

Studio Tecnico Geom. Riccardo Tornari

Vicolo del Voltone n° 2 - 27057 VARZI - (PV)

Tel. 0383-545296 – fax. 0383-254504 – e-mail: st.tornari@libero.it

§§§§§§§§§§

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

Prima Sezione Civile

FALLIMENTO R.G. n° 80/2019 – [REDAZIONE]

Curatore Dott. Marco Mongini

PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA DEI BENI IMMOBILI

DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

con sede in Comune di Borgo Priolo (PV)

§§§§§§§§§§§§§§§§

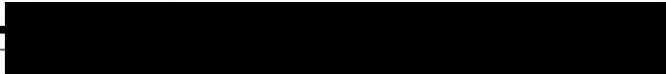
L'anno duemilaventuno, il giorno 11 del mese di maggio, al sottoscritto
Geometra Riccardo Tornari nato a Milano il 13.02.1967 con studio tecnico in
Varzi Vicolo del Voltone n°2, iscritto al Collegio dei Geometri della
Provincia di Pavia al n°3153, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del
Tribunale di Pavia ex Voghera al n°60, veniva dato incarico dal Tribunale di
Pavia nella persona del dott. Marco Mongini Curatore Fallimentare della
società [REDAZIONE] con sede in 27040
Borgo Priolo (PV) Località Rivazza n° 6 P.iva n° 00191440189 , di procedere
alla redazione di perizia di stima degli immobili di proprietà della citata
società situati nel comune di Borgo Priolo (PV) in Località Rivazza civ 6 / 8.

In conformità all'assunto incarico, ho provveduto all'individuazione degli
immobili che ho visitato nei giorni successivi al conferimento dell'incarico al



fine di determinare gli elementi essenziali per la redazione della presente perizia. Sulla base dei rilievi eseguiti, debitamente integrati dai dati dell'estimo e dall'esperienza peritale, istituiti gli opportuni computi, sono in grado di rassegnare la seguente:

RELAZIONE TECNICA SUGLI IMMOBILI

Visionata la molteplicità degli edifici presenti in proprietà alla società  gli stessi risultano per ubicazione, forma, consistenza e destinazione indipendenti tra loro e pertanto divisibili in lotti separati, ne consegue una descrizione e valutazione degli stessi singola per ciascuno, pertanto avremo:

1 – Edificio industriale con annessa area esclusiva sito in Borgo Priolo (PV)

Località Rivazza n° 8.

2 – Abitazione unifamiliare con autorimessa e terreno esclusivo annesso sito in Borgo Priolo (PV) Località Rivazza n° 6.

Edificio industriale con annessa area esclusiva sito in Borgo Priolo (PV)

Località Rivazza n° 8.

Capannone ad uso artigianale - industriale con annessa area circostante parte a deposito materiale e parte a parcheggio/transito veicoli sito nel comune di Borgo Priolo alla Località Rivazza n° 8 .

Ubicazione

Il complesso produttivo di medie dimensioni ad uso artigianale - industriale, è ubicato nel comune di Borgo Priolo alla Località Rivazza a ridosso della strada Provinciale n° 203 denominata di "Vallecoppa" in zona periferica al centro abitato, gli immobili sono posti sul lato destro in direzione nord alla Strada Provinciale a cui confinano direttamente e dove sono presenti gli accessi carrai e pedonali.

Dati catastali

Il capannone è composto da unico spazio lavorazione, oltre locale ufficio tecnico, ufficio amministrazione con bagno, locali di servizio ai dipendenti con servizi igienici, centrale termica e deposito bombole esterni, al piano soppalcato è presente disimpegno e spogliatoio, il tutto risulta rappresentato all'Agenzia delle Entrate – Settore Territorio di Pavia come segue:

N.C.E.U. Comune di Borgo Priolo, regolarmente intestato per intere ragioni alla società XXXXXXXXXX con sede in Borgo Priolo Località Rivazza n° 8 p.iva 00191440189 .



Sez.	Fg	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Cat.	Cl.	Vani	R.C.	€.
A	1	689	2	Loc. Rivazza 8 PT-1	D/8	/	/	3.811,56	

Il fabbricato e l'area esclusiva annessa, insistono sulla particella di Nuovo

3

Catasto Terreni distinta al foglio 1 n° 689 della superficie di mq. 4363,00
classificata Ente Urbano .

Gli immobili presenti non corrispondono a quanto graficamente rappresentato nella planimetria catastale censita agli atti dell’Agenzia delle Entrate – Settore Ufficio del Territorio di Pavia e allegata all’ultima denuncia di variazione all’N.C.E.U. registrata in data 28.08.2004 protocollo PV 0146594. In particolare non è censito lo spazio esterno sul lato di nord adiacente al capannone ad uso tettoia per deposito gas tecnici. Tra l’altro tale manufatto risulta collocato sull’area esterna di pertinenza del capannone la quale è censita ancora al sub. 1 come Bene Comune non censibile/ cortile, comune anche all’altra unità immobiliare al sub. 5 di altra ditta . Nell’atto di provenienza a Rogito Notaio Accolla l’area comune viene ricompresa nella vendita e diventa interamente in proprietà, necessita pertanto eseguire la corretta variazione catastale al fine di ricomprendere l’area come esclusiva come indicato nell’atto notarile .

Coerenze

a nord – cortile comune al sub. 1

a sud – cortile comune al sub. 1

a est – cortile comune al sub. 1 e unità al sub. 5

a ovest – cortile comune al sub. 1

Descrizione e caratteristiche degli immobili

Il fabbricato ad uso artigianale industriale in oggetto, risulta collocato su area di forma regolare pianeggiante, esso è situato a ridosso della strada Provinciale n° 203 denominata “Vallecoppa” che collega Casteggio alla Frazione Carmine nel comune di Ruino ed ai centri collinari posti lungo la

valle Coppa .

Il sito artigianale è costituito da un capannone prefabbricato principale a tutta altezza di proprietà della fallita società [REDACTED] con adiacente altro capannone di tipo misto in muratura e prefabbricato con copertura a volta di altra ditta; l'area esterna perimetrale agli edifici risulta comune, gli edifici descritti sono stati costruiti in epoca differente tra loro .

Il capannone oggetto della presente stima risulta collocato sul lato di ovest verso l'abitato della Località Rivazza nel comune di Borgo Priolo, esso è utilizzato come officina meccanica per la realizzazione di componenti in ferro principalmente ad uso dell'industria dei prefabbricati in cemento . .

La proprietà ha accesso unico principale sia carraio che pedonale dalla strada Provinciale 203 per Ruino attraverso ampio piazzale con pavimentazione in ghiaietto ove è presente un parcheggio per veicoli e una zona a verde. Dal piazzale di ingresso carraio e pedonale descritto hanno accesso sia il capannone adiacente che altre unità abitative di terzi, il terreno di pertinenza della fabbrica non risulta recintato.

In merito all'edificio presente, il capannone è costituito da un unico corpo prefabbricato a tre campate ad un piano fuori terra ad uso lavorazione e magazzino con limitata porzione posta sull'ingresso a due piani soppalcata ad uso ufficio con servizi e locale amministrazione al piano terreno oltre disimpegno e spogliatoio al piano primo .

Stato di possesso

Le unità immobiliari in oggetto come precedentemente descritte catastalmente, risultano occupate in via precaria senza titolo dalla società O.F..B. S.r.l. con sede a Milano in Via Cerva n° 18 . In particolare la società



O.F.B. s.r.l. occupa senza accordo con la curatela l'intero immobile descritto esercitando l'attività di officina meccanica .

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Attualmente dalle verifiche compiute sono stati rilevati i seguenti oneri giuridici gravanti sui beni:

Costituzione di Servitù di passaggio pedonale e carraio a carico del cortile antistante il capannone censito al N.C.E.U. fg. 1 particella 689 a favore degli edifici adiacenti distinti al N.C.E.U. al fg. 1 particelle 686 – 688 – 684 – 806 – 783 – 689 sub. 5 .

ISCRIZIONI

Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento a favore di Banca Popolare Commercio e Industria S.p.a. con sede a Milano e domicilio eletto a Voghera Via XX Settembre n° 1 c.f. 00714480159 con atto a rogito Notaio [redacted] di Casteggio in data 07.05.2009 rep. 287060/20852 Iscritto a Voghera in data 25.05.2009 ai numeri 630 del reg. particolare e n° 3733 del reg. generale. A carico dei beni immobili posti nel Comune di Borgo Priolo e distinti al N.C.E.U. foglio 1 particella 689 sub. 2;

TRASCRIZIONI

Atto Giudiziario - Sentenza dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Pavia – Sezione Fallimentare in data 20.09.2019 rep. 81/2019 – Sentenza n° 600 - Trascritto a Voghera in data 03.12.2019 ai numeri 6020 del reg. particolare e n° 8022 del reg. generale.

Tipo di provenienza.

Gli immobili in oggetto nel ventennio sono pervenuti alla Soci

[redacted] con sede in Borgo Priolo (PV) Località

Rivazza n° 8 come segue:

- Borgo Priolo N.C.E.U. fg. 1 mapp. 689 Sub. 2 - acquisto dai signori

[redacted] con atto a Rogito Notaio

[redacted] io (PV) in data 04.11.2003

rep. 228937, registrato a Voghera e trascritto alla Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Voghera in data 05.02.2004 al n. 1096 del

registro generale e n° 805 del registro particolare . A sua volta i beni

erano in proprietà ai venditori da ante ventennio .

Nell'atto di compravendita descritto è compresa nella vendita l'area

cortilizia censita in catasto fabbricati al fg. 1 n° 689 sub. 1 bene

comune non censibile che diventa pertanto interamente in proprietà

esclusiva della società. Tale particella non è stata volturata al catasto

in favore della società come indicato nell'atto e nella trascrizione .

Regolarità edilizia.

Attraverso una ricerca effettuata presso il Comuni di Borgo Priolo, ho riscontrato quanto segue :

- Prima porzione di capannone costruita in data antecedente al 01.09.1967,

- Licenza edilizia n° 127 del 21.01.1975 rilasciata dal Comune di Borgo Priolo (richiesta di concessione presentata il 06.09.1974 prot. 1671) . per ampliamento del capannone esistente

- Concessione edilizia n° 801 del 10.06.1989 rilasciata dal Comune di Borgo Priolo (richiesta di concessione edilizia presentata il 16.03.1989 prot. 277) per costruzione centrale termica .



Attraverso la verifica tra stato di fatto rilevato e le pratiche edilizie rinvenute si evidenzia che non è stata trovata la pratica edilizia intermedia riguardante un secondo ampliamento del capannone con la parte più recente comprensiva degli uffici. L'ultima pratica edilizia rilasciata relativa alla centrale termica evidenzia nello stato di fatto la situazione attuale con alcune differenze rispetto allo stato di fatto quali la mancanza del locale tecnico interno al capannone ed i manufatti esterni ad uso deposito bombole e dei gas tecnici. Non sono state inoltre trovate presso il comune le certificazioni di agibilità. Lo scrivente ritiene in merito a quanto rinvenuto attraverso l'ispezione all'ufficio tecnico comunale del Comune di Borgo Priolo che necessiti al fine della regolare continuità urbanistica la redazione di pratica edilizia in sanatoria con SCIA per adeguare le incongruenze sopra descritte.

Dal punto di vista urbanistico l'intero complesso risulta classificato come segue:

- Comune di Borgo Priolo - secondo il PGT vigente gli edifici e le aree esclusive annesse sono classificate in zona – “ZTP Tessuto Urbano consolidato di recente formazione prevalentemente produttivo”, in merito alla utilizzazione fondiaria del lotto di terreno complessivo secondo l'indice ed i parametri di zona come previsto nel Piano di Governo del Territorio vigente, lo stesso permette la realizzazione di una superficie coperta complessiva e una superficie lorda di pavimento pari a mq. 2.617,00, pertanto con una utilizzazione edificatoria ancora libera da sfruttare di circa mq 890,00 di superficie coperta.

A1 - Descrizione analitica del capannone ad uso lavorazione – magazzino

Il capannone di tipo prefabbricato in unico corpo risulta costruito in due

8

periodi differenti; in particolare la prima porzione posta più a sud di forma rettangolare con dimensioni di circa mt. 13,00 di larghezza e mt 42,75 di lunghezza è stata edificata negli anni 70 mentre la restante parte avente stessa lunghezza e larghezza di mt. 20,00 è stata realizzata alla fine degli anni novanta. Il fabbricato con accesso plurimo dal piazzale esterno verso la strada provinciale risulta composto da due zone di lavorazione comunicanti tra loro e ciascuna dotata di carroponte per la movimentazione dei materiali di lavorazione e dei prodotti finiti .

Internamente sono poi presenti il locale ufficio tecnico ubicato sul lato di est oltre il corpo servizi sul lato di ovest di ingresso di tipo a due piani costituito da locale ufficio con bagno e servizi igienici ai dipendenti al piano terreno, scala esterna, disimpegno aperto e locale mensa al pian primo.

Il capannone è caratterizzato da struttura portante verticale in pilastri prefabbricati disposti su tre campate e collegati da due travi in cap a doppia pendenza disposte nella direzione nord – sud; il tetto è realizzato in solaio di laterizio gettato in opera con appoggio da trave a trave per la parte di capannone più vetusta e in tegole di calcestruzzo prefabbricati per la parte di capannone più recente; il manto di copertura è realizzato in lastre di eternit – amianto non ecologiche ancorate a listellatura di legno con interposta lana di vetro, nella parte di copertura più recente sono presenti lucernari traslucidi.

La lattoneria per canali e scossaline è realizzata in lastra di lamiera . In merito alla finitura esterna le facciate della porzione più vetusta sono in muratura intonacata al civile senza pittura e posta tra gli elementi verticali, le restanti facciate sono tamponate con pannello liscio prefabbricato collocato in verticale a tutto esterno. I serramenti sono in ferro con vetro normale per le



finestre e in ferro a due ante scorrevoli con riquadri a vetri per i portoni, nella zona ufficio sono presenti porta di ingresso e finestra in alluminio semplice color grigio con inferriate esterne apribili ad anta .

Internamente i locali lavorazione sono caratterizzati da pavimenti in cemento bocciardato di tipo industriale, il locale ufficio tecnico è realizzato con box di tipo prefabbricato. Il corpo servizi posto centralmente verso l'ingresso è realizzato in muratura di mattoni, il solaio orizzontale è in laterizio, il soffitto al piano primo è in putrelle e tavelloni, i divisori interni sono in mattoni forati.

Internamente i locali si presentano con intonaco al civile con sovrastante pittura di colore chiaro, pavimenti e rivestimenti del bagno in piastrelle di caolino unicolore, porta interna in alluminio a vetro, al piano primo il soppalco risulta con pavimento in cemento, il locale spogliatoio è pavimentato in piastrelle di clinker la porta di ingresso è in ferro ad anta

. Il capannone ha altezza netta interna di mt. 7,75

In merito agli impianti sono presenti impianti elettrici e di forza motrice realizzati in esterno con canalina in lamiera, impianto di illuminazione a soffitto, gli interruttori di forza motrice alle macchine da lavoro sono installati sulle pareti e nei pilastri nelle zone di lavorazione con quadro interbloccato per ciascuna posizione; nel capannone non è presente impianto di riscaldamento. Nella zona ufficio è presente un termoconvettore ad aria per il riscaldamento, l'acqua calda sanitaria è realizzata con boiler elettrico posto nel locale bagno .

A2- Descrizione analitica edifici minori – tettoie, locale gruppo elettrogeno, depositi ecc.

Fanno parte degli edifici e computati nella superficie lorda di pavimento

10

complessiva anche i locali tecnici ed impiantistici adiacenti al capannone .

Si tratta di locali di modeste dimensioni posti esternamente al capannone e realizzati principalmente per esigenze produttive legate agli impianti. Gli edifici descritti sono costituiti da:

- Locale tecnico aperto ad uso deposito bombole posto sul lato di sud avente struttura in muratura e pavimento di cemento, il tetto è in legno con sovrastante manto in lastre ondulate .
- Sul lato di nord in aderenza al capannone, sono presenti altro deposito bombole gas tecnici avente struttura in muratura con copertura in lastre ondulate .
- Tettoia in ferro con copertura in lastre ondulate, e tettoia in ferro mobile per copertura scarti di lavorazione

A10- Descrizione analitica aree esterne

L'area esterna circostante risulta comune alle unità immobiliari rappresentate dal capannone in oggetto e da altro capannone più piccolo adiacente di altra proprietà. L'area viene quasi totalmente utilizzata come deposito materiali, deposito scarti ferrosi, spazio installazione serbatoio di ossigeno liquido e serbatoio interrato di Gpl dalla proprietaria Officine Meccaniche Bardoni . La pavimentazione esterna necessita di interventi di manutenzione, essa risulta parte in cemento industriale e parte in ghiaia, la zona ingresso dalla strada risulta fortemente ammalorata con finitura parte in asfalto e parte in ghiaia .

Consistenza.

A1

- | | |
|---|--------------|
| - Superficie Lorda di Pavimento Capannone lavorazione | mq. 1.378,00 |
| - Superficie Lorda di Pavimento Ufficio locali di servizi | mq. 107,00 |



A2

- Superfici Lorda di Pavimento locali accessori esterni mq. 31,37

A3

- Sup. Aree esterne di lavorazione e deposito mq. 1.906,00

Analisi del contesto circostante e dell'immobile

Lo stato di manutenzione e conservazione attuale dell'immobile descritto risulta essere discreto, il comparto di modeste dimensioni si trova ubicato nella Frazione Rivazza nel comune di Borgo Priolo a ridosso della strada Provinciale n° 203 che collega Casteggio – Borgo Priolo – Carmine nel comune di Ruino, esso dista circa cinque chilometri dal casello dell'autostrada

A21 Torino – Piacenza – Brescia.

Certamente, la sofferenza del mercato italiano degli ultimi anni con un acuirsi della crisi sempre più profonda, ha inciso notevolmente anche sugli immobili produttivi ed in particolare modo per le aziende settoriali che sono risultate per molti aspetti fortemente penalizzate, questo, ha provocato l'immissione sul mercato l'offerta immobiliare di parecchie strutture e aree totalmente inutilizzate.

Il contesto specifico in cui sono posti gli immobili in oggetto, risulta certamente vantaggioso in quanto posto a ridosso della viabilità principale del territorio e contestualmente distaccato dal centro abitato, purtroppo necessita tenere conto che nonostante l'ottima posizione e viabilità, la richiesta attuale di terreno edificabile industriale artigianale o edifici già realizzati sempre con la stessa destinazione risulta estremamente esigua per il territorio oltrepadano e in particolar modo per quello pavese.

Valutazione

Nella ricerca del corretto e più probabile valore di mercato in condizione attuale, verrà adottata la stima analitica per comparazione ad altri immobili aventi le stesse caratteristiche di ubicazione, forma e vetustà a quello trattato, saranno poi presi a raffronto i parametri di prezzo al metro quadro indicati nei valori OMI per la zona in oggetto oltre alla comparazione con annunci sui principali siti internet di agenzie immobiliari locali e verificati con le caratteristiche di ubicazione del contesto immobiliare oggetto della presente stima.

Dall'analisi svolta in relazione al prezzo medio specifico che:

- sui principali siti internet di vendite immobiliari il prezzo medio nella zona di riferimento per immobili della tipologia di quello oggetto di questa perizia è di circa **euro 300,00 al mq.**

- quanto reperito in relazione ad una vendita sul sito del Tribunale di Pavia, il prezzo medio nella zona di riferimento per immobili della tipologia di quello oggetto della presente perizia è di circa **euro 250,00 al mq.**

Rilevate le caratteristiche degli immobili ivi considerati ovvero:

- le superfici commerciabili ed i volumi;
- l'ottima posizione;
- la destinazione d'uso delle superfici;
- le diverse finiture;
- la luminosità degli ambienti;
- la situazione edilizio – urbanistica vigente;
- la documentazione catastale;
- i costi per la definizione delle pratiche edilizie;
- gli impianti generali fissi quali illuminazione, forza motrice, riscaldamento



(uffici - spogliatoi - servizi), carroponti compresi nella presente valutazione;

- le attuali dotazioni dell'impianto antincendio, come pertinenze del complesso di cui trattasi
- le servitù attive e passive di cui agli atti di provenienza;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua offerta attuale sul mercato e la flessione della domanda;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo); prescindendo: - da eventuali pesi ipotecari; - da eventuali trascrizioni pregiudizievoli; si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, comprensivo delle pertinenze. si precisa che le seguenti stime sono da considerarsi cautelative ai fini della presente perizia.

Per la determinazione dei valori dei beni oggetto della presente, il sottoscritto perito relativamente al capannone ha preso anche in esame i valori OMI – Agenzia delle Entrate – secondo semestre 2020, i quali riportano, come da tabella che segue, valori minimi di €. 280,00 e massimi di €. 365,00 per i capannoni in condizioni normali.

Tabella OMI

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: PAVIA

Comune: BORGO PRIOLO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA ALTA COLLINA (R.A. N. 3) - INTERO TERRITORIO COMUNALE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	280	365	L			

Lo scrivente ritiene detti listini, elementi di riferimento non vincolanti per le proprie determinazioni per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza. I diversi aspetti trattati e raccolti durante i sopralluoghi, evidenziano la specificità del bene in oggetto e quindi sanciscono gli incrementi o decrementi di valore che il mercato è disposto a riconoscere rispetto ai valori medi e generali di cui ai listini sopra richiamati:

Pertanto analizzando i dati sopra esposti, con le condizioni intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione, lo scrivente ritiene che nello stato attuale in cui i beni si trovano attualmente, al netto dei degni come precedentemente descritti, la più corretta valutazione sia la seguente:

Computo.

A1

- SLP. Capannone lavorazione. mq. 1.378,00 x € 350,00 = € 482.300,00

- SLP Ufficio locali di serviz. mq. 107,00 x € 400,00 = € 42.800,00

A2

- SLP. locali accessori esterni mq. 31,37 x € 150,00 = € 4.705,50

A3

- Sup. Aree esterne di lav.e dep. mq. 1.906,00 x € 15,00 = € 28.590,00

TOTALE COMPLESSIVO EDIFICI INDUSTRIALI € 558.395,50

Successivamente al valore medio di stima determinato, lo scrivente perito procede applicando una logica di prudenza a fronte della verifica delle diverse



condizioni conseguenti che esaustivamente sono riassumibili in: (i) elevate difficoltà del mercato immobiliare locale e nazionale inasprite peraltro dalla pandemia connessa al COVID-19, (ii) tipologia costruttiva e impiantistica del complesso industriale la quale presuppone al fine di un corretto uso anche in funzione delle normative di sicurezza e impiantistiche interventi di adeguamento e miglioramento con una limitazione dei possibili acquirenti in funzione di una attività simile per essere sfruttati; pertanto lo scrivente ritiene di applicare un deprezzamento nell'ordine del 15 % pertanto avremo:

Totale valore di stima complessivo € 558.395,00 x percentuale di riduzione del 15% (€ 83.759,32) = € 474.635,68

Un'ulteriore riduzione al valore ottenuto viene applicata a seguito della condizione di vendita all'asta e pertanto con giusta richiesta del mercato di condizioni migliori al normale prezzo corrente, in questa riduzione vengono poi ricompresi i costi da sostenere necessari alle verifiche di rispondenza ai requisiti di salubrità dell'area quali: indagini dei terreni, carotaggi, verifiche tecniche, sistemazioni catastali ed edilizie in seguito a piccole difformità degli edifici, spese tecniche generali ecc. lo scrivente applica pertanto un ulteriore deprezzamento del 15% pertanto avremo:

Totale valore di stima complessivo € 474.635,68 x percentuale di riduzione del 20% (€ 94.927,13) = € 379.708,55

Il Valore complessivo degli immobili costituito dagli edifici ed aree nello stato attuale in cui si trovano al netto dei degradi sopra descritti ed in considerazione di VENDITA A CORPO DELL'INTERO PATRIMONIO IMMOBILIARE, in un contesto di una procedura fallimentare come nel caso in esame, oggetto della presente perizia ammonta a complessivi €.

379.708,55 per arrotondamento ad €. 380.000,00 (diconsi euro
trecentottantamila e centesimi zero)

Varzi li 20.06.2022

Il Perito

Geom. Riccardo Tornari



Allegati:

Allegato 1 – Documentazione fotografica

Allegato 2 – Estratto di mappa N.C.T.

Allegato 3 – Estratto di P.G.T.

Allegato 4 – Planimetrie catastali

Allegato 5 – Visure catastali