

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto Tel 051-623 83 80 e-mail:bergonzonipatrizia@gmail.com	LOTTO 3
	TRIBUNALE ORDINARIO DI BOLOGNA	
	IV SEZIONE CIVILE E PROCEDURE CONCORDATARIE	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI GRUPPO	
	18/2025. e 19/2025	
	*	
	GIUDICE DELEGATO: Dott. PASQUALE LICCARDO	
	CURATORI: Dott. PASQUALE ASTERITI	
	Dott. PIETRO STEFANETTI	LOTTO 3
	STIMATRICE. Arch. PATRIZIA BERGONZONI	

	La scrivente arch. Patrizia Bergonzoni è stata incaricata dai curatori dott.	
	Pasquale ASTERITI e dott. Pietro STEFANETTI di eseguire una stima	
	referita ai beni immobili facenti parte del compendio immobiliare della	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	<i>liquidazione giudiziale</i> di gruppo in epigrafe.	
	Premesso che le società -/- ., sono proprietarie di alcune unità immobiliari	
	site in comune di Castelnuovo Belbo, Udine e Casaletto Vaprio , la	
	scrivente al fine della stima di detti beni immobili, in ottemperanza	
	all’incarico ricevuto ha provveduto ad ispezionarli a mezzo di sopralluoghi	
	(di seguito meglio descritti) ed a dividerli per lotti con relazioni di stima	
	separate, oltre a ricerche presso le PP.AA. preposte e presso gli archivi	
	catastali ecc. , il tutto al fine di adempiere al mandato ricevuto ed ai quesiti	
	posti, nonché ad effettuare debite ricerche di mercato, idonee al caso, atte ad	
	individuare il più probabile valore venale-commerciale dei beni appresi alla	
	procedura di cui si tratta.	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	2 di 31
	*	
	BENI DI PROPRIETÀ -/-	
	LOTTO 3	
	Piena ed esclusiva proprietà di porzione del fabbricato urbano a uso	
	laboratorio/artigianale posto in Comune di Casaletto Vaprio (CR), via	
	dell'Industria n.26 costituita da un'area a doppio volume adibita a	
	laboratorio/magazzino e una parte su due livelli adibita ad uffici (spogliatoi e	
	servizi), il tutto distinto al Catasto Fabbricati del predetto Comune come	
	segue:	
	Foglio 4	
	Particella 317 , Sub. 508 , Via Dell'industria, piano T-l, Cat. C/3, Cl.U,	
	mq.438, superficie catastale totale mq.508, rendita euro 678,62, con;	
	particella 322 , graffata alla precedente particella.	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	*	
	LOTTO 3	
	Il primo accesso programmato per adempiere al mandato ricevuto è stato	
	eseguito il giorno 29 Luglio 2025 , dando corso agli accertamenti	
	preliminari, visionando l'immobile oggetto di <i>liquidazione giudiziale</i> ,	
	presente al sopralluogo il dott. -/- che ha permesso di visionare l'unità	
	immobiliare ed annessi.	
	La scrivente visti i luoghi ed il materiale tecnico recuperato presso gli enti	
	preposti e/o fornito dal Liquidatore, ha esteso le operazioni peritali presso:	
	- L'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Udine Ufficio	
	Provinciale Territorio, Servizi Catastali- Catasto Fabbricati Comune	
	di Casaletto Vaprio (CR);	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	3 di 31
	- Archivio Pratiche Edilizie del Comune di Casaletto Vaprio (CR);	
	- Ricerca pratiche edilizie;	
	- Agenzie immobiliari del territorio tramite annunci su internet, ecc;	
	- Agenzia del Territorio comune di Casaletto Vaprio (CR), (sezione	
	valori immobiliari); OMI e consultazione valori immobiliari	
	dichiarati;	
	La stimatrice in merito a quanto visionato e recuperato presso gli enti	
	preposti, dalla disamina dei documenti agli atti e dalla relazione notarile	
	(certificazione ventennale ipotecaria e catastale) redatta dal notaio -/- in data	
	17 aprile 2025, espone quanto segue:	
	PREMESSA	
	Il bene oggetto di <i>liquidazione giudiziale</i> è stato preso in considerazione,	
	specificando:	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	• dati di liquidazione giudiziale ;	
	• consistenza e ubicazione immobile;	
	• identificazione catastale;	
	• corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto	
	pignorato;	
	• esistenza di parti comuni e servitù;	
	• confini;	
	• vincoli ed oneri;	
	• proprietà (nome, cognome, data di nascita, c.f., residenza);	
	• provenienza del bene;	
	• stato civile dell'esecutato al momento dell'acquisto del bene;	
	• atti pregiudizievoli;	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	4 di 31
	regime fiscale;	
	indagine edilizia;	
	certificazione energetica;	
	situazione occupazionale;	
	descrizione del bene;	
	conformità impianti;	
	consistenza superficiale;	
	stima del bene.	
	<i>Si precisa che con il conferimento della perizia sono escluse dal presente</i>	
	<i>incarico verifiche inerenti:</i>	
	-il raffronto tra attuale confinamento del lotto in cui insiste il fabbricato;	
	-verifiche, in genere, inerenti le eventuali parti condominiali in cui	
	l’immobile oggetto di <i>liquidazione giudiziale</i> è ubicato;	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	- verifiche inerenti l’intero mappale 317 su cui l’immobile pignorato ricade;	
	- analisi afferenti alle strutture dell’immobile/o del sottosuolo su cui il bene	
	insiste, tra cui fra l’altro verifiche di composizione fisico-chimica dei	
	terreni, eventuale presenza di resti archeologici interrati ecc.;	
	- nonché ogni eventuale indagine/accertamento non richiesto.	
	<i>Ed inoltre non risulta oggetto di verifica e pertanto non viene esclusa</i>	
	<i>all’interno del compendio immobiliare mappale 317</i> , in tutte le sue	
	componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro e fuori terra, la	
	presenza di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali a	
	solo titolo di esempio non esaustivo: amianto e suoi derivati) inquinamento	
	e contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc, oltre a	
	quanto indicato in perizia.	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	5 di 31
	<u>Altresì si precisa:</u>	
	-che la consistenza dell’immobile oggetto di pignoramento, è stata	
	determinata calcolando le varie superfici, deducendole sia dagli elaborati	
	grafici presenti in atti e documentati, forniti dalla Pubblica	
	Amministrazione, che a seguito di misurazioni sommarie, eseguite a	
	campione, in loco, a mezzo del sopralluogo effettuato in data 29 luglio 2025.	
	<i>Inoltre va fatto emergere che il più probabile valore di stima, viene</i>	
	<i>espresso, in via di determinazione finale, nella presente perizia, a corpo e</i>	
	<i>non a misura.</i>	
	In mancanza di elementi certi ed attendibili per la determinazione del più	
	probabile valore di mercato della porzione di immobile oggetto di	
	procedura; il metodo di stima adottato è quello sintetico per comparazione,	
	(<u>metodo di raffronto</u>) che riconosce come unica realtà il prezzo di	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	compravendita di beni analoghi e ne assume la media come espressione del	
	valore di zona. L’indagine si è basata su beni analoghi con prezzi conformi	
	ed attendibili. Inoltre nella determinazione del più probabile valore di	
	mercato del prodotto edilizio la scrivente ha tenuto conto dei:	
	- <i>fattori macroeconomici</i> quali l’inflazione, la svalutazione, (fattori	
	rilevanti nei mercati aperti ad investimenti esteri), mercato del lavoro e	
	disoccupazione ecc.;	
	- <i>fattori locali</i> tra cui si annoverano la struttura e dinamica	
	industriale/produttiva della località, l’organizzazione urbanistica;	
	- <i>fattori extraeconomici</i> con riguardo se esistente all’aspetto	
	paesaggistico dell’area (bellezze architettoniche, arredo urbano);	
	- <i>caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene stesso</i> quali la	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	6 di 31
	forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area di sedime ed area	
	cortiliva, la presenza di servitù attive e passive da rispettare se esistenti,	
	tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo di finiture,	
	lo stato di conservazione e manutenzione, la situazione occupazionale, la	
	consistenza superficiaria.	
	Verifica sommaria della regolarità urbanistica/edilizia/catastale del bene	
	oggetto di pignoramento immobiliare.	
	A conclusione di tutti gli accertamenti nonché valutazioni effettuate, si è	
	provveduto a redigere la presente relazione di stima, mediante la creazione	
	del LOTTO 3 .	
	Preliminarmente, si riscontra che il bene appreso di <i>liquidazione giudiziale</i> ,	
	è stato pignorato per la quota 1/1 di piena proprietà .	
	DATI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	-Sentenza di apertura di <i>liquidazione giudiziale</i> emessa in -/-dal Tribunale	
	di Bologna n. -/- Trascritta a Lodi in data 14 aprile 2025 al n.6268 gen. e	
	n.4139 part.	
	CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE	
	LOTTO 3	
	Piena ed esclusiva proprietà di porzione di fabbricato ad uso	
	magazzino/laboratorio al piano terra con all'interno un'area a doppio volume	
	adibita ad uffici e servizi, oltre ad area cortiliva di proprietà esclusiva, il tutto	
	posto in Comune di Casaletto Vaprio (CR), via Dell'Industria n.26 in	
	specifico:	
	- la porzione di capannone al piano terra è composta da un'area ad uso	
	laboratorio della superficie lorda di circa mq.336,00 con all'interno	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

un locale ad uso ufficio e tre locali ad uso bagno con antibagno e wc

di cui due con doccia della superficie lorda di circa mq.67,00 sempre

a detto piano è presente una scala interna che conduce al piano primo

composto da due uffici, un ripostiglio ed un bagno della superficie

lorda di circa mq.67,00.

Annessa alla porzione di fabbricato è presente un'area di proprietà (piazzale

recintato e pavimentato della superficie lorda di circa mq.320,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di *liquidazione giudiziale* risulta intestato al Catasto

Fabbricati del Casaleto Vaprio (CR) alla società:

-/-, con sede a -/- via| -/-snc, codice fiscale e partita iva n. -/-, iscritta al

R.E.A. di Cremona -Mantova - Pavia al n. CR – -/-.

Il bene risulta censito al **Catasto Fabbricati** del comune sopracitato al:

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

Foglio **4**:

Particella **317**, Sub.**508**, Via Dell'industria, piano T-I, Cat.C/3, Cl.U,

mq.438, superficie catastale totale mq.508, rendita euro 678,62, con

particella **322**, graffata alla precedente particella.

Dati derivanti da Catasto Fabbricati Mappale 317 Sub.508

-Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie;

-Variazione nel classamento n.80406.1/2011, del 31/08/2011 - Pratica

n.CR0163921 in atti dal 31/08/2011;

-Variazione n.854.1/2011 del 14/01/2011 - Pratica n.CR0004067 in atti dal

14/01/2011, Divisione – Ultimazione Fabbricato Urbano;

-Divisione del 17/12/2007- pratica n.CR0148499 in atti dal 17/12/2007

Divisione (n.8600.1/2007);

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	8 di 31
	-Variazione relativa alla divisione - ultimazione di fabbricato del 24/10/2007	
	Pratica n.CR0120676 in atti dal 24/10/2007 (n.7171.1/2007);	
	- Costituzione del 18/10/2007 Pratica n.CR0118608 in atti dal 18/10/2007	
	(n.855.1/2007).	
	L'area di sedime del fabbricato è distinta al Catasto Terreni del comune	
	di Casaletto Vaprio al:	
	Foglio 4	
	Mapp. 317 Ente Urbano di ha 00 are 23 ca 00	
	<i>Dati derivanti da Catasto Terreni:</i>	
	-Tipo mappale del 12/10/2007 pratica CR0116209 in atti dal 12/10/2007	
	(n.116209.1/2007)	
	- Impianto meccanografico del 20/10/1977.	
	CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	ATTUALE E QUANTO PIGNORATO: SI	
	I dati catastali indicati nella visura storica per immobile e quelli riportati	
	nella nota di trascrizione dei verbali di pignoramento “ <i>concordano</i> ”.	
	<i>Si precisa che nella visura storica per immobile non è indicato il civico del</i>	
	<i>bene, alla data della stima il civico risulta identificato con il n.26 di via</i>	
	<i>dell'Industria.</i>	
	La planimetria catastale presenta difformità rispetto allo stato dei luoghi	
	visionato dalla scrivente, in particolare risulta alla data della stima	
	un'apertura nella parete divisoria tra il capannone oggetto di stima Mapp.317	
	Sub.508 ed il capannone adiacente Mapp.317 Sub.513. Nel caso di una	
	eventuale regolarizzazione sarà necessario redigere nuova planimetria	
	catastale mediante pratica Doc.fa da inoltrare all'Agenzia delle Entrate al	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	9 di 31
	fine del corretto censimento del bene pignorato, a cura di un professionista	
	abilitato, per un costo presunto alla data della stima di circa Euro 700,00	
	oltre oneri di legge ed euro 70,00 circa per diritti di segreteria, il tutto a cura	
	e spese del futuro aggiudicatario.	
	Il costo della regolarizzazione catastale come sopra indicato è stato	
	opportunamente stimato al fine dell'aggiornamento/correzione della sola	
	documentazione sopra indicata, relativa all'unità immobiliare oggetto di	
	stima.	
	ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	
	Il bene in oggetto è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente	
	si trova con la consistenza e delimitazione che risultano dagli elementi	
	catastali sopra riportati.	
	Comprende i connessi diritti, accessori e pertinenze, servitù (attive e passive)	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	risultanti dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza e delle cose comuni	
	del fabbricato del quale il cespite in oggetto fa parte, così come elencate	
	dall'articolo1117c.c..	
	CONFINI	
	Il bene oggetto di <i>liquidazione giudiziale</i> formante un unico corpo (Mappale	
	317/Sub.508 graffato con il Mapp.322) confina: ad est con via	
	Dell'industria, a sud con il mappale 317 Sub.512 graffato con il mapp.368, il	
	mappale 317 Sub.513 ed il mappale 317 Sub.514, ad ovest con il mappale	
	317 Sub.511 a nord con il mappale 317 Sub.510, il mappale 317 Sub.505	
	graffato con i mappali 321 - 332, salvo altri più precisi ed aggiornati.	
	VINCOLI ED ONERI	
	Tutti quelli evidenziati nell'atto di compravendita dell'immobile a rogito del	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	10 di 31
	notaio -/- di Crema in data 22 giugno 2020 n.5596/4232 di rep., debitamente	
	registrato, trascritto a Lodi in data 26 giugno 2020, n.7461 gen. e n. 4762	
	part.	
	A detto immobile compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti	
	comuni dell'edificio, quali sono per legge.	
	Dal rogito di provenienza del notaio -/- di Crema (sopra citato) la parte	
	acquirente ha dichiarato che il suddetto immobile non è soggetto ad	
	amministrazione condominiale e/o di complesso immobiliare.	
	Si precisa che per detto immobile la scrivente non è in possesso di nessuna	
	informazione e che sarà il curatore a specificare l'esistenza o meno di detto	
	vincolo amministrativo.	
	Si precisa che:	
	il complesso di cui fa parte il bene in oggetto è stato edificato su area	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	ricompresa nel piano di lottizzazione di cui alla Convenzione a rogito del	
	notaio -/- in data 20 dicembre 2002 rep.n.75279/16480, registrato a Crema il	
	-/-, Trascritto a Lodi il 03 gennaio 2003 ai n.ri108/75, i cui oneri ed obblighi	
	sono rimasti in capo alla società dante causa della parte venditrice -/-.	
	PROPRIETA'	
	Il bene oggetto di <i>liquidazione giudiziale</i> risulta di piena ed esclusiva	
	proprietà della società -/-.	
	PROVENIENZA DEL BENE	
	Il bene è pervenuto alla società -/-	
	- in forza di atto di leasing a seguito di esercizio di opzione di riscatto	
	a rogito del notaio -/-, di Crema, in data 22 giugno 2020 n.5596/4232	
	di rep., debitamente registrato, trascritto a Lodi in data 26 giugno	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

2020, n.7461 gen. e n.4762 part., da parte -/-

a quest'ultimo è pervenuto:

- con atto di acquisizione di parte del patrimonio a rogito del Notaio -
/-, Notaio in Amsterdam - Paesi Bassi, in data 30 giugno 2019, n.-/-
avente ad oggetto la scissione ai sensi dell'art. 2334a, commi 1 e 3,
del Codice Civile olandese di -/-. la quale società con atto a rogito
del Notaio -/-, Notaio in Amsterdam - Paesi Bassi, in data 02 luglio
2019, -/- , ha trasferito anche la propria sede legale in Italia, -/-, ed è
stata trasformata in una società a responsabilità limitata di diritto
italiano mutando la propria denominazione in -/- così come risulta
dai verbali di deposito a rogito del Notaio -/- di Brescia, in data 09
luglio 2019, n. 113231/44157 di rep., registrato a Brescia in data 11
luglio 2019 al n.4735, serie IT, trascritto a Lodi in data 23 luglio
2019, n. 12884 gen. e n. 8340 part., e in data 17 luglio 2019,
n.113273/44178 di rep., registrato a Brescia in data 18 luglio 2019 al
n.6110, serie IT, trascritto a Lodi in data 23 settembre 2019, n.
15626 gen. e n.10038 part.;
- la predetta società -/- , a sua volta, è divenuta titolare di quanto in
oggetto in forza di atto di fusione transfrontaliera con la società -/-
ricevuto dal Notaio -/-, Notaio in Amsterdam - Paesi Bassi, in data
30 aprile 2016, n. 20150728/01/FRB, depositato negli atti del notaio
-/- di Brescia, in data 04 maggio 2016, n.107883/41207 di rep.,
registrato a Brescia 2 in data 04 maggio 2016 al n.18226, serie IT,-/-
- alla società -/- infine, quanto in oggetto è pervenuto in forza di atto
di vendita a rogito del notaio -/- di Crema, in data 14 febbraio 2011,

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	12 di 31
	n.93282/25845 di rep., registrato a Crema il-/, trascritto a Lodi il	
	18/02/2011 ai n.ri2767/1633, da parte della società -/-con sede in -/-.	
	ATTI PREGIUDIZIEVOLI	
	Nel presente capitolo vengono riportate di seguito le formalità	
	pregiudizievoli descritte nella relazione notarile ventennale del Notaio, -	
	/- in data 11 febbraio 2025 allegata agli atti:	
	<u>- Iscrizioni : -/-</u>	
	<u>- Trascrizioni</u>	
	-Sentenza di apertura di liquidazione giudiziale, emessa in data 11	
	febbraio 2025 dal Tribunale di Bologna numero di -/-Trascritta a Lodi in	
	data 14 aprile 2025 al -/-.	
	SITUAZIONE FISCALE	
	La vendita del bene oggetto di <i>liquidazione giudiziale</i> sarà soggetta a Tassa	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	di Registro o IVA, secondo la normativa fiscale vigente al momento del	
	trasferimento del bene, ed in base alle condizioni fiscali soggettive del	
	futuro aggiudicatario.	
	SITUAZIONE URBANISTICA	
	Il bene oggetto della presente perizia è interessato dalla vigente normativa	
	urbanistica del Comune di Casaletto Vaprio in specifico:	
	-il comune di Casaletto Vaprio è dotato di Piano di Governo del Territorio	
	(P.G.T.) , approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.50 in data	
	15.12.2009, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.	
	49 in data 09.12.2010;	
	-altresì, il Comune di Casaletto Vaprio, con deliberazione del Consiglio	
	Comunale n. 49 in data 28.10.2014 ha approvato la variante n.1 al Piano di	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	13 di 31
	Governo del Territorio, e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia n.06 in data 04.02.2015.	
	A causa di alcune correzione di errori materiali riscontrati negli elaborati grafici costituenti il P.G.T. , l'Amministrazione comunale ha inteso revisionare alcuni elaborati per correzione degli errori materiali e rettifica ai sensi dell'art. 13 comma 4 bis della L.R.12/2005 e SMI.	
	Il PGT vigente è stato Deliberato dal Consiglio Comunale n.28 del 20/10/2016 con data di esecuzione dal 06/11/2016.	
	*	
	L'immobile in cui è posto il bene oggetto di stima è ubicato, in una zona definita Ambito del Tessuto Urbano Consolidato, in particolare "AMBITO PRODUTTIVO CONSOLIDATO".	
	Si tratta di ambiti urbanizzati destinati ad insediamenti produttivi secondari o ad essi assimilabili e relative attrezzature (art.32 (TitoloIII- Piano delle Regole).	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	<i>La situazione urbanistica sopradescritta è indicativa, è sempre possibile da parte di chi è interessato all'acquisto, prima dell'ASTA consultare e verificare presso il comune di Casaletto Vaprio, la situazione urbanistico-edilizia attuale dell'unità immobiliare oggetto di liquidazione giudiziale.</i>	
	<u>INDAGINE EDILIZIA</u>	
	(Concessione, Abitabilità e/o Usabilità, Legge 47/85 e Legge 724/94 e successive modifiche ed integrazioni).	
	Le opere di costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia sono iniziate in data <u>posteriore al 01 settembre 1967.</u>	
	Il comune di Casaletto Vaprio dopo specifica richiesta di accesso agli atti da	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

parte della scrivente in data 30/06/2025 ed integrata in data 31/07/2025, ha

predisposti ed inviato i precedenti edilizi riguardanti i titoli abilitativi

dell'immobile oggetto di *liquidazione giudiziale* in specifico:

- **Permesso di costruire n.46/2006 – Prot.n.1125 del 13/03/2007**

riguardante la realizzazione di una costruzione di edificio produttivo

in “zona D2 industriale di espansione” in Via Dell’Industria;

- **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot.n.2523 del 19/06/2007 -**

Pratica n.29/2007; riguardante modifiche al progetto per la

costruzione di un nuovo edificio produttivo a destinazione generica;

- **D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) prot.n.1772 del 22/04/2008 -**

Pratica n.13/2008; riguardante la costruzione di un ufficio interno al

capannone e di bagni per dipendenti, con struttura in muratura con

intonaco civile per l'interno ed esterno all'ufficio, in ceramica nei

bagni e antibagno fino H= ml.2,00, con solaio in travetti ed assito di

abete con soprastante cappa in cls;

- **S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) prot.n.4945 del**

23/10/2010 - Pratica n.38/2010; riguardante la realizzazione di un

nuovo servizio igienico al piano terra e di nuovi uffici al piano 1;

- **S.C.I.A. (Segnalazione Certificata Inizio Attività) prot.n.172 del**

14/01/2011 Pratica n.02/2011; intervento consiste nell'inserimento

di una finestra nel ripostiglio del piano primo, innalzamento delle

finestre del piano primo ed aumento in altezza di circa cm.30 della

muratura esterna degli uffici per motivi di struttura della

controsoffittatura;

- **RICHIESTA DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE**

(unità produttiva n.4) **del 04 Febbraio 2011 prot.n.529**

Comunicazione fine lavori al comune in data 04 Febbraio 2011

prot.n.527- Lavori ultimati il 01/02/2011).

*

Da una prima ricognizione visiva ed a seguito di un rilievo di massima non si

riscontrano difformità apparenti rispetto al progetto legittimato se non alcune

difformità nelle misurazioni interne realizzate in fase di costruzione di

trascurabile entità ad eccezione di un'apertura nel muro di confine tra il

capannone oggetto di stima, identificato al catasto fabbricati al Foglio 4

Particella 317 Sub.508 con il capannone adiacente identificato al catasto

fabbricati al Foglio 4 Particella 317 Sub.513.

Sarà a cura e spese del futuro aggiudicatario il ripristino della porzione di

muro di divisione tra le due unità mediante pratica edilizia (CILA a

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

sanatoria) con oblazione non inferiore ad Euro 1.000,00, *oltre ad oneri e*

diritti di segreteria da valutare in sede di presentazione della pratica edilizia

con verifica della sanzione presso la Pubblica Amministrazione, sempre nel

rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi

e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e comunque nel rispetto delle

altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività

edilizia.

Le competenze professionali dei tecnici incaricati per la regolarizzazione

urbanistica/edilizia e catastale, indispensabili per la presentazione della

pratica edilizia saranno a totale onere e cura del futuro aggiudicatario. Oneri

professionali e spese non quantificabili esattamente in quanto oggetto di

libero mercato, e soggetti a trattativa tra le parti, in via prudenziale e solo a

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3

titolo conoscitivo il costo per detta pratica potrà avere un importo presunto pari a circa Euro 2.000,00, oltre spese ed oneri di legge.

Qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi richiesti dal comune anche se non espressamente indicati in perizia saranno sempre a carico del futuro aggiudicatario, così come le opere edilizie per la chiusura dell'accesso tra i due capannoni quantificabili all'attualità in circa Euro 3.500,00 oltre oneri di legge.

La scrivente precisa la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, devono ritenersi di carattere *meramente informativo e non vincolante*, in quanto non può escludersi che un rilievo più accurato e dettagliato della consistenza allo stato di fatto del bene, con successiva restituzione grafica e comparazione, con gli elaborati legittimi, possa far emergere l'esigenza di altre difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea che in caso di aggiudicazione all'asta, l'effettiva regolarizzazione o sanabilità o meno del bene oggetto di *liquidazione giudiziale* e gli eventuali sanzioni ed importi con relativi diritti di segreteria ecc. come dovuti, saranno determinabili, in concreto solo dall'Amministrazione Comunale a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa depositata presso la Pubblica Amministrazione competente.

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

E' sempre possibile prima dell'acquisto del bene tramite asta, rivolgersi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casaletto Vaprio, al fine di accertare quanto sopra evidenziato.

Il giudizio di stima di seguito riportato terrà conto per quanto possibile all'attualità di quanto sopra descritto applicando un abbattimento a metro quadrato causa il ripristino del muro di divisione mediante pratica edilizia

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	17 di 31
	<u>comprensiva di opere edilizie, la regolarizzazione catastale e le competenze professionali di un tecnico abilitato per la presentazione e direzione lavori della pratica edilizia presso il comune di Casaletto Vaprio.</u>	
	CERTIFICAZIONE ENERGETICA	
	L'unità immobiliare oggetto di stima, costituita da una porzione di capannone ad uso artigianale con uffici al piano terra e 1°, identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Casaletto Vaprio, al Foglio 4 Mapp. 317 Sub. 508 , è in corso di definizione.	
	SITUAZIONE OCCUPAZIONALE	
	Alla data del sopralluogo eseguito dalla scrivente in data 29 luglio 2025 la porzione di fabbricato ad uso laboratorio con all'interno un'area a doppio volume adibita ad uffici e servizi, oltre ad area cortiliva di proprietà al piano terra, posta in Comune di Casaletto Vaprio (CR), via Dell'Industria n.26, risulta nella disponibilità dei Curatori della procedura n.19/2025.	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	DESCRIZIONE DEL BENE	
	L'unità immobiliare oggetto della presente perizia è situata nel Comune di Casaletto Vaprio comune italiano della provincia di Cremona, in Lombardia.	
	Il comune di Casaletto Vaprio confina a nord con Capralba, a nord - ovest con Quintano, a ovest con Trescore Cremasco, a sud - ovest con Cremosano e a sud - est con Campagnola Cremasca. Il territorio del comune è pianeggiante, attraversato dai canali della Roggia Oretta e della Roggia Alchina, tutti e due nella parte orientale del paese.	
	Per quanto riguarda l'economia, l'agricoltura è l'attiva prevalentemente svolta mentre le industrie sono concentrate a est della stazione ferroviaria, lungo la	
	, L'area in cui si trova l'immobile oggetto di stima è inserita in un contesto	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto urbano produttivo consolidato.	18 di 31
	Zona discretamente servita da mezzi pubblici; nelle vicinanze della stazione	
	ferroviaria posta a circa 700 metri. Il complesso edilizio è poco distante dalla	
	strada provinciale SP.80 che collega il paese con i comuni limitrofi.	
	I collegamenti stradali sono buoni anche per la vicinanza delle principali	
	strade extra-urbane per il comune di Crema distante circa 7 chilometri	
	tramite la strada provinciale SP2 e per il comune di Cremona che dista circa	
	50 chilometri tramite la strada provinciale ex strada Statale 415 Paullese e la	
	Strada Provinciale SP2 con la città di Milano che dista circa una quarantina	
	di chilometri, tramite la strada Provinciale ex strada Statale 415 Paullese o	
	tramite la SP14.	
	Il contesto in cui è situato il bene è caratterizzato da capannoni ad uso	
	industriale/produttivo ed in specifico la costruzione è stata oggetto di un	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	Piano di Lottizzazione denominato “Oltre l’Alchina”.	
	Purtroppo negli ultimi anni detta zona composta da insediamenti produttivi è	
	stata in parte deprezzata causa l’andamento del mercato immobiliare per	
	detti manufatti infatti tre le attività economiche numericamente più	
	rappresentative del tessuto imprenditoriale cremonese si registra un segno	
	positivo su base annua per le costruzioni (+0,9%), le attività finanziarie ed	
	assicurative ,le attività professionali scientifiche e tecniche i servizi alle	
	imprese e i servizi alla persona, mentre sul fronte in parte negativo spiccano	
	l’agricoltura, il commercio i pubblici esercizi, i servizi di informazione e	
	comunicazione le attività manifatturiere e le attività immobiliari.	
	L’edificio produttivo a destinazione generica (inizialmente), presenta una	
	struttura prefabbricata con altezza fuori terra di circa 9m, struttura in	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	19 di 31
	calcestruzzo armato ordinario e precompresso dalle seguenti caratteristiche	
	(desunte da atto di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio	
	armato)in specifico:	
	-plinti per fondazione, pilastri e travi in cemento armato prefabbricato;	
	- struttura portante verticale: pilastri prefabbricati;	
	-struttura portante orizzontale: travi in c.a. precompresso a trefoli aderenti e	
	tegoli di copertura in c.a. precompresso;	
	-tamponamenti esterni in pannelli prefabbricati con finitura in ghiaietto	
	lavato;	
	- muratura di tamponamento interno in prismi di calcestruzzo.	
	Internamente il capannone ad eccezione degli uffici e servizi presenta una	
	pavimentazione in battuto di cemento;	
	-il portone di accesso con apertura del tipo a libro.	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	Si accede direttamente al capannone dalla strada di via dell'Industria	
	percorrendo l'area cortiliva di proprietà, recintata su tre lati da rete	
	elettrosaldata zincata e plastificata su muretto in c.l.s. a vista, con cancello di	
	accesso pedonale e cancello carrabile scorrevole comandato a distanza, area	
	con pavimentazione industriale da esterno asfaltata tipo soletta prefabbricata.	
	con possibilità di parcheggio per l'attività.	
	All'interno del capannone nel 2008 (Pratica 13/2008) inizialmente è stato	
	costruito al suo interno una costruzione ad uso uffici in murature con	
	intonaco civile interno ed esterno e locali ad uso bagno con antibagno per	
	dipendenti con rivestimento in ceramica H=ml.2,00.	
	Il solaio è stato realizzato con travetti ed assito in abete con sovrastante	
	cappa in cls.	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

Nel 2010 (Pratica n.38/2010) sempre all'interno del capannone è stato

realizzato un nuovo servizio igienico al piano terra e la realizzazione di

nuovi uffici e bagno con ripostiglio al piano primo con accesso interno dal

capannone mediante scala in ferro.

La struttura è sempre in muratura di mattoni il solaio come l'esistente del

piano terra in legno e cemento e per il piano primo è presente una

controsoffittatura a pannelli compresa di illuminazione.

I pavimenti ed i rivestimenti dei servizi igienici sono realizzati in ceramica,

mentre per gli uffici sono realizzati con pavimentazione tipo galleggiante

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato e vetro, le porte interne in

laminato.

Gli impianti presenti sono quelli tipici relativi alla destinazione produttiva

(impianto elettrico del tipo industriale con canaline esterne), sono presenti

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

ulteriori impianti di anti-intrusione, rete computer.

Per gli uffici è presente una caldaia combinata riscaldamento più acqua calda

sanitaria ('impianto di riscaldamento con ventilanti Robur con bruciatore a

gas metano esterno), cronotermostato ambiente, radiatori in alluminio a

piastre, e split per il condizionamento degli ambienti ad uso ufficio.

Si precisa che

Al piano terra di detto capannone è presente un collegamento interno con il

capannone limitrofo (Sub.513) utilizzato dalla ditta -/- con contratto di

leasing prossimo al riscatto. Come già evidenziato sarà a cura e spese del

futuro aggiudicatario sia la chiusura del passaggio che la richiesta delle

autorizzazioni edilizie mediante pratiche comunali.

Inoltre non potendo visionare il coperto la scrivente non esclude che

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	21 di 31
	all'interno del compendio immobiliare mappale 317, in tutte le sue	
	componenti edilizie e non/pertinenze ed accessori entro e fuori terra, la	
	presenza di eventuali sostanze/materiali nocivi-tossici-pericolosi (quali a	
	solo titolo di esempio non esaustivo: <i>amianto e suoi derivati</i>) inquinamento e	
	contaminazione di qualsiasi tipo, campi elettromagnetici, ecc., oltre a quanto	
	indicato in perizia.	
	Quindi sarà a cura e spese dell'aggiudicatario la verifica e l'eventuale	
	smaltimento se necessario alla discarica autorizzata con ripristino del	
	coperto.	
	Lo stato di conservazione/manutentivo risulta normale per il tipo di	
	costruzione e per l'uso corrente.	
	<u>Tutto ciò meglio descritto nella documentazione fotografica allegata alla</u>	
	<u>presente relazione così da farne parte integrante.</u>	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	CONFORMITÀ IMPIANTI	
	Non è stato consegnato nessun documento e/o autorizzazione e non risultano	
	all'attualità verificati gli impianti presenti e le certificazioni di conformità	
	degli stessi, compreso il CPI (se necessario), del bene oggetto di stima,	
	pertanto in caso di vendita l'aggiudicatario ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.	
	37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli	
	impianti e di farsi <i>interamente carico degli oneri e delle spese di</i>	
	<i>adeguamento o totale rifacimento degli impianti stessi alla normativa in</i>	
	<i>materia di sicurezza</i> compreso il CPI (se necessario), sollevando ai sensi	
	dell'art.1490 del codice civile gli organi della procedura fallimentare da ogni	
	responsabilità al riguardo.	
	CONSISTENZA SUPERFICIALE	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

La consistenza in superficie commerciale è stata determinata con metodo abitudinario, computando l'intero spessore dei muri interni ed esterni di pertinenza e per metà lo spessore in confine con altre unità o d'ambito con il vano scala.

Riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo delle unità immobiliari urbane e dei relativi criteri nonché delle commissioni censuarie in esecuzione all'art.3 commi 154-155 della legge 23 dicembre 1996 n°662. In particolare l'Allegato "C": Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (gruppi R.P.T.).

1. FABBRICATO AD USO PRODUTTIVO/UFFICI

Principio adottato

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n.138 che assume metro quadro di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Indicazioni di carattere generale

La superficie commerciale di detto immobile con la tipologia in esame, è stata arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulti pari alla somma :

Misurazione

La misurazione della superficie è effettuata:

a) vani principali e accessori diretti

La superficie coperta si misura al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con eventuali parti di uso comune.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore

massimo di 50 cm., nel tratto in comune, nella misura massima del 50%

ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm.25.

b) pertinenze esclusive

superficie scoperta viene computata nella misura del 10% .

c) per i locali ad uso ufficio e servizi la scrivente ha applicato una

percentuale di circa un 20%

La superficie commerciale dei beni in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Deposito/produttivo	P.T	circa mq.	330,00
---------------------	-----	-----------	--------

Uffici/servizi	P.T+1	circa mq.	134,00
----------------	-------	-----------	--------

Area in proprietà	P.T.	circa mq.	320,00
-------------------	------	-----------	--------

Con riferimento ai criteri generali sopra enunciati per la misurazione della

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

consistenza sopraccitata e specificando che la valutazione del bene è

effettuata a corpo e non a misura, la superficie commerciale del bene in

oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Applicando i dettami degli usi e delle consuetudini locali si può addivenire

ad una superficie commerciale ragguagliata applicando opportuni

coefficienti di destinazione d'uso, con arrotondamenti al metro quadrato

come in appresso.

	Superficie	Coeff. di destinaz.	Sup. commerciale
--	------------	---------------------	------------------

Locale produttivo	P.T	330,00 x 1,00	mq.330,00
-------------------	-----	---------------	-----------

Uffici/servizi	P.T+1	134,00 x 1,10	mq.147,00
----------------	-------	---------------	-----------

Area in proprietà	P.T.	320,00 x 0,10	<u>mq. 32,00</u>
-------------------	------	---------------	------------------

Superficie lorda commerciale			mq. 509,00
-------------------------------------	--	--	------------

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	24 di 31
	<i>La determinazione delle superfici è da ritenersi comunque indicazione</i>	
	<i>esplicativa dei criteri di stima adottati in quanto l'unità immobiliare e le</i>	
	<i>relative pertinenze comprensive dell'area esterna sono stimate a corpo e non</i>	
	<i>a misura.</i>	
	STIMA DEL BENE	
	-Aspetto economico: si richiede alla stimatrice di determinare il valore	
	commerciale del bene alla data odierna, per la vendita nell'ambito di una	
	procedura di <i>liquidazione giudiziale</i> , Il valore di mercato, peraltro	
	rappresenta il più probabile prezzo in contanti che un compratore potrebbe	
	ragionevolmente pagare ed un venditore ragionevolmente accettare, sebbene	
	fosse messo in vendita per un adeguato periodo di tempo in un mercato	
	competitivo nel quale il compratore ed il venditore sono ben informati e	
	agiscono con prudenza.	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	Criterio di stima adottato:	
	Per la valutazione del bene oggetto di esecuzione si tratta di determinare il	
	valore venale in comune commercio (vale a dire: "il più probabile prezzo di	
	mercato") alla data della presente relazione.	
	Allo stimatore pare quindi che la scelta debba indirizzarsi verso il metodo	
	che più sottenda "l'oggettività" della stima.	
	Tenuto conto che la stima riguarda la valutazione immobiliare, il tecnico ha	
	applicato il criterio di stima sintetico-comparativo per confronto con prezzi	
	noti in comune commercio di immobili aventi caratteristiche ed appetibilità	
	simili o assimilabili al bene da stimare. Tale metodo costituisce la sintesi di	
	una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il	
	valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	25 di 31
	quelli in esame, tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture e lo stato di	
	conservazione, la localizzazione, lo stato occupazionale, la sua consistenza	
	superficiaria. Qualunque valutazione quindi non può prescindere dalle	
	indagini di mercato; nel caso di specie si sono eseguite delle indagini volte	
	ad accertare l'andamento del mercato per immobili simili a quello da	
	valutare anche presso agenzie di intermediazione immobiliare.	
	L'indagine si è basata su vari momenti operativi ed inoltre il metodo si	
	fonda sul presupposto che il bene da stimare sia comparabile con altri beni	
	simili di cui sia noto il prezzo (indagine di mercato e prezzi di	
	compravendite).	
	I dati dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, mostrano che il mercato	
	immobiliare si trova in una fase di sensibile rallentamento: l'aumento dei	
	tassi di interesse e l'incertezza generale creano prudenza nei potenziali	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	acquirenti, soprattutto in chi deve ricorrere a un mutuo. Infatti, dal lato	
	creditizio si registra una contrazione della domanda e istituti di credito con	
	maggiore attenzione alla solvibilità dei richiedenti. Gli investitori, secondo	
	le analisi sulle compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo	
	Tecnocasa, continuano ad animare il mercato, ma solo se la marginalità e la	
	redditività dell'operazione sono garantite.	
	-La scrivente ha effettuato un'indagine di compravendite II semestre anno	
	2024 nel raggio di duecento/quattrocento metri (attraverso la consultazione	
	del Portale Agenzia delle Entrate – OMI - valori immobiliari dichiarati)	
	evidenziando alcuni valori, dove però sono presenti solo le superfici ed il	
	valore dichiarato, non si conosce il piano, la tipologia, lo stato	
	occupazionale e soprattutto lo stato d'uso e di conservazione in particolare:	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

Il valore medio indicato è stato ottenuto dividendo la somma dei prezzi dei 3 comparabili per la somma della consistenza degli stessi.

Valore dichiarato Euro 115.000,00 **(Euro/mq.500,00)**

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

Il Valore di mercato del bene in oggetto è stato desunto anche per via indiretta rilevandolo da pubblicazioni specializzate, dai dati in possesso delle Agenzie del Territorio (ex Uffici Tecnici Erariali), dall'Osservatorio immobiliare OMI, dalle Borse Immobiliari, dalle associazioni professionali di immobilariisti.

B) – OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari -Risultato

interrogazione: **Anno 2024 - Semestre 2**

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto						27 di 31																				
	Provincia: Cremona																										
	-Comune: Casaletto Vaprio																										
	Fascia/zona: Centrale/intero territorio urbano																										
	Codice di zona: B1																										
	Microzona catastale -1																										
	Tipologia prevalente: Abitazioni Civili																										
	-Destinazione: produttiva																										
	<table><tr><th rowspan="2">Tipologia</th><th rowspan="2">Stato conservativo</th><th colspan="2">Valore Mercato (€/mq)</th><th rowspan="2">Superficie (L/N)</th><th colspan="2">Valori Locazione (€/mq x mese)</th><th rowspan="2">Superficie (L/N)</th></tr><tr><th>Min</th><th>Max</th><th>Min</th><th>Max</th></tr><tr><td>Capannoni industriali</td><td>NORMALE</td><td>250</td><td>400</td><td>L</td><td>1,2</td><td>1,8</td><td></td></tr></table>						Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	Min	Max	Min	Max	Capannoni industriali	NORMALE	250	400	L	1,2	1,8		
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)				Superficie (L/N)																		
		Min	Max		Min	Max																					
Capannoni industriali	NORMALE	250	400	L	1,2	1,8																					
	Il valore medio riscontrato analizzando le quotazioni immobiliari della																										
	Banca dati dell’OMI – Agenzia delle Entrate evidenzia un valore medio di						Arch. PATRIZIA BERGONZONI																				
	compravendita per capannoni pari ad Euro/mq. 325,00.																										
	*																										
	A conclusione dell’analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento																										
	in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, la scrivente ha																										
	analizzato anche immobili in vendita pubblicizzati da varie agenzie																										
	immobiliari																										
	I prezzi sopra indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di																										
	pertinenza dei rispettivi immobili relativi a prezzi richiesti, in fase di																										
	trattativa.																										
	In particolare:																										
	A conclusione dell’analisi effettuata, relativamente al mercato di riferimento																										
	in cui si collocano gli immobili oggetto di valutazione, la scrivente ha																										
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3																										

analizzato anche immobili in vendita pubblicizzati da varie agenzie immobiliari

I prezzi sotto-indicati sono comprensivi di area coperta e scoperta di pertinenza dei rispettivi immobili ed essendo relativi a prezzi richiesti, in fase di trattativa, risultano suscettibili di riduzione, attesi gli sconti praticati a causa dell'attuale crisi economica del settore immobiliare come confermato dalle statistiche "idealista" per i capannoni, nelle quali viene indicato un divario medio tra prezzi richiesti e prezzi effettivi di compravendita pari a circa il 5% -10%.

In particolare:

C) Valori desunti dai siti Internet delle Agenzie Immobiliari.

Agenzia TECNO-RETE - capannone in vendita Casaletto Vaprio - Via dell'Industria n.1-

Arch. PATRIZIA BERGONZONI

Locali 2, bagni 1 Superficie m.200 di cui 30 ad uso ufficio, area mq.690,00

Euro 276.000,00

Euro 276.000,00/250,00 mq. = Euro/mq.1.104,00

Euro/mq. 1.104,00 x 5%= **Euro/mq.1050,00**

*

Agenzia STUDIO - CASA - capannone in vendita Casaletto Vaprio - Via dell'Industria s.n.c.

Mq.2.800,00 + 1000 area cortiliva

Euro 1.280.000,00

Euro 1.280.000,00/2.800 mq. = Euro/mq.457,00

Euro/mq.457,00 x 5%= **Euro/mq.434,00**

Il valore medio per metro quadrato è pari a circa Euro 750,00.

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	29 di 31
	*	
	RIASSUMENDO	
	I dati raccolti sono stati utilizzati per addivenire alle conclusioni sul più	
	probabile valore di mercato del bene trattato.	
	Da quanto sopra evidenziato si determina una forbice molto ampia data	
	probabilmente dalla tipologia, dall'uso, dalla superficie, dal tipo di	
	conservazione e di ristrutturazione del bene, dalla vicinanza alle maggiori	
	vie di trasporto su ruote ecc.	
	Valori medi desunti dalle rispettive ricerche	
	Valori OMI dichiarati Euro/mq.504,00	
	Agenzia delle Entrate – OMI Euro/mq. 325,00	
	Comparativi Agenzie Immobiliari Euro/mq. 750,00	
	Analizzando i vari valori medi pubblicati e riscontrati in zona si ritiene	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	corretto visto il tipo di capannone ad uso produttivo con all'interno una zona	
	uffici ben delimitata considerare un valore a metro quadrato pari ad Euro	
	750,00.	
	In linea generale in considerazione di quanto sopra esposto il tecnico	
	stimatore giunge alla quantificazione del valore del bene oggetto di	
	<i>liquidazione giudiziale</i> , tenendo in considerazione lo stato complessivo del	
	bene, quali la forma, l'esposizione, l'accesso, la natura fisica dell'area di	
	sedime ed area cortiliva, la presenza di servitù attive e passive da rispettare	
	se esistenti, tenendo sempre presente l'epoca di costruzione del bene, il tipo	
	di finiture, lo stato di conservazione e manutenzione, la situazione	
	occupazionale (libero).. Inoltre dall'esperienza di studio lo scrivente ritiene	
	di considerare un valore a metro quadrato, come sopra indicato, pari a circa	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	30 di 31
	<u>Euro/mq.750,00</u> (settecento cinquanta/00).	
	ciò con le seguenti risultanze:	
	mq.509,00 x Euro/mq.750,00 = Euro 381.750,00 valore arrotondato per	
	eccesso ad Euro 382.000,00 (trecento ottanta duemila mila/00).	
	Al valore così ottenuto anche secondo quanto previsto dall'art. 568 c.p.c, la	
	scrivente ha operato le previste detrazioni qualora presenti.	
	Relativamente allo stato d'uso e di manutenzione, nonché alle stesse	
	particolari caratteristiche dell'immobile, quali la localizzazione e la	
	sufficiente appetibilità di tale immobile considerando gli adempimenti	
	tecnici per la regolarità del bene (mediante la chiusura del passaggio	
	all'attualità esistente, con il capannone confinante), all'assenza di garanzia	
	per vizi del bene oggetto di futura vendita all'asta (nonché le stesse modalità	
	di vendita e secondo la prassi in uso all'intestato Tribunale) oltre il fine	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	specifico che guida la stima, verrà operata una detrazione del 15% del	
	valore in specifico:	
	Euro 382.000,00 X 15% detrazione= Euro 57.300,00	
	Euro 382.000,00 - Euro 57.300,00 = Euro 324.700,00 Valore arrotondato	
	per eccesso ad Euro 325.000,00 (trecento venticinque mila/00).	
	Il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima da porre a	
	base d'asta è pari ad Euro 325.000,00 (trecento venticinque mila/00).	
	Inoltre si precisa che:	
	<i>-qualsiasi onere sanzionatorio a titolo di oblazione o contributi aggiuntivi in</i>	
	<i>merito alla sanatoria ed accertamento di conformità se richiesti dal Comune</i>	
	<i>anche se non espressamente indicati in perizia, saranno sempre a carico del</i>	
	<i>futuro aggiudicatario.</i>	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	

	PATRIZIA BERGONZONI Architetto	31 di 31
	<i>-la stima è sempre a corpo e non a misura; le operazioni di calcolo della</i>	
	<i>consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento</i>	
	<i>hanno un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di</i>	
	<i>mercato scaturisce da considerazioni complessive e compensative di tutto</i>	
	<i>quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non</i>	
	<i>riportate in perizia.</i>	
	<i>Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici nelle operazioni di calcolo o</i>	
	<i>di arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene</i>	
	<i>“non alterano il valore complessivo di stima indicato”.</i>	
	Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatole la	
	sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore	
	chiarimento fosse ritenuto necessario.	
	Con Osservanza	Arch. PATRIZIA BERGONZONI
	Bologna lì 18 settembre 2025	
	La stimatrice	
	Arch. Patrizia Bergonzoni	
	LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 19/2025 LOTTO 3	