

Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

## Fallimento FARIG S.r.l.

N° Gen. Rep. 473/2015

Giudice Delegato:  
Dott. GUIDO MACRIPO'

Curatore Fallimentare:  
Dott.ssa PATRIZIA MERANDA

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

#### LOTTO 03

**San Canzian d'Isonzo (GO) Via dell'Industria**

**Porzione di capannone e area di pertinenza**



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: [yael@yalenati.com](mailto:yael@yalenati.com) - PEC: [anati.10645@oamilano.it](mailto:anati.10645@oamilano.it)

## **INDICE**

1	PREMESSA	pag.	3
2	OGGETTO DI STIMA	pag.	3
	2.1 Inquadramento generale	pag.	3
	2.2 Ubicazione e accessibilità	pag.	4
	2.3 Descrizione del territorio circostante	pag.	5
3	IDENTIFICAZIONE DEL BENE	pag.	7
	3.1 Precedenti e attuali proprietari	pag.	7
	3.2 Vincoli e servitù	pag.	8
	3.3 Identificazione catastale del bene	pag.	9
	3.4 Stato di possesso e disponibilità	pag.	11
	3.5 Gravami e formalità	pag.	11
4	DESCRIZIONE DEL BENE	pag.	12
	4.1 Caratteristiche dettagliate del bene	Pag.	14
5	DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE	pag.	14
6	URBANISTICA	pag.	15
	6.1 Strumento urbanistico vigente	pag.	15
	6.2 Convenzione urbanistica	pag.	16
7	EDILIZIA	pag.	16
	7.1 Titoli edilizi	pag.	16
	7.2 Conformità edilizia	pag.	16
8	CONSISTENZA	pag.	17
	8.1 Modalità di calcolo consistenze	pag.	17
9	VALUTAZIONE A CORPO	pag.	19
	9.1 Metodo di stima	pag.	19
	9.2 Valutazione	pag.	20
	Allegati	pag.	21

## 1 PERMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott. Guido Macripò, in data 30/3/2016 il curatore Dott.ssa Patrizia Meranda, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita Farig S.r.l. con sede in Milano Piazza della Repubblica, 5, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 473/15

## 2 OGGETTO DI STIMA

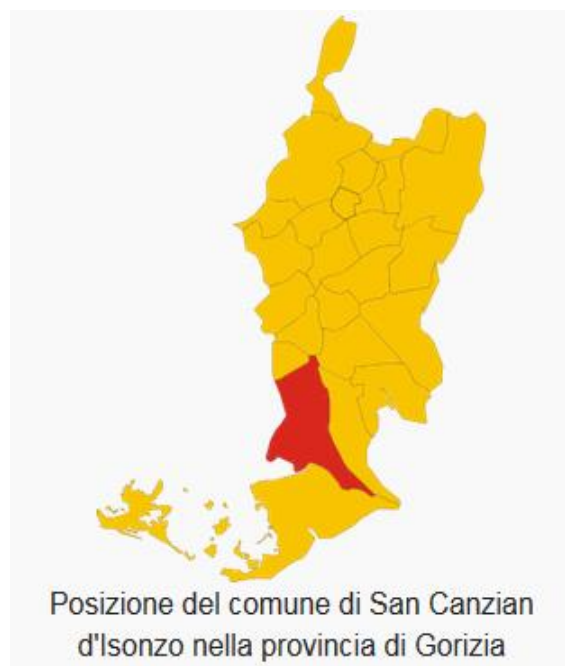
### 2.1 INQUADRAMENTO GENERALE

L'immobile oggetto di stima si trova nel Comune di San Canzian D'Isonzo in Provincia di Gorizia, nella Regione del Friuli Venezia Giulia ed è costituito da una porzione di capannone e area di pertinenza situato all'interno di una zona industriale, nonché la strada di accesso ai capannoni in comproprietà con terzi.



## 2.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ'

San Canzian d'Isonzo è un comune esteso che conta circa 6.000 abitanti formato da più frazioni e località – Amministrazione, Begliano, Le Giare, Ca' Messenio, Isola Morosini, Marcorina Prima, Marcorina Seconda, Paradiso, Pieris – Rondon, e Terranova. L'immobile oggetto di valutazione si trova nella località Le Giare nella parte Nord Est vicino all'aeroporto di Ronchi dei Legionari.

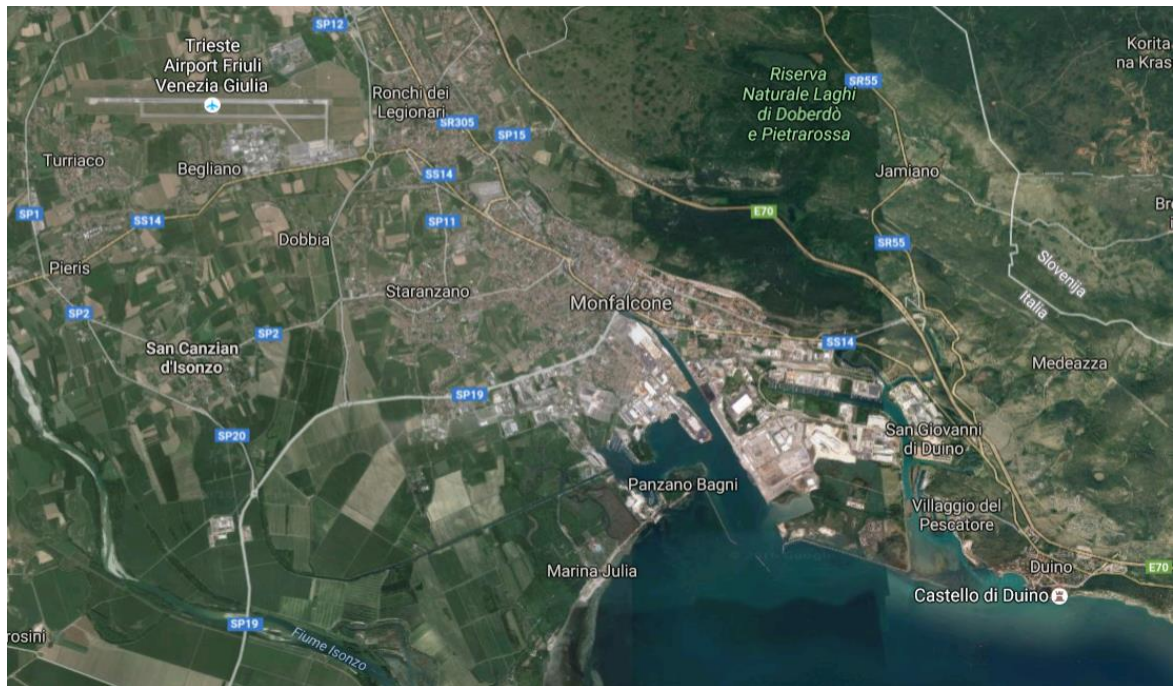


L'area industriale si trova a cavallo tra i comuni di San Canzian d'Isonzo e Ronchi dei Legionari.



Il territorio tradizionalmente era dedicato all'agricoltura e allo sfruttamento della ghiaia proveniente dal fiume Isonzo (ora zona protetta), oggi molti abitanti e imprese lavorano ai

cantieri navali e al polo industriale di Monfalcone che dista circa sei chilometri dall'area industriale che ospita l'immobile.



Alla zona industriale che ospita il capannone, si giunge attraverso l'autostrada A4 - Torino Trieste, uscita Redipuglia-Monfalcone Ovest dal quale dista circa cinque chilometri.

L'aeroporto di Ronchi dei Legionari si trova a circa due chilometri dall'Immobilie oggetto di valutazione. Ronchi è un piccolo aeroporto che conta solo 750.000 passeggeri/anno e otto compagnie di volo operative, ma offre la possibilità di collegarsi ai più importanti aeroporti nazionali.

Monfalcone è la stazione del treno più vicina. I collegamenti alle varie località del Comune di San Canzian avvengono con linee di autobus locali.

### **2.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE**

L'immobile oggetto di valutazione si trova all'interno di un'area industriale sorta ai limiti del sedime aeroportuale



L'area circostante il bene è caratterizzata dalla presenza di piccole-medie attività industriali. Dal punto di vista urbanistico è identificata come Zona D3 artigianale-industriale esistente. Il traffico nell'area è formato da mezzi pesanti e vetture private connesso alle attività presenti nell'area.

Davanti all'unità immobiliare oggetto di valutazione, si trovano dei parcheggi lungo la strada. Il capannone inoltre è dotato di un'area di pertinenza scoperta.



### 3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il Comune di San Canzian d'Isonzo in data 06/07/2016
- Sopralluogo in data 06/07/2016

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Verbale di giuramento	Del 08/06/2016
Trascrizione del fallimento	Del 25/10/2016 – All.to 3
Certificato notarile ventennale	Del 28/11/2016 – All.to 2
Atto di provenienza	Del 18/10/2011 – All.to 1
Estratti di mappa catastali	Del 23/03/2016 e 10/06/2016 – All.ti 4 e 5
Visure catastali	Del 10/06/2016 – All.ti 6,7, e 8
Scheda catastale	Del 30/06/2016 - All.to 9
Certificato di destinazione urbanistica	Del 24/06/2016 – All.to 11
Titoli edilizi	Vedi paragrafo 7
Attestato di Certificazione Energetica	Del 14/09/2011

#### 3.1 PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

##### Attuali proprietari

La proprietà del bene oggetto di stima è pervenuta con atto di compravendita del 18/10/2011, Rep. 12.520 e di Racc. 7.183, a cura del notaio Avv. Michele Furlani di Staranzano (GO), registrato a Monfalcone il 02/11/2011 al n.ro 4370 Serie 1T, intavolato a Monfalcone sub, pres. 19/10/2011, G.T. 4742. La soc. ELICOM S.r.l. con sede in San Canzian d'Isonzo, Via dell'Industria n. 41, Codice Fiscale 02149620300 vendeva alla Soc. FARIG S.r.l. con sede in Milano, via Larga n. 15, compendio immobiliare con quota di strada pertinenziale di accesso sito nel comune di San Canzian d'Isonzo in Via dell'industria n. 41, tavolarmente e catastalmente così allibrato:

Ufficio Tavolare di Monfalcone

- P.c. .1251, ente urbano di mq. 752, c.t. 1° della P.T. 2855 di San Canzian d'Isonzo;
- 1/8 i.p. della p.c. 80/2, strade fondiario di mq. 560, c.t. 1° della P.T. 2813 di San Canzian d'Isonzo;

Ufficio del Territorio – Catasto Fabbricati di Gorizia  
Comune di San Canzian d'Isonzo;  
Sezione Urbana A, Foglio 1,  
M.N. .1251, Via dell'Industria, n. 41, Piano T-1, Cat. D/7, R.C. Euro 1.754,00

Si fa presente che gli attuali riferimenti tavolari della proprietà, come risulta dal certificato notarile ventennale (All.to 2) sono i seguenti:

- 1) Capannone - P.T. 2855 di San Canzian d'Isonzo, c.t. 1°, p.c. 1251
- 2) Strada – 1/8 p.i. della p.t. 2855 di San Canzian d'Isonzo, c.t. 1°, p.c. 80/2

Precedenti proprietari:

Nell'atto di compravendita del 18/10/2011 a cura del Notaio Avv. Michele Furlani si riporta che alla Soc. ELICOM S.r.l. gli immobili sono pervenuti in forza di un precedente contratto di compravendita stipulato sempre dal notaio Furlani il medesimo giorno con Repertorio 12519, Raccolta 7182.

Nel ventennio gli immobili sono stati trasferiti con vari passaggi di proprietà, come riportati nel certificato notarile del 28/11/2016 a cura del notaio Avv. Eloisa Alessandra Luini di Piacenza.

(All.to 1 – atto di compravendita – All.to 2 Certificato Notarile)

I dati catastali riportati nell'atto del 18/10/2011 corrispondono ai dati catastali dell'immobile.

### **3.2 VINCOLI E SERVITÙ**

Nell'atto di compravendita del 18/10/2011 (All.to 1) e nel certificato notarile del 28/11/2016 viene riportato quanto segue:

*“...Iscrizione Tavolare Sub. pres. 13/05/2002 G.T. 1895 annotati gli obblighi e vincoli derivanti dalla convenzione urbanistica P.R.P.C. di data 28/03/2002 rogito 51441/19746 del notaio Armeno Germano, registrata a Monfalcone il giorno 8/04/2002 al n. 474/1; a tal riguardo, la Parte acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella suddetta convenzione...” “...si annotano i vincoli e le obbligazioni come previste nella convenzione sulla particella originaria 79/1 PT. 190 di San Canzian d'Isonzo.*

Si fa presente, come da informazioni assunte durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune, che gli obblighi derivanti dalla convenzione sono stati rispettati compresa la cessione delle aree, come da atto di cessione gratuita di aree ed opere di urbanizzazione relative alla “lottizzazione artigianale Ronchi dei Legionari – San Canzian d'Isonzo del 18/12/2007 (vedi All.to 17).



### 3.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

I beni oggetto di stima sono la piena proprietà di un capannone con relativa corte di pertinenza (Particella .1251) e una quota di 1/8 (Particella 80/2) della proprietà della strada di accesso ai capannoni. Il capannone ad uso industriale e la strada di accesso ai capannoni sono ubicati a Canzian d'Isonzo in via dell'Industria.

I beni oggetto di stima sono identificati al Catasto nel modo seguente:

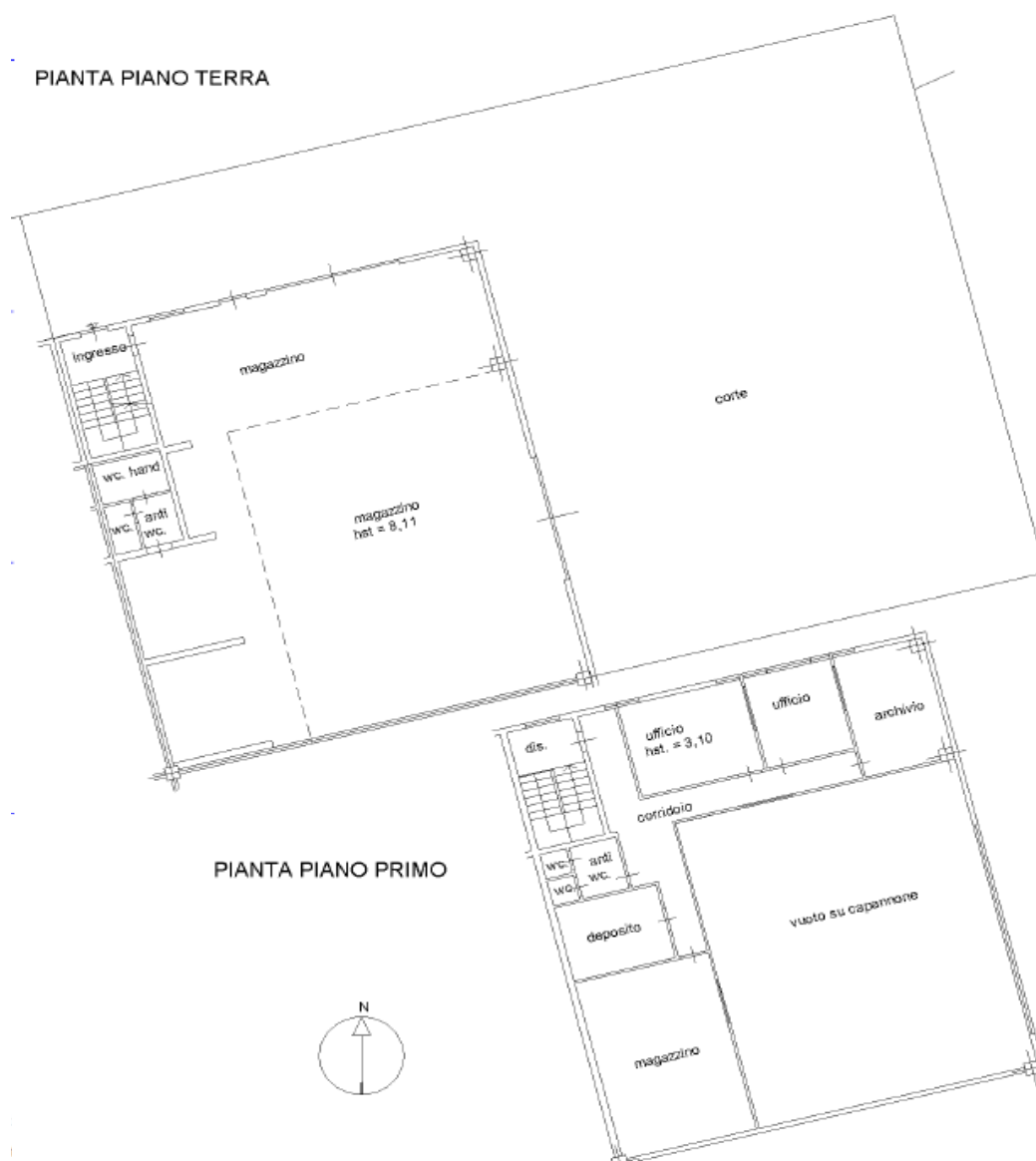
CATASTO TERRENI					
Partita	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie	Quota proprietà
	1	<b>80/2</b>	Strade fondiario	Are 05 ca 60	1/8
Annotazioni:		di immobile: catgeo – s.r.			

CATASTO TERRENI					
Partita	Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie	Quota proprietà
1	1	<b>.1251</b>	Ente Urbano	Are 07 ca 52	1/1
Annotazioni:		di immobile: catgeo – s.r.			



Stralcio estratto di mappa – All.to 4 e 5

CATASTO FABBRICATI							
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
A	1	.1251		D/7			€ 1.754,00



*Estratto planimetria catastale – All.to 9*

I beni risultano di proprietà:

- la Particella 1251 risulta al 100 % di proprietà della fallita (Proprietà per 1/1)
- la Particella 80/2 risulta di proprietà della fallita per 1/8

### 3.4 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ

Alla data del sopralluogo tenutosi il 6/7/2016, il capannone risultava libero da persone o attività, tuttavia risultavano presenti arredi e attrezzature.



### 3.5 GRAVAMI E FORMALITÀ

A carico delle unità immobiliari, come riportato nel certificato notarile del 28/11/2016 (All.to 2) risultano attualmente le seguenti formalità pregiudizievoli nel ventennio:

a) *Pres 24 dicembre 2012 GT. 5342/2012*

*sulla base del contratto di finanziamento Frie in data 21 dicembre 2012, n. 13.894/8.194 di repertorio, a rogito del Notaio Michele Furlani, è stata intavolata l'ipoteca iscritta a favore della Banca di Credito Cooperativo di Fiumicello ed Aiello del Friuli Soc. Coop. (con sede in Fiumicello), contro la società "FARIG S.r.l." (con sede in Napoli) per l'importo complessivo di euro 314.000,00 (trecentoquattordicimila virgola zero zero), a garanzia di posizione debitoria di originari euro 157.000,000 (centocinquantasettemila virgola zero zero) sui beni PT. 2855 San Canzian d'Isonzo (Principale) per intero e sui beni PT 2813 San Canzian d'Isonzo (Accessoria) per la quota di 1/8 (un ottavo), a margine della quale è stata intavolata con Pres. 01 luglio 2013 GT. 2858/2013 sulla base dell'atto di ricognizione di debito e quietanza Frie in data 24 giugno 2013, n. 14.413/8.585 di repertorio, a rogito del Notaio Michele Furlani, l'avvenuta totale erogazione della complessiva somma di euro 157.000,00 (centocinquantasettemila virgola zero zero);*

b) *Pres. 3 dicembre 2013 GT. 4770/2013*

*sulla base del decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Pistoia in data 20 ottobre 2013 R.G. 3651/13 provvisoriamente esecutivo è stata intavolata l'ipoteca giudiziale iscritta a favore della "Scoeità Artigianfer di Virgilio Cardelli S.r.l. (con sede in Uzzano) contro la società "FARIG S.r.l." (con sede in Napoli), per l'importo complessivo di euro 400.000,00 (quattrocentomila virgola zero zero), sui beni PT.2855 San Canzian d'Isonzo (Principale) per intero e sui beni PT 2813 San Canzian d'Isonzo (Accessoria) per la quota di 1/8 (un ottavo);*

c) Pres. 18 ottobre 2016 GT.4248/2016

sulla base della Sentenza n. 493 emessa dal Tribunale di Milano in data 28 maggio 2015, è stata intavolata la sentenza dichiarativa di fallimento a favore della "Massa dei Creditori del Fallimento FARIG S.r.l. in liquidazione", contro la società "FARIG S.r.l. in liquidazione (con sede in Milano).

(All.to 2 Certificato notarile dello studio notarile Avv. Luini del 28/11/2016)

#### 4 DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto della presenta stima si trovano nel Comune di San Canzian d'Isonzo al n. 41 della via dell'Industria e sono composti da una porzione di capannone, un'area di pertinenza, oltre alla strada di accesso ai capannoni che risulta in comproprietà per 1/8 con altre proprietà. L'edificio è stato realizzato nel 2004. L'unità oggetto di valutazione si trova all'estremità del fabbricato ed è il primo immobile sulla sinistra all'imbocco della via.

L'immobile è diviso in due parti: la prima appena dopo l'ingresso a sinistra è il magazzino con la porzione posteriore a doppia altezza, mentre la seconda gli uffici si trova a destra dell'ingresso al piano superiore.



*In colore azzurro la strada di accesso ai capannoni in comproprietà con terzi*



*Contornato in giallo l'edificio oggetto di stima*



*Parte dell'area esterna di pertinenza*



*Parte magazzino al piano terra*



*Bagno al piano terra*



*piano primo*



*Uffici al piano primo*

L'altezza interna del piano terra è di metri 5,20 nella parte a due piani, gli uffici sono alti 3,10 metri in quanto è presente un controsoffitto. Nella parte a doppia altezza l'altezza libera del piano terra è di circa 8.5 metri.



#### 4.1 CARATTERISTICHE DETTAGLIATE DEL BENE

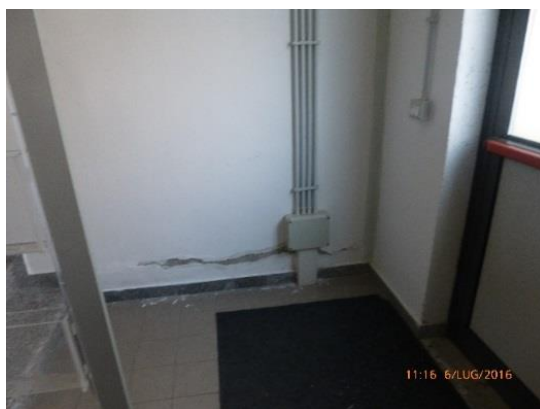
Per l'immobile oggetto di stima è disponibile l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) rilasciato in data 14/09/2011 e valevole fino al 14/09/2021, che classifica la zona uffici in classe energetica "E" e la zona magazzino in classe "C". (All.to 17)

#### 5 DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL'IMMOBILE

Di seguito vengono descritte le caratteristiche tecniche principali dell'immobile:

Struttura portante	Prefabbricata
Solai	In tegole prefabbricati
Chiusure verticali	Pannelli prefabbricati
Copertura	In tegole prefabbricati
Serramenti esterni	In alluminio semplici, è presente un portone industriale
Pavimenti	Nella zona a capannone in cemento di tipo industriale, nella zona degli uffici il pavimento in doghe con finitura in laminato simil legno.
Impianti: Elettrico	Presente
Idrico sanitario - Riscaldamento	Presente
Meccanico: aria condizionata, ventilazione forzata ecc.	Presenti, riscaldamento con terminali del tipo termosifoni e aria condizionata a soffitto
Impianti antincendio	Alla data del sopralluogo erano presenti dei naspi nella zona del capannone. Essendo l'immobile utilizzato per lo più a magazzino e non svolgendovi nessuna attività specifiche non è presente un impianto speciale
Allarme antintrusione	Presente con telecamere esterne
Rete dati	Presente

Lo stato manutentivo generale dell'immobile è buono. Sono presenti alcuni segni di umidità sulle pareti al piano terra vicino all'ingresso.

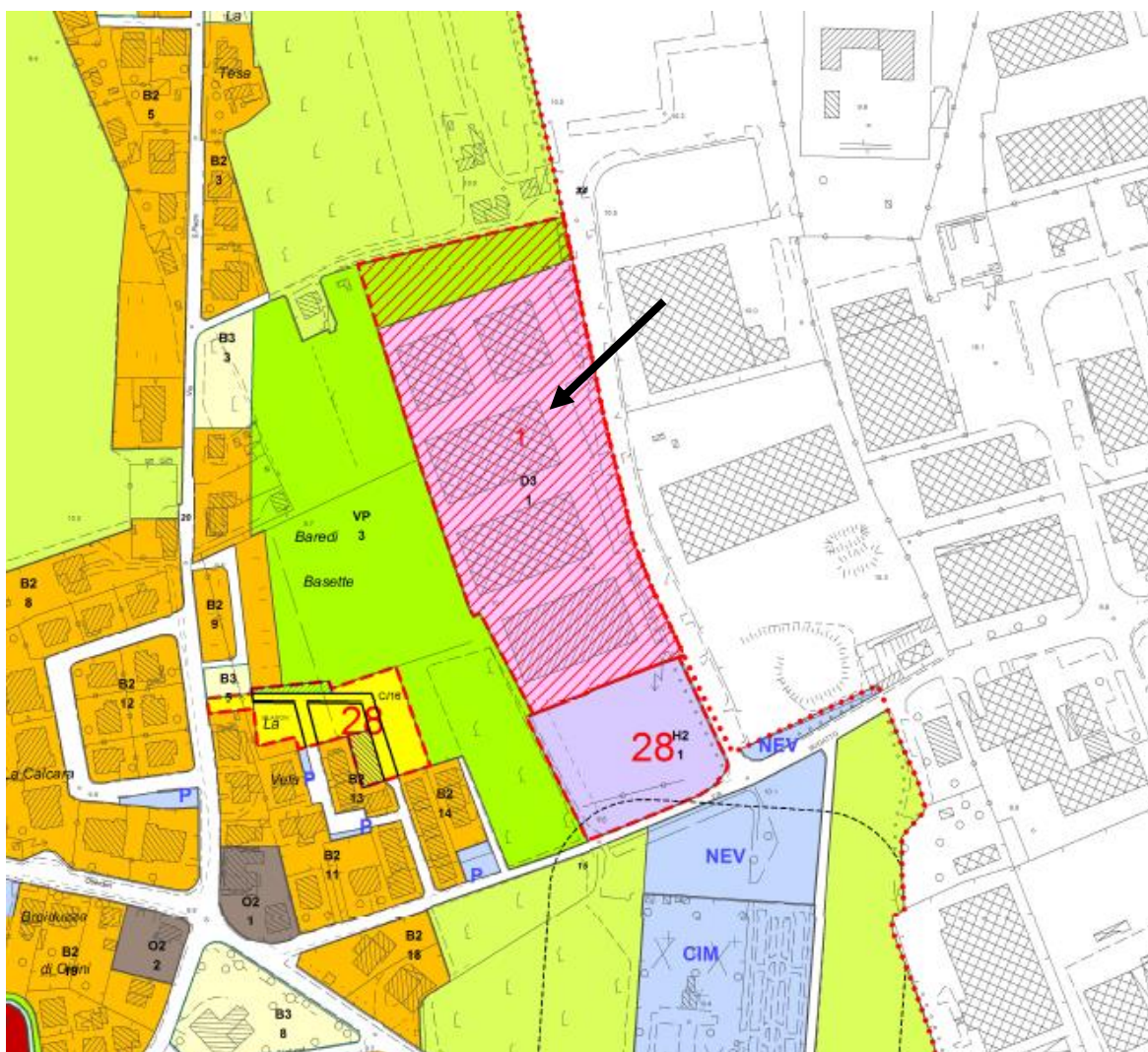


## 6 URBANISTICA



### 6.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il Comune di San Canzian d'Isonzo è dotato di Piano Regolatore Generale Comune approvato con D.C. n. 33 del 14 luglio 2016.

Lo zona nella quale è collocato l'immobile è di tipo D3 – Industriale Artigianale Esistente inserita in zona BP – ZONA OMOGENEA BP (P.A.C. Approvato) regolati dagli articoli 1, 2 e 16 delle della Norme Tecniche di Attuazione del Piano. (All.to 10)



#### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

-  Zona omogenea BP (PRPC approvato)
-  Zona omogenea D3 (industriale-artigianale esistente)

## 6.2 CONVENZIONE URBANISTICA

L'area sulla quale è stato costruito l'immobile faceva parte di un piano di lottizzazione denominato "Zona Artigianale Ronchi dei Legionari e San Canzian d'Isonzo", l'immobile fa parte del Lotto 2.

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

## 7 EDILIZIA

### 7.1 TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato realizzato nel 2004 a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

TITOLO	PROT.N.	DATA
Permesso di costruire C2169	7986	Rilasciato l'11/9/2002 – All.to 11
DIA in Variante n. R1489		Presentata in data 17/10/2003 – All.to 12
DIA in Variante n. R1986	15739	Presentata in data 06/08/2004 – All.to 13
DIA in Variante n. R2025	20902	Presentata in data 25/10/2004 – All.to 14

Il 15 marzo 2005 il Comune di San Canzian d'Isonzo ha emesso il certificato di agibilità parziale tuttora valido in quanto non sono intervenute modifiche – vedi All.to 15

Dai colloqui con il Comune risulta che il certificato è "parziale" in quanto l'immobile faceva parte di un piano di lottizzazione.

### 7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA

A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile corrisponde agli elaborati grafici presentati in Comune e corrisponde anche alle schede catastali presentate. Si rileva solo la realizzazione di un piccolo ripostiglio localizzato sopra il locale servizi al piano terra.



Magazzino



Magazzino



## 8 CONSISTENZA

### 8.1 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE CONSISTENZE

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) distingue tra due categorie di capannoni: i capannoni tipici e i capannoni industriali.

**Capannone industriale:** Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

**Capannone tipico:** Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. E' solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.

**L'Immobile oggetto di valutazione corrisponde alla seconda categoria.**

La consistenza è determinata quale somma algebrica delle superfici commerciali dei singoli immobili che compongono il bene.

Le superfici commerciali si determinano applicando un coefficiente correttivo alle superfici reali dei luoghi interni ed esterni degli immobili. Più precisamente:

- Alle superfici reali costruite delimitate dalle pareti esterne del capannone, utilizzate prevalentemente a deposito merci, ma composti anche da uffici e servizi vari per il personale, viene applicato un coefficiente correttivo pari al 100%. La delimitazione della superficie reale comprende le pareti esterne e in mezzaria le pareti a confine con altri immobili.
- Alle superfici del blocco uffici viene applicato un coefficiente correttivo pari al 100%.
- Alle superfici reali degli spazi scoperti, ovvero la corte esclusive intorno al capannone viene applicato un coefficiente correttivo pari al 10%.

Sulla base dei suddetti coefficienti correttivi sono state determinate le superfici commerciali.

Dagli elaborati grafici presentati in comune con l'ultima pratica di variante risultano le seguenti superfici:

Piano Terra – capannone – 283,00 mq

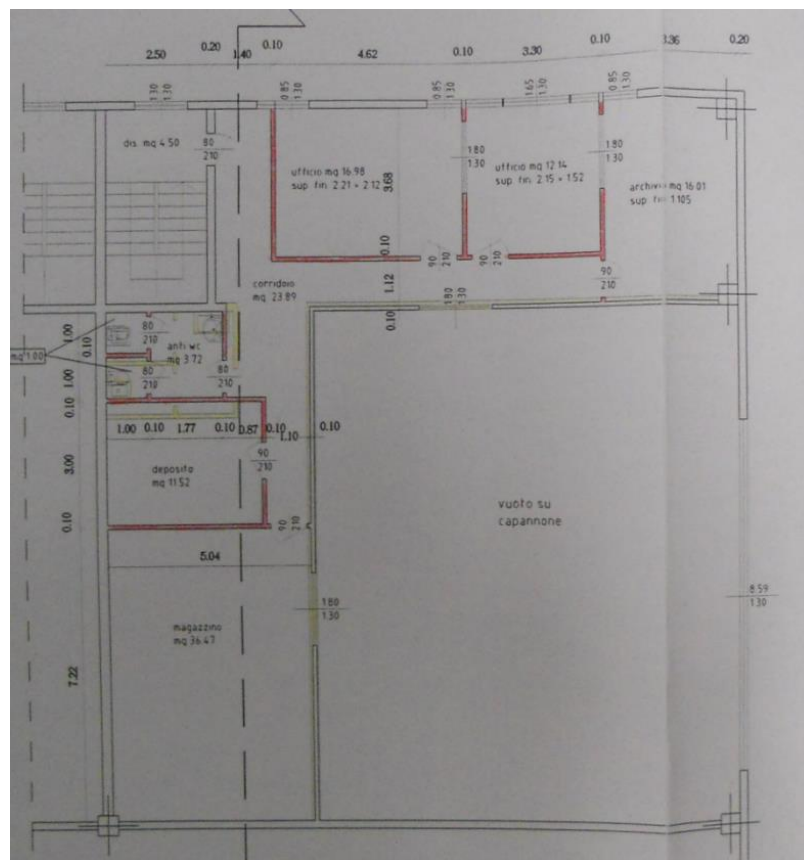
Piano Primo – Uffici – 147,82 mq

L'area esterna risulta quale differenza tra la superficie indicata nella visura catastale e la superficie del piano terra 441,64 mq

Risultano le seguenti superfici commerciali:

PIANO	LOCALE	SUPERFICIE REALE (MQ)	% DI OMOGENEIZZAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)
Terra	Capannone	283,00	100 %	283,00
Primo	Uffici	147,82	100%	147,82
Area scoperta	Piazzale	441,64	10%	44,16
Totale				474,98

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutato l'immobile è di 474,98 arrotondato a 475 mq



Stralcio Tavola unica – DIA in variante Lotto 2 P.C. 1251

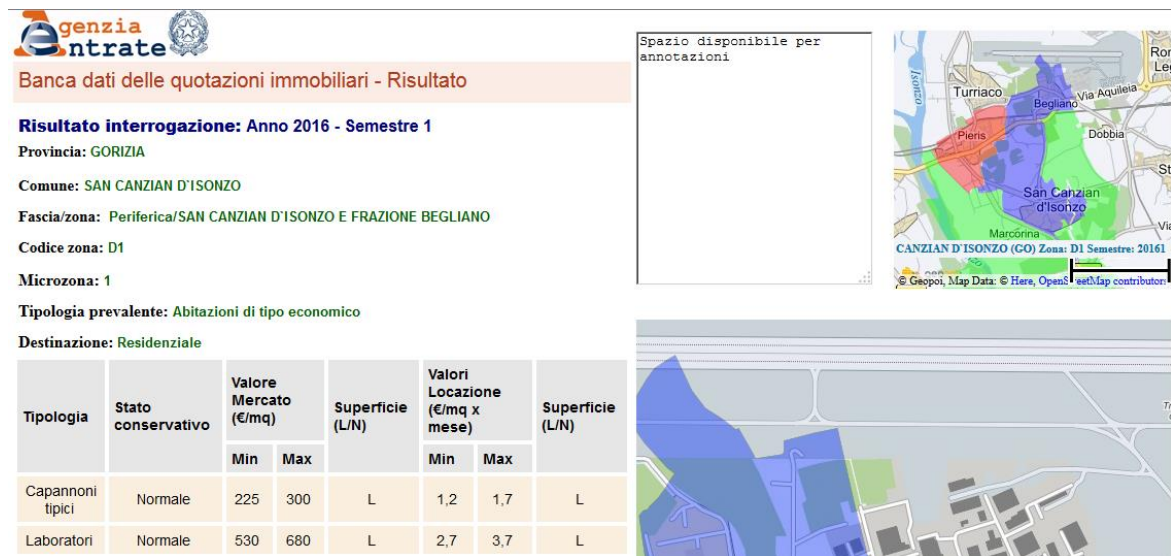
## 9 VALUTAZIONE A CORPO

### 9.1 METODO DI STIMA

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri similari presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia delle Entrate, del Borsino Immobiliare che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso. I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per capannoni tipici - quotazioni immobiliari riferite al primo semestre del 2016



I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare per (tipo di immobile) - quotazioni immobiliari riferite Febbraio 2017.

Comune	San_Canzian_D_Isonzo
Zona	San Canzian Disonzo E Frazione Begliano

Locali & Negozi	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese			Rendimento
	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	2° Fascia	Fascia media	1° Fascia	Tasso capitalizzaz.
Capannoni tipici (In buono stato)	167	<b>203</b>	239	0,0	<b>0,5</b>	0,9	<b>2,7%</b>
Laboratori (In buono stato)	497	<b>556</b>	614	1,8	<b>2,3</b>	2,7	<b>4,9%</b>
Magazzini (In buono stato)	379	<b>425</b>	470	1,8	<b>1,8</b>	1,8	<b>5,1%</b>
Negozi (In buono stato)	723	<b>795</b>	867	3,6	<b>4,1</b>	4,5	<b>6,1%</b>

I prezzi dei capannoni tipici variano in una forbice compresa da un minimo di circa 200 €/mq ed un massimo di circa 300 €/mq.

O.M.I. AGENZIA DELLE ENTRATE	MIN €/mq	MEDIO €/mq	MAX €/mq
Capannoni tipici - normale	225	262,5	300
BORSINO IMMOBILIARE	MIN €/mq	MEDIO €/mq	MAX €/mq
Capannoni tipici - in buono stato	167	203	239

Si reputa che la quota di proprietà di 1/8 della strada di accesso ai capannoni realizzati con il PL sia privo di valore ai fini della presente valutazione.

Alla luce dei dati sopra esposti, si è scelto di basare la valutazione sul prezzo medio ottenuto dal valore minimo e massimo rilevato dalle due fonti e pertanto il valore arrotondato risulta pari a 230,00 €/mq.

Applicando il valore di 230,00 €/mq, che è poco più alto del valore minimo rilevato dall'OMI – il valore dell'immobile risulta essere di:

$$475 \text{ mq} \quad \times \quad 230,00 \text{ €/mq} = 109.250,00 \text{ €}$$

## 9.2 VALUTAZIONE

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti il valore a corpo del bene risulta pertanto essere di € 109.250,00, importo che viene arrotondato per difetto a **€ 109.000,00 (euro centonovemila/00)**.

Milano, 24 Febbraio 2016

Arch. Yael Anati



- 1) Atto di compravendita;
- 2) Certificato notarile;
- 3) Trascrizione sentenza di fallimento
- 4) Estratto di mappa Particella 80/2;
- 5) Estratto di mappa Particella .1251;
- 6) Visura catastale per soggetto;
- 7) Visura catastale storica CT per immobile Sub. .1251
- 8) Visura catastale storica CF per immobile Sub. .1251;
- 9) Planimetria catastale Particella 1251;
- 10) Certificato di Destinazione Urbanistica
- 11) Permesso di costruire C2169 – Prot. 7986 dell'11/9/2002;
- 12) DIA in Variante n. R1489 del 17/10/2003;
- 13) DIA in Variante n. R1986 – Prot. 15739 – del 06/08/2004;
- 14) DIA in Variante n. R2025 – Prot. 20902 – del 25/10/2004;
- 15) Certificato di agibilità parziale del 15/3/2005 prot. 22318/04 5494/Vi-3
- 16) Frontespizio Convenzione Urbanistica e Atto di cessione gratuita di arre ed opere di urbanizzazione
- 17) Attestato di Certificazione Energetica
- 18) Elaborati fotografici