



# TRIBUNALE ORDINARIO - LODI

## SEZIONE CIVILE – UFFICIO FALLIMENTI

### r.g.f. n. 11/2023

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE DELEGATO:

Dott.ssa Francesca Varesano

CURATORE FALLIMENTARE:

Dott. Luigi Corsi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/03/2024

TECNICO INCARICATO:

**Michele Carezzi**

CF:CRNMHL79A25F205R

con studio in LODI (LO) VIA FELICE CAVALLOTTI 42

telefono: 3331886484

fax: 3331886484

email: michelecarezzi@hotmail.com

PEC: michele.carezzi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - LODI – SEZIONE FALLIMENTARE r.g.f. n.11/23

## LOTTO 1

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

**A** capannone industriale in TAVAZZANO CON VILLAVESCO Via della Repubblica n.11, della superficie commerciale di 1.668,40 mq per la quota di:

- 1/1 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Quota di 1/1 del diritto di proprietà** di una porzione di capannone industriale comprendente area coperta a vocazione produttiva dotata di tre ampi portoni carrai dall'area circostante del mappale 115, zona uffici interna accessibile dal mappale 115 attraverso portoncino pedonale dedicato, zona servizi ed un soppalco accessibile da scala pedonale interna. Il tutto è completato dall'area esterna pertinenziale, interamente recintata.

All'unità immobiliare in esame si accede da area esclusiva prospiciente la Via della Repubblica, da ingresso carraio e pedonale. Il confine è definito da muretti con soprastante cancellata metallica nella parte sulla pubblica via e da muretto con soprastante recinzione a rete metallica nei restanti allineamenti con al di là i mappali 104 e 116 di proprietà di terzi.

Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 112 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 1285mq, superficie catastale 1398mq, rendita Euro 1.990,94, indirizzo catastale: Via della Repubblica snc, piano: T, (graffato al foglio 14 particella 115).

intestato a: TECNOSERVICE S.r.l. con sede in Reggio di Calabria (RC), c.f.: 0343060171 (prop. 1/1).

Coerenze:

in linea di contorno, in unico corpo ed in senso orario: Via della Repubblica, mappali 104 e 116, subalterno 701 al mappale 112, il mappale 114 a chiudere il perimetro nuovamente sulla Via della Repubblica. Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra per la parte produttiva avente altezza netta interna di 8,95m in parte occupato da soppalco avente superficie di 227,36mq che risulta sovrastante la zona uffici del piano terra suddivisi con partizioni interne realizzate con elementi modulari di tipo mobile e la zona servizi.

**B** capannone industriale in TAVAZZANO CON VILLAVESCO Via della Repubblica n.11, della superficie commerciale di 898,26 mq per la quota di:

- 1/1 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Quota di 1/1 del diritto di proprietà** di una porzione di capannone industriale comprendente area coperta a vocazione produttiva dotata di ampio portone carraio dall'area pertinenziale antistante al mappale 114, zona uffici interna accessibile dal mappale 114 attraverso portoncino pedonale dedicato ricavato nel portone carraio, zona servizi e spogliatoio al piano terra oltre al locale ristoro con servizi e locale cucina al piano secondo sottocopertura. Il tutto è completato dall'area esterna pertinenziale, interamente recintata.

All'unità immobiliare in esame si accede da area esclusiva prospiciente la Via della Repubblica, da ingresso carraio e pedonale. Il confine è definito da muretto con soprastante cancellata metallica.

Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 112 sub. 701** (catasto fabbricati), categoria D/7, classe ---, consistenza ---mq, superficie catastale ---mq, rendita Euro 5.939,25, indirizzo catastale: Via della Repubblica snc, piano: T-1, **(graffato al foglio 14 particella 114)**.

intestato a: TECNOSERVICE S.r.l. con sede in Reggio di Calabria (RC), c.f.: 0343060171 (prop. 1/1).

Coerenze:

in linea di contorno, in unico corpo ed in senso orario: Via della Repubblica, mappali 115, il subalterno 2 al mappale 112, il subalterno 1 al mappale 112 su due lati, il mappale 113 a chiudere il perimetro nuovamente sulla Via della Repubblica. Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra per la parte produttiva avente altezza netta interna di 8,95m in parte occupato da soppalco avente superficie di 59,62mq che risulta sovrastante la zona produttiva del piano terra. La palazzina uffici e servizi ha altezze nette interne di circa 270cm al piano terra e primo

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **2.566,66 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 997.655,76**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 848.007,39**

Data della valutazione: **06/04/2024**

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile interessato dal fallimento in atto risultava occupato dalla Società \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in forza di contratto di locazione ad uso commerciale che si allega nei successivi documenti di corredo alla presente relazione.

**Durata del contratto:** (art.3) - 6 anni a decorrere dal 01/02/2023 e fino al 31/01/2029. La locazione si rinnoverà di 6 anni in 6 anni fino a che non interverrà la disdetta o il recesso.

**Canone di locazione e termine di pagamento della pigione:** (art.4) – è stabilito in €30.000,00 oltre I.V.A. ed oneri di Legge, da corrispondersi in 4 rate trimestrali di €7.500,00 oltre I.V.A. ed oneri di Legge, alle scadenze del 10/05 – 10/08 – 10/11 e 10/02 di ogni anno.

### VERIFICA CONGRUITÀ CANONE DI LOCAZIONE

Assunte le opportune informazioni circa i canoni normalmente praticati per l'affitto di immobili industriali aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto, si è riscontrato che i canoni normalmente praticati nel 2023 possono mediamente variare tra 2,60 - 2,90 €/mq.

Nel caso specifico il canone annuo di affitto per il capannone industriale, considerato in normale stato di conservazione, avrebbe dovuto ammontare all'incirca a:

$$2.566,66 \text{ m}^2 \times 2,60 \text{ €/mq} \times 12 \text{ mesi} = \text{€ } 80.079,79.$$

Per la verifica della condizione se trattasi o meno di canone vile, di cui all'art. 2923 c.c., occorre verificare se il prezzo convenuto di affitto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni.

Considerato che dai fascicoli di causa non risultano precedenti locazioni e che la parte fallita non ha prodotto alcun documento in merito, per la verifica della condizione se trattasi di canone vile si farà esclusivo riferimento al giusto prezzo che verrà ricercato nei listini dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Affinché il canone praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo, che si può trasformare nella seguente disequazione:

canone praticato > 66,66% giusto prezzo del canone

Quindi, sostituendo i valori come sopra indicati, si ottengono i seguenti conteggi:

canone annuo praticato € 30.000,00 < € 53.381,19 (66,66% giusto prezzo del canone pari a € 80.079,79)

**Essendo il canone annuo praticato inferiore oltre il terzo di quello giusto, è da considerarsi VILE.**

## **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**, stipulata il 07/09/2009 a firma del Notaio Dott. Giuseppe Gallizia ai nn. 2057/9045 di repertorio, iscritta il 23/09/2023 a Lodi ai nn. 15137/3538, a favore di INTESA SANPAOLO S.p.A., contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 2.000.000,00

Importo capitale: € 1.000.000,00

La formalità è riferita a:

- *immobile ad uso magazzino – locale di deposito, catastalmente identificato al foglio 14 mappale 112 subalterno 2 (graffato al foglio 14 mappale 115);*
- *immobile costruito per esigenze industriali, catastalmente identificato al foglio 14 mappale 112 subalterno 701 (graffato al foglio 14 mappale 114).*

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 31/01/2013 a firma del Tribunale di Lodi ai nn. 4880/2012 di repertorio, iscritta il 24/04/2013 a Lodi ai nn. 5601/894, a favore di RELEASE S.p.A., contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 66.000,00

Importo capitale: € 51.339,38,00

La formalità è riferita a:

- *immobile ad uso magazzino – locale di deposito, catastalmente identificato al foglio 14 mappale 112 subalterno 2 (graffato al foglio 14 mappale 115);*
- *immobile costruito per esigenze industriali, catastalmente identificato al foglio 14 mappale 112 subalterno 701 (graffato al foglio 14 mappale 114).*

ipoteca **conc. amministrativa/riscossione**, stipulata il 10/10/2017 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 835/13517 di repertorio, iscritta il 13/10/2017 a Lodi ai nn. 174080/2933, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 528.825,70,00

Importo capitale: € 264.412,85

La formalità è riferita a:

- *immobile ad uso magazzino – locale di deposito, catastalmente identificato al foglio 14 mappale 112 subalterno 2 (graffato al foglio 14 mappale 115);*

- immobile costruito per esigenze industriali, catastalmente identificato al foglio 14 mappale 112 subalterno 701 (graffato al foglio 14 mappale 114).

ipoteca **conc. amministrativa/riscossione**, stipulata il 14/12/2021 a firma di Agenzia delle Entrate - Riscossione ai nn. 1225/13521 di repertorio, iscritta il 15/12/2021 a Lodi ai nn. 22621/4285, a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: € 5.092.648,52

Importo capitale: € 2.546.324,26

La formalità è riferita a:

- immobile ad uso magazzino – locale di deposito, catastalmente identificato al foglio 14 mappale 112 subalterno 2 (graffato al foglio 14 mappale 115);

- immobile costruito per esigenze industriali, catastalmente identificato al foglio 14 mappale 112 subalterno 701 (graffato al foglio 14 mappale 114).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, (prop. 1/1),

- in forza di atto di compravendita (dal 07/09/2009), con atto stipulato il 07/09/2009 a firma del Notaio Giuseppe Gallizia ai nn. 20569/9044 di repertorio, trascritto il 23/09/2009 a Lodi ai nn. 15136/8281.

*Il titolo è riferito agli immobili in Tavazzano con Villavesco Via della Repubblica*

- immobile ad uso magazzino – locale di deposito, catastalmente identificato al foglio 14 mappale 112 subalterno 2 (graffato al foglio 14 mappale 115);

- in forza di atto di compravendita (dal 16/12/1999), con atto stipulato il 16/12/1999 a firma del Notaio Fabio Barca ai nn. 1791/872 di repertorio, trascritto il 20/12/1999 a Lodi ai nn. 17949/11518.

*Il titolo è riferito agli immobili in Tavazzano con Villavesco Via della Repubblica*

- immobile costruito per esigenze industriali, catastalmente identificato al foglio 14 mappale 112 subalterno 3 (graffato al foglio 14 mappale 114).

*NOTA: si specifica che il subalterno 3 del mappale 112 al foglio 14 è stato sostituito dall'odierno subalterno 701 per intervenuta variazione catastale.*

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, (prop. 1/1),

in forza di atto di compravendita (dal 02/12/2002 al 07/09/2009), con atto stipulato il 02/12/2002 a firma del Notaio Dott. Lorenzo Stucchi al n. 141633 di repertorio, trascritto il 31/12/2002 a Lodi ai nn. 23216/13708.

Il titolo è riferito agli immobili in Tavazzano con Villavesco Via della Repubblica  
- *immobile ad uso magazzino – locale di deposito, catastalmente identificato al foglio 14 mappale 112 subalterno 2 (graffato al foglio 14 mappale 115).*

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Quanto oggetto della presente relazione è stato edificato in forza di:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Tavazzano con Villavesco in data 09/01/1994 prot. n.2511 - P.E. n.55/93;

cui ha fatto seguito il rilascio da parte del medesimo Comune di:

- Concessione Edilizia in variante in data 30/05/1995 prot. n.1874/95 – P.E. n.32/95;
- Concessione Edilizia in data 17/05/1999 n.10 prot. n.1598 del 26/02/1999;
- DIA del 13/10/1999 prot.8881.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sulla base di quanto è stato possibile accertare, i beni oggetto di stima risultano conformi agli atti amministrativi autorizzativi presenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tavazzano, ad eccezione di alcune difformità di modesta entità che sono state riscontrate nel corso dei sopralluoghi eseguiti.

Più nel particolare e solo a titolo indicativo e non esaustivo, dalle indagini effettuate, è emersa la presenza di un piano soppalcato, adibito a magazzino, oltre ad un locale refettorio al servizio del personale dell'azienda, che non risultano dichiarati ai fini urbanistici oltre alla presenza di alcuni locali al piano terra con spostamenti e/o chiusure di aperture verso esterno o tra attigui ambienti interni.

Sarà possibile sanare la posizione mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con sanzione amministrativa pari a €.516,00 per oblazione oltre al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti per complessivi unitari €.44,60/mq.

Si precisa che il futuro aggiudicatario del bene oggetto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere alla regolarizzazione dell'immobile mediante la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria.

A tal fine, dal prezzo di vendita si scontrerà il costo di esecuzione dell'attività tecnica prima citata che sarà stimato a corpo.

In definitiva, sulla base degli accertamenti effettuati e nei limiti degli stessi, tenuto conto delle precisazioni fatte in precedenza, il consulente ritiene che i beni oggetto della presente relazione presentino i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Lo stato dei luoghi risulta conforme alle relative schede catastali depositate presso l'Ufficio del Territorio di Lodi, ad eccezione di alcune difformità di modesta entità che sono state riscontrate nel corso dei sopralluoghi eseguiti.

Più nel particolare e solo a titolo indicativo e non esaustivo, dalle indagini effettuate, è emersa la presenza di un piano soppalcato, adibito a magazzino, oltre ad un locale refettorio al servizio del personale dell'azienda, che non risultano dichiarati ai fini urbanistici oltre alla presenza di alcuni locali al piano terra con spostamenti e/o chiusure di aperture verso esterno o tra attigui ambienti interni.

Sarà possibile sanare la posizione mediante presentazione di variazione catastale Docfa.

Si precisa che il futuro aggiudicatario del bene oggetto di vendita, entro 120 giorni dalla data di emissione del Decreto di Trasferimento, ai sensi dell'Art. 46, comma 5, del Dlgs n° 301 del 27.12.2002, dovrà provvedere alla presentazione presso l'Ufficio del Territorio di una scheda catastale dei beni aggiornata.

A tal fine, dal prezzo di vendita si scontrerà il costo di esecuzione dell'attività tecnica prima citata che sarà stimato a corpo.

In definitiva, sulla base degli accertamenti effettuati e nei limiti degli stessi, tenuto conto delle precisazioni fatte in precedenza, il consulente ritiene che i beni oggetto della presente relazione presentino i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità.

In definitiva, sulla base degli accertamenti effettuati e nei limiti degli stessi, tenuto conto delle precisazioni fatte in precedenza, il consulente ritiene che i beni oggetto della presente relazione presentino i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentono la commerciabilità.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**BENI IN TAVAZZANO CON VILLAVESCO VIA DELLA REPUBBLICA N.11  
CAPANNONE INDUSTRIALE  
DI CUI AL PUNTO A**

**A** capannone industriale in TAVAZZANO CON VILLAVESCO Via della Repubblica n.11, della superficie commerciale di 1.668,40 mq per la quota di:

- 1/1 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Quota di 1/1 del diritto di proprietà** di una porzione di capannone industriale comprendente area coperta a vocazione produttiva dotata di tre ampi portoni carrai dall'area circostante del mappale 115, zona uffici interna accessibile dal mappale 115 attraverso portoncino pedonale dedicato, zona servizi ed un soppalco accessibile da scala pedonale interna. Il tutto è completato dall'area esterna pertinenziale, interamente recintata.

All'unità immobiliare in esame si accede da area esclusiva prospiciente la Via della Repubblica, da ingresso carraio e pedonale. Il confine è definito da muretti con soprastante cancellata metallica nella parte sulla pubblica via e da muretto con soprastante recinzione a rete metallica nei restanti allineamenti con al di là i mappali 104 e 116 di proprietà di terzi.

La zona produttiva è dotata di tre ampi portoni di accesso

Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 112 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 1285mq, superficie catastale 1398mq, rendita Euro 1.990,94, indirizzo catastale: Via della Repubblica snc, piano: T, **(graffato al foglio 14 particella 115)**.

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (prop. 1/1).

Coerenze:

in linea di contorno, in unico corpo ed in senso orario: Via della Repubblica, mappali 104 e 116, subalterno 701 al mappale 112, il mappale 114 a chiudere il perimetro nuovamente sulla Via della Repubblica. Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra per la parte produttiva avente altezza netta interna di 8,95m in parte occupato da soppalco avente superficie di 227,36mq che risulta sovrastante la zona uffici del piano terra suddivisi con partizioni interne realizzate con elementi modulari di tipo mobile e la zona servizi.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona industriale / produttiva ben collegata con la viabilità nazionale e transnazionale.

Le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Lodi, Piacenza Cremona).

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà si presenta in discrete condizioni manutentive ed è dotata di finiture e dotazioni impiantistiche di tipo industriale correnti per l'epoca di realizzazione. Nella vendita è compreso il carroponte bitrave BENETTI 16 ton. anno 2003 scartamento 20mt circa.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Zona produttiva al piano terra	1.068,00	x	100 %	=	1.068,00
Zona magazzino al piano primo soppalcato	228,00	x	100 %	=	228,00
Zona uffici al piano terra	210,00	x	150 %	=	315,00
Zona servizi al piano terra	18,00	x	80 %	=	14,40
Area esterna pertinenziale	860,00	x	5 %	=	43,00
<b>Totale:</b>	<b>2.384,00</b>				<b>1.668,40</b>

## ACCESSORI:

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.668,40	x	€455,00	=	<b>759.122,00</b>
					<b>759.122,00</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
coefficiente di vetustà	-113.868,30

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 645.253,70</b>
Valore di mercato del carroponte presente, valutato a corpo nello stato d'uso:	<b>€. 20.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 665.253,70</b>

**BENI IN TAVAZZANO CON VILLAVESCO VIA DELLA REPUBBLICA N.11**  
**CAPANNONE INDUSTRIALE**  
DI CUI AL PUNTO B

**B** capannone industriale in TAVAZZANO CON VILLAVESCO Via della Repubblica n.11, della superficie commerciale di 898,26 mq per la quota di:

- 1/1 di proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**Quota di 1/1 del diritto di proprietà** di una porzione di capannone industriale comprendente area coperta a vocazione produttiva dotata di ampio portone carraio dall'area pertinenziale antistante al mappale 114, zona uffici interna accessibile dal mappale 114 attraverso portoncino pedonale dedicato ricavato nel portone carraio, zona servizi e spogliatoio al piano terra oltre al locale ristoro con servizi e locale cucina al piano secondo sottocopertura. Il tutto è completato dall'area esterna pertinenziale, interamente recintata.

All'unità immobiliare in esame si accede da area esclusiva prospiciente la Via della Repubblica, da ingresso carraio e pedonale. Il confine è definito da muretto con soprastante cancellata metallica.

Identificazione catastale:

- **foglio 14 particella 112 sub. 701** (catasto fabbricati), categoria D/7, classe ---, consistenza ---mq, superficie catastale ---mq, rendita Euro 5.939,25, indirizzo catastale: Via della Repubblica snc, piano: T-1, **(graffato al foglio 14 particella 114)**.

intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (prop. 1/1).

Coerenze:

in linea di contorno, in unico corpo ed in senso orario: Via della Repubblica, mappali 115, il subalterno 2 al mappale 112, il subalterno 1 al mappale 112 su due lati, il mappale 113 a chiudere il perimetro nuovamente sulla Via della Repubblica. Il tutto, salvo errore e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa un piano fuori terra per la parte produttiva avente altezza netta interna di 8,95m in parte occupato da soppalco avente superficie di 59,62mq che risulta sovrastante la zona produttiva del piano terra. La palazzina uffici e servizi ha altezze nette interne di circa 270cm al piano terra e primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica facente parte del tessuto consolidato in un'area produttiva, prossima ai principali servizi offerti, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Milano, Pavia, Cremona).

Il traffico nella zona è normale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà si presenta in discrete condizioni manutentive ed è dotata di finiture e dotazioni impiantistiche adatte all'attività industriale che in essa si svolge. Nella vendita è compreso il carroponete bitrave BENETTI 16 ton. anno 2000 scartamento 15mt circa.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Zona produttiva al piano terra	656,94	x	100 %	=	656,94
Zona servizi al piano terra	14,85	x	80 %	=	11,88
Zona magazzino al piano primo soppalcato	59,62	x	100 %	=	59,62
Zona uffici al piano terra - primo	85,34	x	150 %	=	128,01
Zona servizi al piano secondo	39,95	x	80 %	=	31,96
Area esterna pertinenziale	197,00	x	5 %	=	9,85
<b>Totale:</b>	<b>1.053,70</b>				<b>898,26</b>

**ACCESSORI:****VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	<b>898,26</b>	x	455,00	=	<b>408.708,30</b>
					<b>408.708,30</b>

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
coefficiente di vetustà	-61.306,24

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 347.402,06</b>
Valore di mercato del carroponente presente, valutato a corpo nello stato d'uso:	<b>€. 15.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 362.402,06</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Nella valutazione dei cespiti in esame, lo scrivente ha tenuto conto della sua ubicazione territoriale ed urbana, del sistema costruttivo dell'edificio, della tipologia architettonica, del livello delle finiture sia interne che esterne, della presenza dell'area scoperta di pertinenza, dello stato manutentivo ordinario e straordinario, delle condizioni igienico sanitarie, del grado di vetustà, della situazione di conformità alle norme edilizie, alle autorizzazioni amministrative, alla dotazione d'impianti tecnologici, nonché dell'attuale situazione d'uso e disponibilità del bene.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Tavazzano con Villavesco, ufficio del registro di Lodi, conservatoria dei registri immobiliari di Lodi, ufficio tecnico di Tavazzano con Villavesco, agenzie: le principali da più tempo operanti in zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate alla più recente edizione disponibile.

## 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	1.668,40		€. 665.253,70	€. 665.253,70
B	capannone industriale	898,26		€. 362.402,06	€. 362.402,06
		<b>2.566,66</b>		<b>€. 1.027.655,76</b>	<b>€. 1.027.655,76</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

*già stimato a corpo*

**€. 30.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 997.655,76**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **15%** 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:

**€. 149.648,36**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 848.007,39**

Data 06/04/2024

il tecnico incaricato  
Michele Careni