

**TRIBUNALE DI LODI**  
**SEZIONE LIQUIDAZIONI GIUDIZIALI**

**Liquidazione Giudiziale**

\*\*\*

N. Gen. Rep. **008/2024**

- Lotto 1 -

**Giudice: Dr.ssa FRANCESCA VARESANO**  
**Curatore: Dr. Renzo RADICIONI**

**ELABORATO PERITALE**

**Tecnico Incaricato: Arch. ANTONINO NEGRINI**

*Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lodi al n.182*

*Iscritto all'Albo del Tribunale di Lodi al n.52*

*C.F. NGRNNN64M04F205T – P.IVA N.10730200150*

*con studio in Marudo –Via Roma n.32*

*telefono 0371228289*

*cellulare:3391920445*

*PEC: antonino.negrini@archiworldpec.it*

*e-mail: antoninonegrini@alice.it*

**Heimdall Studio- [www.hestudio.i](http://www.hestudio.i)**

---

## Sommario

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA: .....	3
2. DESCRIZIONE SOMMARIA: .....	3
3. STATO DI POSSESSO .....	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI: .....	4
<b>4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....</b>	<b>4</b>
<b>4.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura</b>	<b>4</b>
4.2.1 Iscrizioni .....	4
4.2.2 Pignoramenti .....	4
4.2.3 Altre trascrizioni: .....	4
<b>4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:.....</b>	<b>5</b>
4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia: .....	5
4.3.2 Conformità catastale: .....	5
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	5
<b>5.1 Spese condominiali: .....</b>	<b>5</b>
<b>5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).....</b>	<b>5</b>
<b>5.3 Altre notizie: .....</b>	<b>6</b>
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI: .....	6
<b>6.1 Attuali proprietari: .....</b>	<b>6</b>
<b>6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio): .....</b>	<b>6</b>
7. PRATICHE EDILIZIE: .....	6
8. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI.....	6
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE: .....	9
<b>9.1 Criterio di stima .....</b>	<b>9</b>
<b>9.2. Fonti di informazioni .....</b>	<b>9</b>
<b>9.3. Valutazione corpi .....</b>	<b>9</b>
<b>9.4. Riepilogo dei valori .....</b>	<b>11</b>
<b>9.5 Adeguamenti e correzioni della stima .....</b>	<b>11</b>
<b>9.6 Prezzo base d'asta del lotto .....</b>	<b>11</b>
INDICE ALLEGATI .....	12

Il sottoscritto Arch. Antonino NEGRINI, con studio in Marudo, Via Roma n°32, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Lodi al n°182 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Lodi al n.52

(Tel. 0371.228289 – Cell.339.1920445 – e-mail: studiotecniconegrini@gmail.com – PEC: antonino.negrini@archiworldpec.it)

**Premesso che**

- a. In data 02/05/2024 è stato nominato quale Perito Estimatore dei beni oggetto nella Procedura pendente presso il Tribunale di Lodi con n.008/2024 di RG, dal Dr. Renzo RADICIONI, nella sua qualità di Curatore;
- b. Il Giudice della Procedura, Dr.ssa Francesca VARESANI, ha autorizzato la nomina con provvedimento in data 03/05/2024,

sulla base di quanto rilevato nel corso del sopralluogo in data 16/05/2024 e acquisito presso i Pubblici Uffici,

**espone la seguente**

## RELAZIONE DI STIMA

### **Beni immobili siti in CAVENAGO D'ADDA (LO)**

#### **Via Ada Negri, snc**

#### **LOTTO 1**

#### **1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

- A.** Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone artigianale sito in Cavenago d'Adda (LO), Via Ada Negri, snc.

Il fabbricato è composto da tre ampi vani a magazzino e da un corpo uffici con soprastante magazzino, oltre a un'area pertinenziale di forma trapezoidale che si sviluppa sui quattro lati dell'edificio.

Sviluppa una superficie lorda di **mq 2.856,00** circa, area esterna inclusa.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

\*\*\*- Proprietà 1/1.

**Descrizione:**

**Foglio 12 Mappale 436 sub.701** - Categoria: D/1 – Rendita: € 12'282,00 - VIA ADA NEGRI n. SNC - Piano: T - 1

**Coerenze piano terreno in corpo con l'area esterna pertinenziale:**

Nord-est: Proprietà ai mappali 102-391-362;

Sud-est e Sud-ovest: Proprietà al mappale 444;

Ovest: strada al mappale 422.

**Nota:** La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 01/06/2005 Pratica n. LO0021715, in atti dal 01/06/2005 (n. 2089.1/2005)

**Riferimento allegati:**

**Allegato 1.1.3.3a** - estratto mappa catastale;

**Allegato 1.1.3.3b** – planimetria catastale

#### **2. DESCRIZIONE SOMMARIA:**

**Caratteristiche zona:** Periferica, artigianale.

**Caratteristiche zone limitrofe:** Agricola

**Servizi offerti dalla zona:** entro 800 m di distanza (10 minuti a piedi):

bar e luoghi di ristoro, farmacia, negozi al dettaglio.

La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**Principali centri limitrofi** I principali centri limitrofi sono:

Lodi km 9; Castiglione d'Adda km 11; Guardamiglio km 25;

**Collegamenti pubblici:** Fermata autobus entro 800 m; casello autostrada (Lodi) 15 Km

### 3. STATO DI POSSESSO

Libero da persone occupato da cose

### 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 trascrizioni e limitazioni d'uso:**

Il bene oggetto di stima è interessato da **zona di rispetto** di una linea di alta tensione inamovibile che attraversa il terreno adiacente contraddistinto con il mappale 422 del foglio 12 (oggi strada), come riportato nell'atto a 17/07/2002 n.139683/42073 di repertorio \*\*\* e richiamato altresì nell'atto 26/02/2004 n.8717/2151 di repertorio \*\*\*, trascritto a Lodi il 12/03/2004 ai nn.4814/2786. Il vincolo è citato anche nel "quadro D" della citata nota di trascrizione.

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

##### 4.2.1 Iscrizioni

4.2.1.1 Ipoteca volontaria attiva derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – a favore di \*\*\* e contro \*\*\* - con atto in data 19/07/2019 n.181641/37259 di repertorio \*\*\*, iscritta a Lodi il 22/07/2019 ai nn.12856/2280.

**Capitale:** € 350'000,00

**Totale:** € 700'000,00

**Durata:** 10 anni

4.2.1.2 Ipoteca giudiziale attiva derivante da decreto ingiuntivo – a favore di \*\*\* e contro \*\*\* - con atto in data 23/06/2023 n.1157 di repertorio Giudice di Pace sede Lodi, iscritta a Lodi il 25/10/2023 ai nn.17393/3342.

**Capitale:** € 3'105,05

**Totale:** € 6'210,10

4.2.1.3 Ipoteca giudiziale attiva derivante da decreto ingiuntivo – a favore di \*\*\* e contro \*\*\* - con atto in data 10/01/2023 n.738 di repertorio Tribunale di Milano, iscritta a Lodi il 09/02/2024 ai nn.2241/388.

**Capitale:** € 13'852,54

**Totale:** € 15'000,00

##### 4.2.2 Pignoramenti

nessuno

##### 4.2.3 Altre trascrizioni:

Sentenza di apertura della liquidazione giudiziale - a favore della \*\*\* contro \*\*\* – con atto in data 07/03/2024 n.21 di repertorio del Tribunale di Lodi, trascritto a Lodi il 23/05/2024 ai nn.8369/5915.

**4.3 Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale:****4.3.1 Conformità urbanistico-edilizia:*****Difformità riscontrate:***

- a) Pur avendo la medesima distribuzione rappresentata sul provvedimento autorizzativo, alcune pareti risultano leggermente spostate senza rispettare le tolleranze di cantiere;
- b) L'altezza del Magazzino al piano primo risulta 2.86 metri, anziché 2.70 metri;
- c) Sono state apportate modifiche esterne alle finestre del capannone, rispetto a quanto autorizzato, inoltre sono state installate delle pensiline a protezione del portone e delle porte degli uffici, non autorizzate.

***Sanabili mediante:*****SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività in SANATORIA.****Andrà presentata anche la SCA - Segnalazione Certificata di Agibilità.*****Costi stimati:*****SCIA a SANATORIA**

Descrizione	importi
Sanzione edilizia	€ 2'000.00
Pratica edilizia SCIA in sanatoria	€ 6'344.00
Certificato di idoneità statica	€ 2'537.60
Diritti di segreteria	€ 100.00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 10'981.60</b>

**SCA – Segnalazione Certificata Agibilità**

Descrizione	importi
Pratica edilizia SCA	€ 1'903.20
APE	€ 1'000.00
Diritti di segreteria	€ 100.00
<b>TOTALE</b>	<b>€ 3'003.20</b>

**COMPLESSIVAMENTE: € 10.981,60 + 3.003,20 = € 13.984,80**

**Che si arrotondano a € 14.000,00**

**4.3.2 Conformità catastale:**

Nessuna difformità riscontrata

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE****5.1 Spese condominiali:**

Nessuna.

**5.2 Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)**

Il bene oggetto di stima è privo di *Attestato di Prestazione Energetica* (A.P.E.) valido alla data della presente relazione. L'APE registrato con il n.9801700000116, allegato all'atto di acquisto dell'attuale proprietario, è scaduto il 04/01/2026.

Richiamati il Decreto della Regione Lombardia 30/07/2015 n.6480, la Delibera della Giunta Regione Lombardia 17/07/2015 n.3868, l'Art.3.4.c dell'Allegato alla citata Delibera e l'art.1 del Decreto della Regione Lombardia n.224 del 18/01/2016, trattandosi di procedura

concorsuale, non è comunque necessaria la dotazione dell'APE ai fini della vendita forzata del bene.

### 5.3 Altre notizie:

Presenza di umidità da risalita con esfoliazione dell'intonaco nella zona della mensa e spogliatoi, infiltrazioni dal tetto del capannone e caduta di diversi pannelli del controsoffitto nella zona uffici, ripostiglio, mensa, spogliatoi, bagni.

#### **Riferimento allegati:**

**Allegato 1.1.3.1b** – fotografie

**Allegato 1.1.3.2b** – disegno anomalie

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

**Dal 19/07/2019 ad oggi:**

\*\*\*, per l'intero proprietaria dal 19/07/2019 in forza di atto di **compravendita** in pari data n.18/1640/37258 di repertorio \*\*\*, ivi trascritto il 22/07/2019 ai nn.12855/8322

*Note: il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del bene oggetto della stima, dalla precedente proprietà:*

\*\*\*, proprietaria per l'intero.

### 6.2 Precedenti proprietari (nel ventennio):

#### 6.2.1 Dal 26/02/2004 al 19/07/2019:

\*\*\*, avente ad oggetto l'attività di locazione finanziaria (ora "\*\*\*\*")

proprietaria per l'intero dal 26/02/2004 in forza di atto di **compravendita** in pari data n.8717/2151 di repertorio \*\*\*, trascritto a Lodi il 12/03/2004 ai nn.4814/2786.

*Note: il citato atto di compravendita è riferito al trasferimento della proprietà del terreno distinto al foglio 12 particella 436 sul quale è stato edificato il bene oggetto della stima, dalla precedente proprietà:*

\*\*\*

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

7.1 **P.E. 03/2004:** per la costruzione di capannone artigianale, intestata ad \*\*\*

La domanda è stata protocollata il 03/03/2004 con n.710 – pratica n.03/04 e il Permesso di costruire è stato rilasciato il 22/06/2004 con n.3/04.

7.2 **P.E. 08/05:** per variante alla P.E. 03/04 riconducibili alle modifiche degli infissi esterni, dei tavolati interni, nella realizzazione di un lucernario e di una vasca di contenimento all'immobile ad uso industriale/artigianale, intestata ad \*\*\*

La domanda è stata protocollata il 30/03/2005 con n.1223 di protocollo e n.08/05 di pratica e il Permesso di costruire è stato rilasciato il 22/04/2005 con n.1/05.

7.3 **Abitabilità:** la domanda finalizzata al rilascio del Certificato di Agibilità è stata protocollata il 22/06/2005 con n.2343. Il **Certificato di Agibilità** è stato rilasciato il 30/06/2005 con n. 2491 di protocollo.

## 8. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un capannone artigianale sito in Cavenago d'Adda (LO), Via Ada Negri, snc.

Il fabbricato è composto da tre ampi vani a magazzino e da un corpo uffici con soprastante magazzino, oltre a un'area pertinenziale di forma trapezoidale che si sviluppa sui quattro lati dell'edificio.

Sviluppa una superficie lorda di **mq 2.856,00** circa, area esterna inclusa.

Identificato in Catasto Fabbricati come segue:

**Intestazione:**

\*\*\*- Proprietà 1/1.

**Descrizione:**

**Foglio 12 Mappale 436 sub.701** - Categoria: D/1 – Rendita: € 12'282,00 - VIA ADA NEGRI n. SNC - Piano: T - 1

**Coerenze piano terreno in corpo con l'area esterna pertinenziale:**

Nord-est: Proprietà ai mappali 102-391-362;

Sud-est e Sud-ovest: Proprietà al mappale 444;

Ovest: strada al mappale 422.

**Nota:** La planimetria catastale attuale è quella riconducibile alla COSTITUZIONE del 01/06/2005 Pratica n. LO0021715, in atti dal 01/06/2005 (n. 2089.1/2005)

I magazzini hanno un'altezza interna prevalente di 6,00 m circa e gli uffici di 2,70 m circa.

**SUPERFICI**

Destinazione	Parametro	Valore reale / potenziale	Coeff. Raggiungio	Valore equivalente
Superficie principale (capannone)	Sup. reale lorda	1'190,00	1,00	1'190,00
Superficie uffici	Sup. reale lorda	313,00	2,00	626,00
Superficie area esterna	Sup. reale lorda	1'353,00	0,20	270,60
<b>Totale</b>		<b>2'856,00</b>		<b>2'086,60</b>

**Nota:**

La superficie equivalente è stata determinata rapportando il valore degli uffici a quella dei capannoni secondo i dati pubblicati dall'OMI e considerando l'area esterna con coefficiente 0,20.

Per la distribuzione delle superfici si rimanda al disegno Allegato sotto 1.1.3.2a.

**Caratteristiche descrittive:**

**COMPONENTI STRUTTURE**

*Strutture portanti verticali*

Tipologia e materiale: struttura prefabbricata in cemento armato  
Note: da pratica edilizia

*Copertura*

Tipologia: travi di copertura a doppia falda e tegoli di copertura  
Manto: lastre ondulate di fibrocemento ecologico con sottostante coibentazione in lana di vetro su supporto di carta  
Note: da pratica edilizia

*Tamponature all'interno dell'attività produttiva*

Tipologia: pannelli REI 120  
Note: da pratica edilizia

*Solaio intermedio*

Tipologia: tegoli di c.a. per uso deposito  
Note: da pratica edilizia

*Vespao areato*

Tipologia: struttura in murici e tavelloni per la parte destinata ad uffici e servizi dell'attività.  
Note: da pratica edilizia

*Finitura esterna*

Tipologia: Pannelli prefabbricati in c.a. con interposto pannello di polistirolo e finitura esterna in graniglia di marmo su tutto il perimetro.  
Note: da pratica edilizia

*Recinzione*

Tipologia: Muretto con soprastanti paletti e rete plastificata  
Note: da pratica edilizia

*Accessi*

Tipologia: carraio e pedonale  
Materiale: cancelli in metallo zincato  
Note: da pratica edilizia

*Copertura ingresso pedonale:* Materiale: Struttura metallica e lastre in plexiglas  
Note: da pratica edilizia

### COMPONENTI EDILIZIE

*Infissi interni (componente edilizia):* Tipologia: portoni industriali coibentati con apertura a libro  
Note: da pratica edilizia

Tipologia: porte coibentate per uscite di sicurezza a battente singolo con maniglione antipanico  
Note: da pratica edilizia

Ubicazione: Uffici e servizi  
Tipologia: Legno tamburato

*Infissi esterni capannone (componente edilizia):* Tipologia: finestratura in vetrata u-glass con profili a U in alluminio anodizzato con aperture Naco e davanzali  
Note: da pratica edilizia

*Infissi esterni uffici e servizi* Tipologia: Alluminio e vetrocamera  
Note: da pratica edilizia

*Lattonerie varie* Materiale: Acciaio inox  
Note: da pratica edilizia

*Rivestimento (componente edilizia):* Ubicazione: bagni e spogliatoi  
Tipologia: piastrelle ceramica  
Ubicazione: Uffici e corridoi  
Tipologia: Tinteggiatura  
Note: presenza di umidità  
Zoccolini: legno

*Controsoffitti* Ubicazione: uffici, ripostiglio, mensa, spogliatoi, bagni.  
Condizioni: le infiltrazioni provenienti dal tetto del capannone hanno causato la caduta di diversi pannelli del controsoffitto nella zona uffici, ripostiglio, mensa, spogliatoi, bagni.

*Pavimenti (componente edilizia):* Ubicazione: interna capannone  
Materiale: calcestruzzo armato con rete elettrosaldata e finito con spolvero in miscela quarzo-cemento, tagli a grandi riquadri e giunti in pvc  
Note: da pratica edilizia

Ubicazione: Uffici e servizi (spogliatoi e bagni)  
Materiale: monocottura

*Scale* Ubicazione: per salire al magazzino al piano primo  
Materiale: metallo

*Fognatura interna ed esterna e relativi raccordi* Materiale: PVC pesante  
Le reti verticali sono complete di esalazione e dotate di torrino sulla copertura.  
Note: da pratica edilizia

### IMPIANTI

*Ascensore* Assente

*Termico (impianto):* Tipologia: Autonomo  
Corpi scaldanti: caloriferi nei bagni  
Corpi scaldanti: Ventilconvettori negli uffici  
Corpi scaldanti: Aerotermini Sabiana nel capannone  
Riscaldamento assente al primo piano  
Conformità: da verificare

<b>Elettrico (impianto):</b>	Ubicazione: Uffici e servizi Tipologia: 220 v sotto traccia Ubicazione: Capannone Tipologia: 380 v fuori traccia Conformità: da verificare
<b>Idrico</b>	Tipologia: sotto traccia Conformità: da verificare
<b>Condizionatore</b>	Presente negli uffici Conformità: da verificare
<b>Citofonico (impianto):</b>	Tipologia: audio Conformità: da verificare
<b>Allarme</b>	Presente

**Riferimento Allegati:****Allegato 1.1.3.1** – Schema fotografico e fotografie**Allegato 1.1.3.2a** – Disegno stato di fatto**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE:****9.1 Criterio di stima**

Lo stato degli immobili oggetto di stima è stato rilevato durante il sopralluogo in data 16/05/2024.

La valutazione dei cespiti è stata effettuata al 19/01/2026.

Non è stato possibile effettuare la stima con il metodo del *Market Approach* o *Metodo del Confronto di Mercato* (MCA) per mancanza di comparabili adatti alla valutazione del cespite in esame. Né è stato possibile reperire contratti di locazione di fabbricati simili per poter effettuare una stima per capitalizzazione. Si è quindi necessariamente dovuto ricorrere alla stima al *valore di costo di costruzione deprezzato*.

Nella quantificazione del deperimento fisico e obsolescenza funzionale si è considerato lo stato di manutenzione del tetto e le problematiche infiltrative rilevate nel corso del sopralluogo.

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

**9.2. Fonti di informazioni**

- Catasto di Lodi;
- Conservatoria dei Registri Immobiliari di Lodi;
- Ufficio Tecnico di Cavenago d'Adda;
- Agenzie immobiliari ed osservatori del mercato di:
  - Piattaforma telematica *Comparabitalia.it* per la ricerca dei beni comparabili;
  - Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate per rapporti mercatili delle superfici;
  - Sito informatico del CRESME per il calcolo del costo di costruzione a nuovo
  - Tabella della durata di vita dei materiali in edilizia allestita congiuntamente dall'Associazione Svizzera Inquilini e proprietari (Svizzera Tedesca).

**9.3. Valutazione corpi**

Cost Approach			
DATI		DESCRIZIONE	
superficie lotto [mq]	2543	CAVENAGO D'ADDA (LO) - Via Ada Negri, snc - Stima di Immobile ad uso Industriale /artigianale - Foglio 12, mappale 436, Sub. 701	
prezzo unitario terreno [€/mq]	50		
costo per la demolizione	0		
<b>Valore terreno</b>	€ 127'150		
Rapporto complementare	19.42%		

Tipologia immobiliare	Superficie (S.E.L.)/Cad	Costo unitario mq/cad	Costo unitario		Costo
			Rap. Mercantile/cad	costo ragguagliato	
CAPANNONE	1'190.00	499.02	1.00	499.02	€ 593'833.80
UFFICI	313.00	499.02	1.00	499.02	€ 156'193.26
TOTALE SUP.	1'503.00				
AREA ESTERNA	2'596.00	50	1.00	50.00	€ 129'800.00
				0.00	€ 0.00
				0.00	€ 0.00
Totale costo di costruzione a nuovo					€ 879'827.06

  

	percentuale	Importo
Oneri per costruzione e urbanizzazione	5%	€ 43'991.35
Progettazione, DL, spese ed oneri vari	7%	€ 61'587.89
Totale oneri		€ 105'579.25
Profitto del promotore(%)	5%	€ 43'991.35
Costo costruzione		€ 1'029'397.66

  

CATEGORIE D'OPERA		%		
	Strutture(€)	35.50%		€ 312'338.61
	Impianti(€)	13.86%		€ 121'944.03
	Edilizia(€)	50.64%		€ 445'544.42
	Risultato(€)	100.00%		€ 879'827.06

  

OBSOLESCENZA FUNZIONALE ELIMINABILE		perc.	FORMULA	
	Opere murarie(€)	0%	deprez. Lineare	a
	Impianti(€)	0%	deprez. UEC	b
	Rifiniture(€)	0%	deprez. som.anni	c
	Deprezzamento OBS. FUNZ. ELIM. (€)			

  

DEPERIMENTO FISICO E OBSOLESCENZA FUNZIONALE INELIMINABILI	Categoria di lavoro: STRUTTURE		Formula
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 312'338.61	
	valore residuo (%)	0%	
	n = Vita economica(anni)	70	
	t = Vetustà media(anni)	21	b
	Deprezzamento STRU (€)	€ 46'841.87	
	Categoria di lavoro: IMPIANTI		Formula
	C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 121'944.03	
	valore residuo (%)	0%	
	n = Vita economica(anni)	25	
	t = Vetustà media(anni)	21	c
	Deprezzamento IMP. (€)	€ 118'191.91	
	Categoria di lavoro: EDILIZIA		Formula
C = Costo di costruzione a nuovo(€)	€ 445'544.42		
valore residuo (%)	10%		
n = Vita economica(anni)	25		
t = Vetustà media(anni)	21	a	
Deprezzamento EDIL. (€)	€ 336'831.58		

  

OBSOLESCENZA ECONOMICA (Calcolata in base al REDDITO)	R = Reddito in piena funzionalità(€)	€ 0.00
	Rr = Reddito ridotto a causa dell'obsolescenza(€)	€ 0.00
	Sc = Saggio di capitalizzazione %	1.00%
	Deprezzamento PER REDDITO (€)	€ 0.00

  

VALORE STIMATO(€)	Valore del terreno(€)	€ 127'150.00
	Costo di costruzione(€)	€ 1'029'397.66
	Totale deprezzamenti(€)	€ 501'865.36

  

VALORE FINALE(€)	€ 654'700.00
------------------	--------------

Euro seicentocinquantaquattromilasettecento/00

**9.4. Riepilogo dei valori****A. Capannone con uffici e area pertinenziale su quattro lati**

Stima costo di costruzione deprezzato:

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	valore unitario	Valore complessivo
Superficie principale (capannone)	1'190,00	€ 313,76	€ 373'374,40
Superficie uffici	626,00	€ 313,76	€ 196'413,76
Superficie area esterna	270,60	€ 313,76	€ 84'903,46
<b>Totali</b>	<b>2'086,60</b>		<b>€ 654'691,62</b>

**Nota:** i dati indicati nella tabella sono frutto di arrotondamenti effettuati dal programma di calcolo che li elabora invece in termini assoluti.

**Riepilogo:**

ID	Immobile	superficie lorde	Valore intero medio ponderale	Quota di diritto	Valore complessivo
<b>A</b>	<b>Capannone con uffici e area pertinenziale</b>	<b>2'909</b>	€ 654'700,00	100%	<b>€ 654'700,00</b>

**9.5 Adeguamenti e correzioni della stima**

- 9.5.1 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 - € 98.205,00
- 9.5.2 Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: - € 14.000,00
- 9.5.3 Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: Nessuno
- 9.5.4 Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: Nessuna

**Giudizio di comoda divisibilità:** il bene non è comodamente divisibile.

**9.6 Prezzo base d'asta del lotto**

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 542'495,00

Relazione lotto 001 creata in data 24/01/2026

Il perito  
Arch. ANTONINO NEGRINI

**INDICE ALLEGATI**

---

**Allegato 1.1.3.1 – Schema fotografico e fotografie .....9**  
**Allegato 1.1.3.2a – Disegno stato di fatto .....9**  
**Allegato 1.1.3.3a - estratto mappa catastale; .....3**  
**Allegato 1.1.3.3b – planimetria catastale .....3**