

TRIBUNALE DI LODI

SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI

Liquidazione Giudiziale

*

N. Gen. Rep. 37/2025

Giudice Delegata: Dr.ssa Maria Rullo

Curatrice: dott.ssa Francesca Oltolini

LOTTO 1
ELABORATO PERITALE
Copia privacy

Tecnico Incaricato: Ing. SILVIA CROCE
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Lodi al n.221
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU - Tribunale di Lodi al n.11
C.F. CRCSLV68H67G535M – P.IVA N.11377790156
con studio in Casalpusterlengo –Via Buonarroti n.13
telefono 0377832144
cellulare:3387009009
e-mail: crocesilvia.sc@gmail.com

Heimdall Studio – www.hestudio.it

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Rullo

Curatrice: dott.ssa Francesca Oltolini

Perito: ing. Silvia Croce



Bene immobile sito in ZELO BUON PERSICO (LO)
Strada per Merlino n.1-3-5
Lotto 001

- 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:
- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 nel complesso condominiale artigianale-industriale denominato "Condominio Capannoni Artigianali Industriali" sito in Strada Provinciale n.181 Km 1 a Zelo Buon Persico, laboratorio artigianale con ripostigli e servizio al piano terra, con ufficio e servizi al piano primo; con annesse porzioni di area scoperta di pertinenza in lati est ed ovest. Nella vendita è ricompresa la gru a ponte già in opera. L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda comprensiva di spazi esterni di circa

Superficie principale	mq	651,00
Superficie ripostiglio	mq	14,00
Superficie servizi al PT	mq	5,80
Superficie servizi al P1	mq	32,00
Superficie uffici al P1	mq	69,00
sommano SLP - mq		771,80
Superficie esterna	mq	220,00
sommano SLP e aree scoperte esclusive - mq		991,80

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

–

Descrizione:

- A. Foglio 1 particella 389 graffata alla particella 390 – categoria C/3
– classe 4 – consistenza 634 mq - superficie catastale totale 651 mq
– rendita € 1.244,25;

strada per Merlino n.1-3-5 - piano T-1

dati derivanti da: Variazione del 09.11.2005 inserimento in visura dati di superficie

Coerenze in contorno:

particelle 387 e 388, area particella 373 sui restanti lati

NOTA: La planimetria catastale attuale è stata protocollata in data 05.05.1994

- A.1 Quota terreno E' compresa nella vendita una proporzionale quota di

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Rullo

Curatrice: dott.ssa Francesca Oltolini

Perito: ing. Silvia Croce



(sede stradale) comproprietà in ragione di 2/16 (due sedicesimi) dell'area a sede stradale identificata in catasto terreni come segue

Intestazione:

*

Descrizione:

Foglio 1 particella 373 – sem irr. – classe 1 – Ha 0.19.95
– R.D. € 19,99 – R.A. € 19,58

Si estraе dall'atto di provenienza a firma del notaio Orestemaria Moroni del 29.12.2020 al n. rep.140629/19888 che "*... precisato che su tale terreno potranno transitare liberamente, con qualsiasi mezzo, sia i proprietari delle unità immobiliari costituenti il complesso condominiale, sia terze persone che debbano accedere ai singoli capannoni, fatta eccezione per la striscia di terreno lungo il confine nord del complesso, fino a confine della proprietà, che dovrà essere riservata alla sosta di veicoli di ogni sorta negli spazi delimitati, il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto in data 22.07.1994 n.120183/7284 rep. a rogito notaio *.*"

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DI ZONA

Caratteristiche zona: OMI = B/Centrale/CENTRO

Caratteristiche zone artigianale – industriale

limitrofe:

Servizi offerti dalla zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Principali centri limitrofi I principali centri limitrofi sono: Milano (Km 20,0), Lodi (Km 25,0)

Collegamenti pubblici Autobus

3. STATO DI POSSESSO

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Rullo

Curatrice: dott.ssa Francesca Oltolini

Perito: ing. Silvia Croce



Alla data del sopralluogo avvenuto il 06.10.2025 alla presenza della Curatrice dott.ssa Francesca Oltolini l'immobile è risultato occupato dalla ditta * in forza di contratto di locazione stipulato il 27.07.2020 e registrato c/o l'Agenzia delle Entrate – DPMI1 UT Milano 4 in data 20.08.2020 al n.005360 serie 3T.

A seguito di compravendita del 29.12.2020 la * (oggi *) è subentrata al precedente locatore * nel sopra citato contratto di locazione

Durata: dal 01.09.2020 al 31.08.2026 ai sensi dell'art.27 della legge n.392/78 e alla prima scadenza, la parte locatrice può esercitare la facoltà di diniego soltanto per i motivi di cui all'art.29 della legge 392/78

Canone: € 22.800,00 + iva ordinaria per il primo anno oltre a € 1.000,00 + acqua a consumo + iva ordinaria, per spese condominiali salvo consuntivo (ex art.9 legge 392/78), richieste sulla base dei preventivo/consuntivo, approvati dall'Assemblea ogni anno e, così in totale € 23.800,00 + iva ordinaria, da pagarsi in n.4 rate trimestrali anticipate di € 5.950,00 scadenti 01.01, 01.04, 01.07, 01.10 di ogni anno contrattuale

Congruità a fronte del valore determinato e dei saggi annui di redditività pubblicati dall'OMI 2025/1, si ritiene il canone di locazione congruo.

La differenza tra il canone minimo determinato dal prodotto valore immobile*saggio annuo minimo ed il canone pattuito è inferiore ad 1/3 del canone minimo determinato

Canone minimo $332.000,00 \text{ €} * 7,20\% = 23.904,00 \text{ €}$

Canone pattuito 22.800,00 €

Differenza $23.904,00 - 22.800,00 = 1.104,00 \text{ €} < 7968,00\text{€} (1/3 * 23.904,00 \text{ €})$

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:

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Rullo

Curatrice: dott.ssa Francesca Oltolini

Perito: ing. Silvia Croce



Convenzione di Piano di Lottizzazione stipulata a favore del * e contro * in data 19.07.1991 n. rep. 94917/4741 a rogito notaio *, registrato a Lodi il 25.07.1991 al n.4444, trascritto a Lodi il 29.07.1991 ai nn.9391/6199

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1 Iscrizioni: nessuna

4.2.2. Pignoramenti: nessuno

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.2.3.1 Atto giudiziario sentenza di apertura di liquidazione giudiziale a favore della * e contro *, a firma del Tribunale di Lodi in data 10.07.2025 al n. rep.56, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Lodi il 24.07.2025 ai nn.13455/9021

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Dal confronto delle tavole architettoniche allegate alla C.E. in variante n.18/94 e lo stato dei luoghi rilevati al sopralluogo del 06.10.2025 si riscontra:

- o difformità per diversa distribuzione interna dei locali al piano primo e formazione di controsoffitto

Eventuali lievi differenze metriche riscontrate al sopralluogo rispetto alle indicazioni di progetto rientrano nelle tolleranze costruttive indicate dall'art.34 bis comma 1 bis lettera d del D.P.R. 06/06/2001 n.380 "

Sanabili mediate:

Sanatoria edilizia ex art.36 del DPR 06.06.2001 n.380

Costi di regolazione:

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Rullo

Curatrice: dott.ssa Francesca Oltolini

Perito: ing. Silvia Croce



CILA in Sanatoria				
Descrizione	n.	quantità	costo parziale	costo totale
Sanzione	cad	1,00		1.000,00 €
Diritti CILA	cad			150,00 €
Assistenza tecnica Onorari e spese generali			2.500,00 €	
Cassa Previdenza su onorari	4%	1,00	100,00 €	
sommano			2.600,00 €	
IVA su Onorari e Cassa	22%	1,00	572,00 €	
sommano			3.172,00 €	
				3.172,00 €
COMPLESSIVAMENTE				4.322,00 €
che si arrotonda COMPLESSIVAMENTE				4.300,00 €

4.3.2. Conformità catastale:

Dal confronto tra la documentazione presente nella Banca Dati NCEU dell'Agenzia del Territorio e lo stato dei luoghi si riscontra

- o difformità per diversa distribuzione interna al piano primo e altezza interna per formazione di controsoffitto

Sanabilità

La presentazione di nuova scheda catastale è documento necessario ai fini dell'ottenimento della sanatoria edilizia

Costi di regolazione:

AGGIORNAMENTO CATASTALE DEPOSITO				
Descrizione	n.	quantità	costo parziale	costo totale
Aggiornamento Catasto Fabbricati con procedura DOCFA: modulistica e classamento	cad	1,00	200,00 €	
Planimetria	n	1,00	300,00 €	
sommano			500,00 €	
Cassa Previdenza su onorari	4%	1,00	20,00 €	
sommano			520,00 €	
IVA su Onorari e Cassa	22%		114,40 €	
sommano			634,40 €	
				634,40 €
Tassa catastale DOCFA	n	1,00	70,00 €	70,00 €
COMPLESSIVAMENTE				704,40 €
che si arrotonda COMPLESSIVAMENTE				700,00 €

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

5.1 Spese condominiali

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Rullo

Curatrice: dott.ssa Francesca Oltolini

Perito: ing. Silvia Croce



- 5.1.1 Il Condominio Capannoni Artigianali Industriali ha presentato ricorso per insinuazione al passivo ex art.201 CCII indicando le somme di
- € 10.969,79 per spese ordinarie
 - € 6.249,85 per spese straordinarie
 - € 4.719,94 per gestione anno 2024 e 2025
- Le spese straordinarie sono relative ad opere alla copertura – sostituzione traslucidi (delibera assembleare del 21.09.2023)
- 5.2 Attestato di Prestazione Energetica
- L'immobile è dotato di attestato con codice identificativo n.9806100016120 e valido fino al 24.12.2030
- Classe energetica E, EP_{gl,nren} 367,76 KWh/m²anno
- 5.3 Altre informazioni
- Alla data del sopralluogo si è riscontrata l'installazione di carroponte. L'occupante lamenta infiltrazioni dalla copertura in prossimità della porta d'uscita posta sul lato sud in prossimità del soppalco
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:
- 6.1 Attuali proprietari:
- 6.1.1 Dal 08.05.2025 ad oggi
- *
- dal giorno 08.05.2025 in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in autentica notaio * n. rep. 64018/32471 del 08.05.2025, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Lodi in data 23.05.2025 ai nn.8869/5683
- Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 389 graffata alla particella 390 (quota 1/1), NCT Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 373 (quota 2/16)*
- Provenienza da:*
- *



6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

6.2.1 Dal 29.12.2020 al 08.05.2025

*

dal giorno 29.12.2020 in forza di atto di compravendita in autentica notaio * n. rep. 140629/198888 del 29.12.2020, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Lodi in data 07.01.2021 ai nn.150/89

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 389 graffata alla particella 390 (quota 1/1), NCT Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 373 (quota 2/16)

Provenienza da:

*

6.2.2 Dal 27.03.2018 al 29.12.2020

*

dal giorno 27.03.2018 in forza di atto di compravendita in autentica notaio * n. rep. 139255/18720 del 27.03.2018, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Lodi in data 05.04.2018 ai nn.5682/3726

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 389 graffata alla particella 390 (quota 1/1), NCT Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 373 (quota 2/16)

Provenienza da:

*

6.2.3 Dal 23.07.2013 al 27.03.2018

*

dal giorno 23.07.2013 in forza di atto di mutamento di denominazione o ragione sociale in autentica notaio * n.rep.44405/14900, registrato a Milano 3 in data 05.08.2013 al n.16183 serie 1T, trascritto a Lodi il 05.08.2013 ai nn.11278/7444

Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Zelo Buon Persico foglio



1 particella 385, 388, 389 graffata alla particella 390, foglio 2 particella 100 sub 704 (quota 1/1), NCT Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 373 (quota 2/16)

Provenienza da:

*

6.2.4 Dal 04.12.2012 al 27.03.2013

TECNO TERM S.R.L. con sede in Tribiano (LO) (C.F. 10742800153) dal giorno 04.12.2012 in forza di atto di trasformazione di società in autentica notaio * n.rep.43565/14251, registrato a Milano 3 in data 06.12.2010 al n.25032 serie 1T, trascritto a Lodi il 27.05.2013 ai nn.7309/4928

Riferito limitatamente a: *NCEU Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 385, 388, 389 graffata alla particella 390, (quota 1/1), NCT Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 373 (quota 2/16)*

Provenienza da:

*

6.2.5 Dal 07.06.2011 al 04.12.2012

*

dal giorno 07.06.2011 in forza di atto di trasformazione di società in autentica notaio * n.rep.41580/12652, registrato a Milano 3 in data 08.06.2011 al n.13987 serie 1T, trascritto a Lodi il 14.06.2011 ai nn.10025/5850

Riferito limitatamente a: *NCEU Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 385, 388, 389 graffata alla particella 390, 616 (quota 1/1), NCT Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 373 (quota 2/16)*

Provenienza da:

*

6.2.6 Dal 17.09.2003 (data ante ventennio) al 07.06.2011

*

dal giorno 17.09.2003 in forza di atto di compravendita in autentica



notaio * n. rep. 31928 del 17.09.2003, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Lodi in data 27.09.2003 ai nn.19105/10934
Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 389 graffata alla particella 390 (quota 1/1), NCT Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 373 (quota 1/16)
Provenienza da:

*

6.2.7 Dal 22.07.1994 (data ante ventennio) al 17.09.2003 (data ante ventennio)

*

dal giorno 22.07.1994 in forza di atto di compravendita in autentica notaio * n. rep. 120183 del 22.07.1994, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei Registri Immobiliari) di Lodi in data 09.08.1994 ai nn.10749/7202
Riferito limitatamente a: NCEU Comune di Zelo Buon Persico foglio 1 particella 389 graffata alla particella 390 (quota 1/1)
Provenienza da:

*

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'Ufficio tecnico comunale ha reso disponibili le pratiche edilizie di cui si sono estratte copie fotografiche per quanto di interesse dell'immobile oggetto di stima

7.1 Concessione Edilizia n.18/92

Domanda di Concessione Edilizia presentata da * per la costruzione di edifici ad uso artigianale-industriale protocollata il 16.12.1991 al prot. n.5535 e rilasciata in data 16.04.1992 al n. pratica 18/92

7.2 Concessione Edilizia n.03/93 – variante alla C.E. n.18/92

Domanda di Variante alla Concessione Edilizia n.18/92 presentata da * per la costruzione di n.2 cabine ENEL secondo ultimi accordi con tecnici ENEL in sostituzione di cabina Enel ubicata nel fabbricato adibito a capannone protocollata il 24.12.1992 al prot.



n.5502/92 e rilasciata in data 15.03.1993 al n. pratica 09/93

- 7.3 Concessione Edilizia n.18/94 – variante alla C.E. n.18/92
 Domanda di Variante alla Concessione Edilizia n.18/92 presentata da * per la costruzione di edifici ad uso artigianale-industriale protocollata e rilasciata in data 06.07.1994 al n. pratica 18/94
- 7.4 Certificato di abitabilità n.3315/95 del 29.06.1995
 Domanda di agibilità parziale relativa al lotto interno n.17-32 presentata da * in data 29.06.1995 al prot. n.331/95 e rilasciata in data 29.06.1995 al prot. n.3315

Descrizione "laboratorio artigianale" di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 nel complesso condominiale artigianale-industriale denominato "Condominio Capannoni Artigianali Industriali" sito in Strada Provinciale n.181 Km 1 a Zelo Buon Persico, laboratorio artigianale con ripostigli e servizio al piano terra, con ufficio e servizi al piano primo; con annesse porzioni di area scoperta di pertinenza in lati est ed ovest. Nella vendita è ricompresa la gru a ponte già in opera.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie lorda comprensiva di spazi esterni di circa

Superficie principale	mq	651,00
Superficie ripostiglio	mq	14,00
Superficie servizi al PT	mq	5,80
Superficie servizi al P1	mq	32,00
Superficie uffici al P1	mq	69,00
sommano SLP - mq		771,80
Superficie esterna	mq	220,00
sommano SLP e aree scoperte esclusive - mq		991,80

Identificata in Catasto Fabbricati come segue:

Intestazione:

*

Descrizione:

- A. Foglio 1 particella 389 graffata alla particella 390 – categoria C/3 – classe 4 – consistenza 634 mq - superficie catastale totale 651 mq – rendita € 1.244,25;

strada per Merlino n.1-3-5 - piano T-1

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Rullo

Curatrice: dott.ssa Francesca Oltolini

Perito: ing. Silvia Croce



dati derivanti da: Variazione del 09.11.2005 inserimento in visura dati di superficie

Coerenze in contorno:

particelle 387 e 388, area particella 373 sui restanti lati

NOTA: La planimetria catastale attuale è stata protocollata in data 05.05.1994

L'edificio in cui è inserita l'u.i. è stato edificato con titolo del 1992

Quota terreno (sede stradale) E' compresa nella vendita una proporzionale quota di comproprietà in ragione di 2/16 (due sedicesimi) dell'area identificata in catasto terreni come segue

Intestazione:

*

Descrizione:

Foglio 1 particella 373 – sem irr. – classe 1 – Ha 0.19.95 – R.D. € 19,99 – R.A. € 19,58

Si estrae dall'atto di provenienza a firma del notaio * del 29.12.2020 al n. rep.140629/19888 che "*... precisato che su tale terreno potranno transitare liberamente, con qualsiasi mezzo, sia i proprietari delle unità immobiliari costituenti il complesso condominiale, sia terze persone che debbano accedere ai singoli capannoni, fatta eccezione per la striscia di terreno lungo il confine nord del complesso, fino a confine della proprietà, che dovrà essere riservata alla sosta di veicoli di ogni sorta negli spazi delimitati, il tutto come meglio identificato nella planimetria allegata all'atto in data 22.07.1994 n.120183/7284 rep. a rogito notaio Nicola Rivani Farolfi.*"

SUPERFICIE

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coeff. Raggiungio	Valore equivalente
Superficie principale H 7,00m	SLP	455,00	1,00	455,00
Superficie principale H 4,80m	SLP	105,00	0,90	94,50
Superficie ripostiglio	SLP	14,00	0,50	7,00
Superficie servizi al PT	SLP	6,00	0,80	4,80
Superficie servizi al P1	SLP	32,00	0,80	25,60
Superficie uffici al P1	SLP	69,00	1,80	124,20
Superficie esterna	SLP	220,00	0,10	22,00
sommano mq				733,10

Giudice Delegato: Dr.ssa Maria Rullo

Curatrice: dott.ssa Francesca Oltolini

Perito: ing. Silvia Croce



Nota: la superficie commerciale o equivalente è stata calcolata secondo il Sistema Italiano di Misurazione (SIM)

Caratteristiche descrittive:

CARATTERISTICHE STRUTTURALI:

Fondazioni: non verificabile

Strutture verticali: materiale: cemento armato prefabbricato, muratura, condizione: buone

Solai tipologia: laterocemento, condizione sufficienti

COMPONENTI EDILIZIE E COSTRUTTIVE:

Infissi esterni tipologia: a doppio battente in legno con vetro semplice, tapparelle in pvc, condizioni: sufficienti
Porta di ingresso in legno, condizioni scarse

Pareti esterne: Materiale: in muratura intonacata condizioni: sufficienti

Pavim. Interna: materiale: piastrelle in ceramica, condizioni: sufficienti

Plafoni tipologia: laterocemento, condizione sufficienti

IMPIANTI:

Elettrico tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, conformità: da verificare

Termico tipologia: generatore autonomo interno, radiatori a parete, conformità: da verificare

Fognatura: tipologia: non verificabile, rete di smaltimento: non verificabile, recapito: collettore o rete comunale, condizioni: da verificare, conformità: da verificare.



Gru a ponte

ISPEL Gru a ponte bitrave a cassone marca Bonfanti n.4450, matricola 02/201022 LO, Portata daN 10.000/3200, matricola

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:

8.1 Criterio di stima

La scrivente ha sviluppato la valutazione dell'immobile rilevato durante il sopralluogo effettuato nella data del 06.10.2025.

La valutazione è stata effettuata alla data del 06.02.2026 con il metodo comparativo pluri-parametrico MCA (*Market Comparison Approach*) ovvero per confronto con altri beni simili al Subject, di medesime caratteristiche e categoria catastale ed ubicati nella zona di interesse.

Tenuto conto di:

- o n. 3 atti di compravendite di immobili ubicati nel medesimo complesso immobiliare

Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
strada per Merlino 1, fg 1 part 380	strada per Merlino snc, fg 1 part 385	strada per Merlino 1, fg 1 part 403	S.P. n.181 n.1/3/5, fg 1 part 389+390

- o l'andamento del valor medio indicato dall'OMI per le annualità dal 2020 al 2025
- o saggio annuo di rivalutazione determinato dal confronto tra le quotazioni OMI pubblicate (anno 2020 primo semestre e anno 2025 primo semestre)

si è determinato che il comparabile A determina una elevata divergenza tra i valori corretti. Scartato pertanto tale comparabile, si è proseguito l'analisi limitatamente ai valori corretti dei Comparabili B e C. Si rimanda alla *Scheda di valutazione* allegata alla perizia per l'analisi dei dati.

Il valore medio unitario determinato è inferiore al minimo valore OMI 2025/1 ma ritenuto comunque in linea con i prezzi di mercato noti

Ai fini della stima, la superficie presa in considerazione è quella rilevata dalle schede elaborate da Comparabilia che richiamano la superficie commerciale. Ove necessario si è ricorso all'ausilio del software *PDF-*



XChange Editor.

La presente relazione di stima risulta è conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

8.3 Valutazione corpi

8.3.1 Laboratorio artigianale di cui al punto A

Si rimanda alla Scheda di valutazione presente negli allegati per la determinazione del valore con Stima pluri-parametrica MCA

Destinazione	Sup. equiv.	valore unitario	Valore dell'intero
Superficie principale H 7,00m	455,00	€ 463,78	€ 211.021,69
Superficie principale H 4,80m	94,50	€ 463,78	€ 43.827,58
Superficie ripostiglio	7,00	€ 463,78	€ 3.246,49
Superficie servizi al PT	4,80	€ 463,78	€ 2.226,16
Superficie servizi al P1	25,60	€ 463,78	€ 11.872,87
Superficie uffici al P1	124,20	€ 463,78	€ 57.601,96
Superficie esterna	22,00	€ 463,78	€ 10.203,25
Totale	711,10		€ 340.000,00
Valore arrotondato al migliaio			€ 340.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	superficie lorda	quota di diritto - piena proprietà	Valore complessivo
A e A.1	Laboratorio artigianale e quota di sede stradale	681+220 + quota sede stradale	1/1 + 2/16 quota sede stradale	€ 340.000,00
Totale				€ 340.000,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri

8.4.1 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: -€ 51.000,00

8.4.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 5.000,00



- 8.4.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente Nessuno
- 8.4.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna
- Giudizio di comoda divisibilità:
- Per la loro natura e conformazione i beni stimati costituiscono unico lotto non divisibile
- 8.5 Prezzo base d'asta del lotto
- Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 284.000,00

Relazione lotto 001 creata in data 10.02.2026

Il perito
ing Silvia Croce

Sono parte integrante della presente relazione gli allegati depositati in fascicoli a parte

