p.lla 315.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/2002 fino al 28/02/2005), con atto stipulato il 03/12/2002 a firma di notaio Vincenzo Esposito ai nn. 240957 di rep. di repertorio, trascritto il 21/12/2002 ai nn. 4609 generale e 3400 particolare.

Il titolo è riferito solamente a terreno in Carbonara Scrivia censito nel Catasto terreni al Fgl. 2, p.lla 146 di are 50.90, p.lla 14 di are 37.40 e p.lla 267 di are 62.77.

VARIAZIONI CATASTO TERRENI - con Nota di Variazione n. 4032U.1/2002 del 04/12/2002 in atti dal 24/12/2002, dal frazionamento della suddetta p.lla 267, viene originata la nuova n. 307, di are 50.57; - con Nota di Variazione n. 38423.1/2004 del 26/03/2004 in atti dal 26/03/2004, dal frazionamento della suddetta p.lla 307, viene originata la nuova n. 313, di are 21.20; - con Nota di Variazione n. 38423.1/2004 del 26/03/2004 in atti dal 26/03/2004 (pratica n. AL0038423), per Tipo Mappale la suddetta p.lla 313, viene soppressa e sostituita dalla nuova n. 315 di are 21.20, e passa alla Partita speciale 1 – Ente urbano; - con Nota di Variazione n. 38423.2/2004 del 26/03/2004 in atti dal 26/03/2004 (Pratica n. AL0038423), le suddette pc.lle 146–147 e 311 vengono sopresse ed unite nella n. 315 nell'unica superficie di ha. 1.48.10 – Ente urbano VARIAZIONI CATASTO FABBRICATI - con Denuncia di Accatastamento n. 817.1/2004 del 02/04/2004 in atti dal 02/04/2004, viene costituita all'urbano l'unità distinta nel NCEU di Carbonara Scrivia al Fgl.2 p.lla 315 sub. 2, ctg. D/7, Corso Genova, al p.t., sempre in proprietà alla ditta RU.LABO s.r.l. con sede Tortona (AL) ; - con Nota di Variazione n.1878.1/2005 del 23/02/2005 in atti dal 23/02/2005, la suddetta p.lla 315 sub 2 viene soppressa per Divisione e vengono originate le nuove: p.lla 315 sub. 12, ctg.D/7, Corso Genova, al p.t. e p.lla 315 sub. 13, Corso Genova, al p.t. , sempre in proprietà alla ditta RU.LABO Srl con sede in Tortona (AL).

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (dal



28/02/2005 fino al 09/02/2021), con atto stipulato il 28/02/2005 a firma di Notaio Esposito Vincenzo ai nn. 263945 di rep. di repertorio, trascritto il 10/06/2005 ai nn. 980 Gen. e 628 part..

L'immobile viene acquisito dalla venditrice RU.LABO S.R.L. con sede in Tortona (AL), società costruttrice del capannone, proprietaria originaria del terreno e titolare dei relativi atti concessori edilizi

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di Atto Ricognitivo (dal 09/02/2021 fino al 16/07/2021), con atto stipulato il 09/02/2021 a firma di notaio Laura Mutti ai nn. 23071 di rep. di repertorio, trascritto il 11/02/2021 ai nn. 439 gen. e 349 part.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Ufficio Tecnico comunale, sebbene oggetto di precisa richiesta, non ha fornito indicazioni circa il rilascio di un eventuale Certificato di Agibilità del capannone. Ai fini della presente relazione di stima detto certificato risulta quindi non presente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di concessione edilizia n. pratica 62/02 N. **01/03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione nuovi fabbricati artigianali/industriali , presentata il 22/11/2002 con il n. 2655 di protocollo, rilasciata il 18/01/2003 con il n. 01/03 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **70/03** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 01/03 del 18/01/2003, presentata il 31/10/2003 con il n. 3029 di prot. di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i.) N. **6/05** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di seconda variante in corso d'opera alla C.E. n. 01/03 del 18/01/2003, presentata il 16/02/2005 con il n. 422 di prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della G.R. n. 6/11613 del 20/05/2004 (PRG originario) e successiva Delibera G.C. n. 32 del 24/09/2012 (Variante parziale al PRG)) , l'immobile ricade in zona D1 - Produttiva esistente e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 16 Norme Tecniche di Attuazione - Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo B e di ampliamento fino ad un massimo che non superi un RC (Rapporto di Copertura) del 50% dell'area fondiaria; gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione totale ed ampliamento superiore a 500 mq. sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato - Per attività produttive sono previsti parcheggi pubblici non inferiori al 10% della superficie fondiaria del lotto - Per attività direzionali e commerciali parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura prevista dalle disposizioni dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m.i. - Sono sempre ammessi ampliamenti "una tantum" in misura non superiore al 20% della superficie coperta esistente, senza necessità di verifica del RC - I nuovi fabbricati a destinazione produttiva, o quelli risultanti dalla ristrutturazione degli esistenti, non dovranno superare l'altezza di 10 ml. in gronda. Sono comunque ammesse altezze superiori per edifici che includano impianti la cui struttura tecnologica o particolari lavorazioni lo richiedano (carrichi ponte, depositi automatizzati, ecc...); sono vietate altezze superiori a 20 (venti) ml - Le distanze dai fabbricati devono essere mantenute non inferiori a 10 m, fatta eccezione per l'area P.E. compresa tra la S.S. dei Giovi e la sede ferroviaria. 1 - Per eventuali edifici residenziali esistenti valgono le prescrizioni di cui al comma 16.8 - Nella zona D1 sono ammesse le attività di commercio al dettaglio che dovranno



avere una superficie di vendita non superiore a quella prevista per la corrispondente zona di insediamento commerciale individuata nell'apposita cartografia e saranno soggette al rispetto degli standard e alla verifica di parcheggi e aree di sosta in conformità agli adempimenti per la l.r.12/11/1999 n. 28 "disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte", in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 e per il d.c.r. n. 563-13414 del 29.10.1999 indirizzi e criteri di programmazione urbanistica in sede fissa in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114. .

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

l'unità in esame è attualmente sprovvista di impianti tecnologici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Lotto 2 - sub. 13

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARBONARA SCRIVIA CORSO GENOVA (SS 35 BIS DEI GIOVI),
QUARTIERE ZONA PRODUTTIVA

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a CARBONARA SCRIVIA Corso Genova (SS 35 bis dei Giovi), quartiere Zona produttiva, della superficie commerciale di **443,18** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di opificio industriale/artigianale sito al piano terra e facente parte di un più ampio corpo di fabbrica originario ad uso produttivo, di cui occupa una porzione in direzione ovest. L'intero



fabbricato principale è realizzato in struttura portante in cemento armato di tipo prefabbricato, con pilastri e travi longitudinali, copertura con tegoli superiori a capriata alternati a pannelli nervati interrotti localmente da aperture ricoperte da pannelli ondulati trasparenti d'illuminazione zenitale; i tamponamenti laterali, alternati nelle partizioni interne da una fila di tre pilastri di bordo, sono in pannelli in c.a. prefabbricati nel lato a confine con l'unità in direzione est, in mattoni di cemento a divisione con l'attiguo capannone in direzione ovest; i tamponamenti esterni sono anch'essi in pannelli in c.a. prefabbricati con finitura liscia sul lato interno, in graniglia sulla facciata esterna. L'unità di cui trattasi è ricavata nella terza porzione di fabbricato (partendo dalla S.S. n. 35 dei Giovi che costeggia l'intero insediamento produttivo) ed ha accesso dallo stradone interno di penetrazione dalla predetta via. Presenta una pianta rettangolare delle dimensioni lorde di m. 26,98x15,00, con sviluppo minore sullo stradone interno; è costituito da un semplice ampio spazio interno interrotto solo da un pilastro centrale. Il lotto complessivo del capannone in esame risulta esteso 661,20 mq lordi di cui 404,70 mq coperti, 125,25 mq di scoperto anteriore e 131,25 di scoperto posteriore. Il capannone presenta due ampi portoni di accesso carrabile dalle due citate aree scoperte. Attualmente non è utilizzato ed è quasi del tutto sgombro da persone e cose. Non si rileva al suo interno alcune dotazione impiantistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di mt. 5,87 sottotrave, mt 7,56 al colmo. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 315 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.516,00 Euro, indirizzo catastale: Corso Genova, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 16/07/2021 Pubblico ufficiale Mutti Laura - Sede MERATE (LC) Repertorio n. 23662 -
Coerenze: p.lla 20, p.lla 315 sub. 12, p.lla 315 sub. 3, stradone interno a p.lla 315

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.



Prospetto lato sud con cancello di ingresso



Cancello scorrevole di ingresso su piazzale scoperto anteriore



Piazzale anteriore



Piazzale anteriore





Particolare portone di ingresso



Prospetto lato nord e piazzale posteriore

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono comune di Tortona). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- centro sportivo
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

- autobus distante 1,5 km - Stazione autobus di Carbonara Scrivia
- autostrada distante 12 km - Casello di Tortona per A7 e A21
- ferrovia distante 7 km - Stazione ferroviaria di Tortona



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di opificio industriale/artigianale sito al piano terra e facente parte di un più ampio corpo di fabbrica originario ad uso produttivo, di cui occupa una porzione in direzione ovest. L'intero fabbricato principale (Fabbricato 1), completato nell'intero insediamento da analogo corpo di fabbrica sull'opposto fronte stradale interno (Fabbricato 2), è realizzato in struttura portante in cemento armato di tipo prefabbricato, con pilastri e travi longitudinali, copertura con tegoli superiori a capriata alternati a pannelli nervati interrotti localmente da aperture chiuse superiormente da pannelli ondulati



trasparenti di illuminazione zenitale; i tamponamenti laterali, alternati nelle partizioni interne da una fila di tre pilastri di bordo, sono in pannelli in c.a.p. prefabbricati (spessore cm. 20) nel lato a confine con l'unità ad est, in mattoni di cemento a divisione con l'attiguo capannone sul lato ovest; i tamponamenti esterni sono anch'essi in analoghi pannelli in c.a. prefabbricati dello spessore di cm. 20 con finitura liscia sul lato interno, in graniglia sulla facciata esterna. L'unità di cui trattasi è ricavata nella terza porzione di fabbricato partendo dalla S.S. n. 35 dei Giovi (localmente denominata Corso Genova e che costeggia l'intero insediamento produttivo) ed ha accesso dallo stradone interno di penetrazione dalla predetta via. Presenta una pianta rettangolare delle dimensioni lorde di m. 26,98x15,00, con sviluppo maggiore parallelo a Via dei Giovi, minore sullo stradone interno; è costituito da un semplice ampio spazio interrotto solo da un pilastro centrale. L'altezza interna minima sottotrave del capannone è di mt. 5,87, che aumenta fino al colmo delle capriate ad un max, mt. 7,56. Il lotto in esame risulta esteso complessivamente 661,20 mq lordi di cui 404,70 mq coperti dal fabbricato, 125,25 mq di scoperto anteriore e 131,25 di scoperto posteriore. Lo scoperto anteriore è caratterizzato da un cancello metallico di accesso di tipo scorrevole su binario e recinzioni dalle attigue unità produttive in ringhiera metallica posta su muretto basso in c.a.; lo scoperto posteriore è invece delimitato da una semplice recinzione in paletti in ferro e rete metallica a maglie romboidali. Il capannone presenta due ampi portoni metallici di accesso carrabile dalle due citate aree scoperte, ampie finetrate superiori (parzialmente apribili) in metallo, vetro opaco ed inferriate di protezione; pavimenti interni ed esterni in massetto cementizio industriale. E' attualmente non utilizzato e quasi del tutto sgombro da persone e cose. L'unità non presenta al suo interno alcuna dotazione impiantistica, al netto di alcuni collegamenti generali dell'impianto elettrico (rilevabili dalla presenza di pozzetti interni) e di una semplice griglia interna di raccolta acque.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> scorrevole realizzato in metallo con apertura scorrevole su binario	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> portoni metallici a libro realizzati in composito. riferito solamente ai due infissi di accesso/uscita dai piazzali esterni.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> vasistas realizzati in telaio metallico e pvc. riferito solamente ad aperture superiori	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in pannelli prefabbricati in c.a. , il rivestimento è realizzato in esterno in graniglia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in massetto cementizio per uso industriale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in massetto cementizio per uso industriale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> a pulsante . Impianto non attivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
---	-------------------------	---------------------

Delle Strutture:

<i>solai:</i> tegoli e pannelli prefabbricati in c.a.p.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri in c.a.p.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in cemento armato precompresso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Particolare interno con portone principale di accesso



Particolare interno con portone principale di accesso



Particolare interno con portone su piazzale posteriore



Particolare interno con portone su piazzale posteriore



Particolare interno



Prospetto lato nord con piazzale posteriore

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda coperta	404,70	x	100 %	=	404,70
Pertinenza scoperta anteriore e posteriore	256,50	x	15 %	=	38,48
Totale:	661,20				443,18

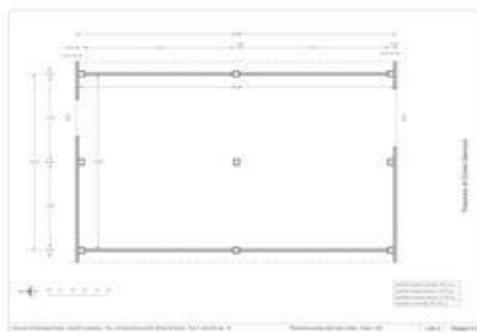




Planimetria dei lotti 1 e 2 nell'ambito dell'intero insediamento produttivo con indicazione viabilità principale e secondaria



Planimetria generale dei lotti 1 e 2 con indicazione fabbricato ed aree scoperte di pertinenza (piazzi)



Planimetria di dettaglio del lotto 2 con quote e misure

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (16/11/2023)

Valore minimo: 340,00

Valore massimo: 650,00

Note: il valore minimo di 340,00 €/mq è riferito a capannoni tipici; un valore intermedio di 470,00 €/mq è riferito a locali ad uso magazzino; il valore massimo di 650,00 €/mq è riferito a locali ad uso laboratorio artigianale

Banca dati del sito internet "Borsino immobiliare" (16/05/2024)

Domanda: sufficiente

Offerta: elevata

Tempo di rivendita o di assorbimento: non quantificabili

Valore minimo: 271,00

Valore massimo: 456,00

Note: il valore minimo di 271,00 €/mq è riferito a capannoni tipici; un valore intermedio di 347,00 €/mq è riferito a locali ad uso magazzino; il valore massimo di 456,00 €/mq è riferito a locali ad uso laboratorio artigianale

Siti di motori di ricerca immobiliare con offerte di immobili in vendita (16/05/2024)



Domanda: sufficiente

Offerta: elevata

Tempo di rivendita o di assorbimento: non quantificabili

Valore minimo: 378,00

Valore massimo: 420,00

Note: i valori derivanti dalla predetta analisi di mercato (offerte immobiliari) sono stati utilizzati in fase valutativa con una opportuna riduzione del 10% quale "coefficiente di trattabilità"

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICI - Nel calcolo delle superfici lorde e per lo sviluppo delle valutazioni si sono seguite, in generale, le indicazioni del D.M. 138/1998 e delle Norme UNI EN15733. Le superfici del lotto in esame sono riportate nell'allegato n. 6 (Planimetrie di rilievo) e sono le seguenti: superficie totale del lotto: 661,20 mq; capannone/magazzino: 404,70 mq; piazzale anteriore di 125,25 mq e piazzale posteriore di 131,25 mq. Ai fini valutativi, è stata considerata per intero la superficie lorda chiusa del capannone, al 15% l'area esterna di pertinenza costituita dai due piazzali, leggermente aumentata rispetto al 10% previsto dal DPR 138/98 stante il buono stato dei piazzali e la loro relativa importanza funzionale; si perviene pertanto alla seguente superficie commerciale: mq $[404,70 + (125,25+131,25)\times 0,15] = 443,18$ mq.

VALORE UNITARIO - Come per il lotto 1, il valore unitario ricercato è derivato da una attenta ed approfondita analisi di mercato, dettagliatamente riportata nell'Allegato 9 (Analisi del mercato immobiliare - Valori unitari), a cui si rimanda per una più specifica lettura. Sono stati esaminati i valori derivanti dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'AdE e quelli riportati da banche dati di autorevoli siti internet; infine sono state rilevate ed esaminate le più pertinenti offerte immobiliari riportate sui motori di ricerca di svariati siti internet. Nelle valutazioni derivanti da OMI e Borsino Immobiliare sono stati considerati i valori per capannoni tipici, magazzini e laboratori, con esclusione quindi dei capannoni produttivi o industriali in quanto riferiti, questi ultimi, a costruzioni realizzate specificatamente per determinate attività (industriali o produttive) e quindi, sotto l'aspetto strutturale ed impiantistico, idonee principalmente se non esclusivamente a determinati scopi. L'unità in esame risulta invece dotata di maggiore flessibilità d'uso e utilizzabile per più ampia e variegata attività d'impresa. Prescindendo dalla semplice classificazione catastale (D7) attribuita al capannone, lo stesso ben si presta ad ospitare al suo interno tutta una serie di attività di media portata, da quelle produttive in senso stretto (opifici) a quelle artigianali (laboratori) e di deposito (magazzini). Tutto ciò anche in base alle seguenti considerazioni: 1) il Piano Regolatore Generale del comune di Carbonara Scrivia, al punto 16.1 delle proprie Norme Tecniche di Attuazione, consente nelle *Zone D1 - Produttive esistenti e di completamento* la possibilità di insediare attività industriali, commerciali e artigianali; 2) la C.E. originaria n. 01/2003 è stata rilasciata per destinazione d'uso generica industriale/artigianale con la possibilità, quindi, di insediare molteplici attività; 3) la presenza di spazi interni comodi e regolari (vi è un solo pilastro centrale) conferisce al capannone una estrema flessibilità d'uso (attività produttiva generica, laboratorio artigianale, deposito/magazzino, attività commerciale); per contro, le dimensioni non particolarmente elevate e la mancanza di configurazioni strutturali particolari (es.: assenza di carro-ponte sui pilastri) limitano notevolmente l'insediamento di importanti attività produttive specifiche (trasformazione di materie prime con presenza di grandi macchinari fissi ecc.). Il valore medio unitario derivante da OMI è risultato pari a 487,00 €/mq; il valore medio unitario derivante dal Borsino Immobiliare è risultato pari a 358,00 €/mq; l'indagine di mercato sulle offerte immobiliari ha infine permesso di individuare un valore medio pari a 355,00 €/mq, opportunamente ridotto del 10% per coefficiente di trattabilità. Il valore medio unitario finale, *modulato in base al peso di ogni singola banca dati ed ulteriormente ridotto in base alle condizioni particolari del capannone* (assenza di dotazioni impiantistiche), è risultato pari a **359,00 €/mq**. Tale valore è stato quindi applicato alla superficie commerciale dell'immobile, così come precedentemente dettagliata.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA: mq 443,18 x 359,00 €/mq = **€ 159.101,62**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 443,18 x 359,00 = **159.101,62**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 159.101,62**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 159.101,62**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si utilizza il criterio della "Stima sintetica comparativa", che consiste nella individuazione di un valore unitario (prezzo medio) espresso in €/mq derivante da un'attenta analisi di mercato (vedi Allegato 9) effettuata in zona e riferita ad immobili il più possibile simili a quello in esame per ubicazione, consistenza, destinazione d'uso, vetustà e caratteristiche costruttive; il valore unitario medio viene individuato sulla base di una molteplice serie di dati e informazioni assunte, calibrato in base alla rispondenza degli stessi al caso in esame e rapportato alla superficie commerciale dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Alessandria, ufficio del registro di Alessandria, conservatoria dei registri immobiliari di Alessandria, ufficio tecnico di comuni di Carbonara Scrivia e Tortona, agenzie: nei comuni di Carbonara Scrivia e Tortona, osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate/Territorio -- Banca dati del sito Internet "Borsino Immobiliare", ed inoltre: Studi tecnici e notarili del comune di Carbonara Scrivia - Analisi e ricerca di offerte immobiliari individuate su internet e relative ad immobili analoghi proposti nelle zone produttive di Carbonara Scrivia e Tortona

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	443,18	0,00	159.101,62	159.101,62
				159.101,62 €	159.101,62 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 159.101,62

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: €. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Riduzione per arrotondamento: €. 1,62

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 159.100,00

data 24/06/2024

il tecnico incaricato
Antonio Albanese

