
Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

G.D.M. Holding S.r.l. in liquidazione

N° Gen. Rep. **233/2020**

Giudice Delegato: : Dott.ssa Alida PALUCHOWSKI

Curatore: Dott.ssa Claudia Oddi

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotti 001

Esperto alla stima: Geom. Michele Bonanzinga
Codice fiscale: BNNMHL60P23F158Z
Partita IVA: 13128080150
Studio in: Via Bernini 24 - 20090 Assago
Telefono: 0248842781
Email: m.bonanzinga@virgilio.it
Pec: michele.bonanzinga@geopec.it



INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Matteotti 119 - Gaglianico (BI)

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria:

Dati Catastali: foglio 7 , particella 851, subalterno 8

2. Stato di possesso

Bene: Via Matteotti 119 - Gaglianico (BI)

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Matteotti 119 - Gaglianico (BI)

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: si

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Matteotti 119 - Gaglianico (BI)

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO G.D.M. Holding srl IN LIQUIDAZIONE

5. Comproprietari

Beni: Via Matteotti 119 - Gaglianico (BI)

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali



Beni: Via Matteotti 119 - Gaglianico (BI)

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Matteotti 119 - Gaglianico (BI)

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni: SI

8. Prezzo

Bene: Via Matteotti 119 - Gaglianico (BI)

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 167.000,00



Beni in Gaglianico (BI)
Località/Frazione
Via Matteotti 119

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

sito in Gaglianico (BI) CAP: 13894, Via Matteotti 119

Quota e tipologia del diritto

1/1 di G.D.M. Holding S.r.l. in liquidazione con sede in PESCHIERA BORROMEO - Piena proprietà C.F.: 04621320151

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: G.D.M. HOLDING S.R.L. con sede in PESCHIERA BORROMEO, foglio 7, particella 851, subalterno 8, indirizzo via Giacomo Matteotti 119, piano T-1, comune Gaglianico, categoria D/8, rendita € 8.726,00

Derivante da: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30/07/2013 protocollo n. BI0044065 in atti dal 30/07/2013 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 18755.1/2013)

Confini: procedendo da nord in senso orario, particella 170, altra proprietà, particella 309, particella 139;

Conformità catastale:

Si dichiara la sostanziale conformità.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel comune di Gaglianico, piccolo centro urbano di circa 4.000 abitanti, posto alla periferia sud di Biella da cui dista circa 3,0 km. L'edificio si trova sulla direttrice della statale n. 143, detta Vercellese, che costituisce il principale asse di collegamento nord/sud tra Biella e Santhià nonché la via di congiunzione con l'autostrada A/4. La zona corrisponde a quella compresa e delimitata dalla via Matteotti, dalla via della Moglie, dalla via Marconi e dalla via Casale. L'asset giace in un intorno urbano a bassa densità edilizia in quanto ubicato in area periferica rispetto ai più prossimi centri abitati. Prevale la presenza di terreni agricoli con attività produttive e di attività commerciali legati alla grande distribuzione. Nonostante la sua piccola estensione, il comune è attraversato da due strade statali (la SS 143 Vercellese e la SS 230 di Massazza) e dalla ferrovia Biella-Santhià

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: mista artigianale/industriale/commerciale a traffico locale e commerciale con



parcheggi sufficienti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro cittadino di Biella (km 3), centro Cittadino di Santhià (km 23),

Caratteristiche zone limitrofe: miste artigianali/industriali/commerciale

Importanti centri limitrofi: Non specificato

Attrazioni paesaggistiche: Non specificato

Attrazioni storiche: Non specificato

Principali collegamenti pubblici: Stazione ferroviaria di Biella San Paolo (km 3,0); Strada Provinciale 143 immediata vicinanza

3. STATO DI POSSESSO:

libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE del 31/10/2007 - Registro Particolare 2915 Registro Generale 12184
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 478 del 13/07/2007 IPOTECA GIUDIZIALE
derivante da SENTENZA DI CONDANNA
1. Annotazione n. 536 del 16/05/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

4.2.3 Altre trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTROLLO del 07-07-2021 - Registro Particolare 4987 Registro
Generale 6175 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 235 del



07-06-2020 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO Im-
mobili siti in Gaglianico

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

4.3 Misure Penali

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute con riferimento a tutti i condomini morosi:

Millesimi di proprietà: Non specificato

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: Non specificato

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica: Non specificato

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non specificato

Avvertenze ulteriori: Non specificato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario attuale: **G.D.M. HOLDING S.R.L. in liquidazione**" societa' a responsabilita' limitata con sede in Peschiera Borromeo (MI), via Giuseppe Di Vittorio, 29 codice fiscale: 04621320151, gia' "G.D.M. HOLDING S.P.A." (trasformazione con verbale di assemblea a rogito clott. Giovanni Nai Notaio in Milano in data 8 luglio 2013 Rep n. 7962/2703, registrato a Milano 5 in data 12 luglio 2013 al numero 5545 Serie IT

Titolare/Proprietario: La societa' "**G.D.M. HOLDING S.P.A.**" (gia' "G.D.M. COSTRUZIONI S.P.A." modifica della denominazione sociale con verbale di assemblea a rogito dott.Colombo Alfonso Notaio in Milano in data 22 settembre 2003 Rep n. 115728, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, Servizio di Pubblicita' Immobiliare in data 1 ottobre 2003 ai numeri 6535/10331 ebbe ad acquistare l'immobile in oggetto in forza di atto di fusione a rogito dott.Cesare Cantu' Notaio in Milano, in data 22 dicembre 1997 Rep. n. 24780/6751, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella Territorio, Servizio di Pubblicita' Immobiliare con nota in data 23 gennaio 1998 ai numeri 437/515 per incorporazione della societa' "**EDIL 2000 COSTRUZIONI - S.p.A.**", societa' per azioni, con sede in Gaglianico codice fiscale 0175988022.

Titolare/Proprietario: La societa' "**EDIL 2000 COSTRUZIONI - S.p.A.**" risulta proprietaria al ventennio avendo acquistato gli immobili in forza dell'atto di compravendita a rogito Notaio



Silvio Susuter di Biella in data 31 maggio 1993 repertorio numero 30367, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Biella - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 24 giugno 1993 ai numeri 4777/3618 per acquisto fattone dalla società "EDIL 2000 IMMOBILIARE S.P.A." con sede in Gaglianico, codice fiscale 00483110029.

7. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza edilizia n.303/ del 19-12-1967 costruzione di fabbricato a destinazione agricola con annesso abitazioni rurali e successive n. 59/70 del 28-12-1970;
- Concessione edilizia n.19/1979 del 17-09-1979 costruzione capannone uso produttivo;
- Concessione edilizia n.C14/1979 del 14-11-1988 costruzione capannone uso produttivo;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 14/S del 04-11-1988 prat. edil. N. 50/S intestata alla Edil 2000 spa per la sanatoria dei seguenti abusi edilizi:
 Difformità totale alla licenza edilizia n. 303/67 per costruzione di fabbricato a destinazione agricola con annesso abitazioni rurali;
 Mutamento di destinazione d'uso del fabbricato da agricolo a produttivo;
 Mutamento di destinazione d'uso del piano primo da alloggi di custodia ad uffici direzionali;
 Ampliamento e varianti in corso d'opera in difformità alla concessione edilizia n. 19/79 del 17-09-1979 per costruzione di capannone ad uso produttivo;
 Costruzione di bassi fabbricati lungo il confine ovest di proprietà, cabina elettrica a nord, e tettoia aperta a sud;
- Concessione edilizia n. 102/88 del 23-12-1988 prat. edil. N. 289/88 intestata alla Edil 2000 spa per ampliamento fabbricato a destinazione produttiva
- Concessione edilizia n. 36/94 del 15-07-1994 prat. edil. N. 27/94 intestata alla Edil 2000 spa variante alla n.102/88
- Certificato di Agibilità n.3/1995 relativo alle concessioni edilizie 102/88, n. 36/94 ed altre escluse dal compendio di nostro interesse relative ampliamento capannone produttivo
- Certificato di Agibilità n.5/1996 relativo alle concessioni edilizie 303/67, n. 59/70, n. 19/79, n.14/1988, n.102/1988 relativa a palazzina uffici piano terreno e primo e salone deposito ,magazzino con wc al piano terreno e c.t.

7.1 Conformità edilizia:

si

7.2 Conformità urbanistica:

si

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale Intercomunale
In forza della delibera:	deliberazione della Giunta Regionale n° 16 – 1952 in data 29/4/2011, pubblicata sul BUR n° 19 del 12/5/2011, è stata approvata la vigente Variante Strutturale al Piano Regolatore Generale



	<p>Intercomunale riguardante il solo territorio del Comune di Gaglianico;</p> <p>deliberazioni di C.C. n° 2 del 12/03/2012, n° 52 del 29/11/2012, n° 39 del 14/07/2015, n° 4 del 29/03/2017, n° 16 del 26/02/2019 e n° 12 del 09/03/2020 sono state approvate rispettivamente la prima, la seconda, la terza, la quarta, la quinta e la sesta variante parziale al piano regolatore secondo la procedura semplificata delineata al comma 7° dell'art. 17 della L.R. 5/12/1977, n° 56;</p> <p>Variante parziale n° 7 al PRGC ai sensi dell'art. 17 comma 5 LR 56/77 e s.m.i. adozione del progetto preliminare e della documentazione preliminare per l'attivazione della fase di verifica all'assoggettamento alla procedura di VAS</p>
Zona Omogenea	D1 Insediamenti prodotti esistenti che si confermano
Destinazioni d'uso:	<p>a. destinazione prevalente: Industriale - Artigianale;</p> <p>b. destinazioni ammesse: - Produttiva - Attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive, quali magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, ecc. - Commerciale all'ingrosso. - Commerciale al dettaglio, nei limiti degli esercizi di vicinato di cui alla L.R. 28/99 - Limitatamente ad alloggio di proprietà o custodia: - Abitativa (abitazioni di ogni tipo) - Accessoria (autorimesse e locali accessori alla residenza); c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei casi precedenti.</p>
Interventi ammessi	<p>Ristrutturazione edilizia di Tipo A</p> <p>La ristrutturazione edilizia di tipo A si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi. Essa è volta ad assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude la possibilità di operare trasformazioni urbanistiche di rilievo.</p>

Note sulla conformità:

Nessuna.

Si dichiara la conformità urbanistica

SI

PS: non è stata eseguita alcuna indagine ambientale



Descrizione: di cui al punto A

Il cespite è costituito da un complesso immobiliare, a destinazione industriale/artigianale sito in via Matteotti 119. Costruito negli anni 67/69 ed oggetto di successivi ampliamenti e frazionamenti con cambi d'uso, oggi il bene di nostro interesse è costituito da una palazzina di due piani fuori terra (terreno e primo) destinati a magazzino- archivio al piano terreno ed uffici al piano primo ed una porzione di capannone staccata ad uso deposito avente un'altezza interna di mt. 6,50 circa oltre ad un cortile di pertinenza.

Il capannone ha una struttura portante in travi cap, pilastri prefabbricati, tamponamenti in blocchetti in cls vibrocompresso, pavimento in battuto di cemento liscio con numero due portoni ad apertura scorrevole; La palazzina uffici e archivi è con struttura portante in c.a. con travi in spessore e solai a nervature parallele con tetto a doppia falda. Le facciate sono rivestite in listelli di cotto. Le scale che portano al piano primo sono gettate in opera rivestite in pietra naturale, I pavimenti sono in parte in ceramica, in parte in battuto di cemento ed in parte in quadrotti 15x15 in parquet.

Lo stato di conservazione è scarso, presentandosi in alcuni punti con problemi di infiltrazione, ed in generale in stato di abbandono.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di G.D.M. Holding S.r.l. in liquidazione con sede in PESCHIERA BORROMEO - Piena proprietà C.F.: 04621320151

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva del lotto di circa mq **2.247,00**

E' posto al piano: T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1967 e successive

ha un'altezza m. H 3,00 circa per gli uffici, 3,50/4,00 per i magazzini e h=6,50 per il capannone
stato di manutenzione generale: in abbandono

Caratteristiche descrittive:**Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali Uffici :materiale: **c.a.** condizioni: **buone**
Capannone: c.a.p. condizioni buone

Travi Uffici: materiale: c.a. condizioni: **buone**
Capannone : cap condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni Capannone : tipo u-glass
Uffici: **ante a battente** materiale: legno condizioni: **scarse**

Pareti esterne Uffici: materiale: **laterizi** rivestimento: **mattoncini in cotto** condizioni:
sufficienti
Capannone: blocchetti in cemento

Pavim. Esterna materiale: **battuto di cemento** condizioni: **sufficienti**

Pavim. Interna Uffici: ceramica
Capannone **battuto di cemento** condizioni: **mediocri**



Informazioni relative al calcolo della consistenza:

La superficie ragguagliata è stata determinata nel seguente modo:

Coefficiente 1 sia per la zona magazzino che il capannone

Coefficiente 1,1 per gli uffici.

Palazzina uffici			
Piano terreno archivi/magazzini	mq 360 x coeff. 1 =	mq	360
Piano primo	mq 240 x coeff. 1,1=	mq	264
Magazzino Capannone	mq 420 x coeff. 1 =	mq	420
TOTALE			mq 1.044,00

Destinazione	Parametro	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente
Capannone artigianale con uffici	sup lorda di pavimento	1.044	1,00	1.044,00
		1.044,00		1.044,00

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Industriale / Artigianale

Sottocategoria: capannone

Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2020

Zona: Gaglianico

Tipo di destinazione: Magazzini

Tipologia: Magazzini

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 195

Valore di mercato max (€/mq): 245

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico.

Non a norma

Riscaldamento:

Impianto in disuso

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.



8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- la metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
 - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
 - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
 - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima
 La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);
- la metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
 - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;



- Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale i beni possono essere alienati, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 200,00**



8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Biella;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Biella;
 Uffici del registro di Biella;

Ufficio tecnico di Gaglianico;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:
 OMI Agenzia delle Entrate;
 Borsino Immobiliare;
 Agenzie locali;;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

OMI - Agenzia delle Entrate

Magazzini €/mq 195/245

Valore medio €/mq 220

Borsino immobiliare

Capannoni tipici €/mq 125/230

Valore medio €/mq 177

Agenzie Immobiliari on line:

- Capannone via Sant' Ambrogio 13 mq 1.850 €
285.000(€/mq **154,00**)
- Capannone Via Matteotti 121 mq 1.200 € 315.000(€/mq
262,00) vendita giudiziaria
- Capannone via Pietro Micca 1 mq 847 € 240.000,00(€/mq
283,00)

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media geometrica, avendo così:

$$Vm = n\sqrt{\text{num1} \cdot \text{num2} \cdot \text{num3} \dots} =$$

$$\text{Valore Medio} = n\sqrt{154+262+283} = \text{€/mq } 225,18$$

Si assume a base di calcolo della valutazione un valore medio di **€/mq 200** tenuto conto anche del suo stato di conservazione che risulta essere scarso.

8.3 Valutazione corpi:**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone artigianale con uffici	1.044,00	€ 200,00	€ 208.800,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 208.800,00
Valore corpo			€ 208.800,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 208.800,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 208.800,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A		1.044,00	€ 208.800,00	€ 208.800,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 20%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min.5%)	€ 41.760,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 00,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:		€ 167.040,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	c.t.	€ 167.000,00

Data generazione:
24-06-2021

L'Esperto alla stima
Geom. Michele Bonanzinga

