

---

# TRIBUNALE DI MILANO

## PROCEDURA FALLIMENTARE

**LIFTEX SRL**

N° Gen. Rep. **273/2019**

Giudice Delegato: **Dott. LUCA GIANI**

Curatore Fallimentare: **Avv. MONICA BELLANI**

### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- **Lotto 001 Capannone via dell'Artigianato civ 6/8 – Broni (PV)**
- **Lotto 002 Capannone via dell'Artigianato civ 10/12 Broni (PV)**

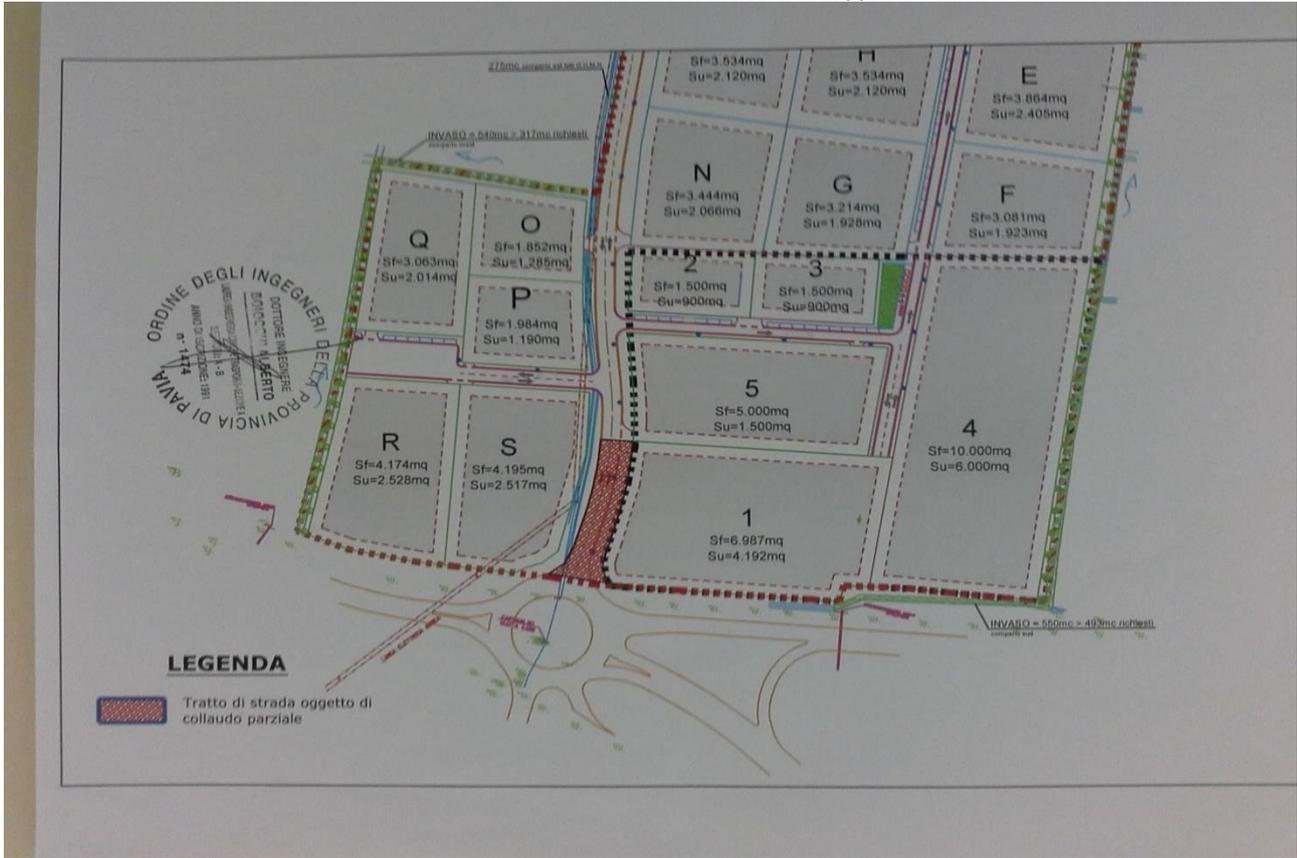
|                            |                               |
|----------------------------|-------------------------------|
| <b>Esperto alla stima:</b> | Geom. Michele Bonanzinga      |
| <b>Codice fiscale:</b>     | BNNMHL60P23F158Z              |
| <b>Partita IVA:</b>        | 13128080150                   |
| <b>Studio in:</b>          | Via Bernini 24 - 20090 Assago |
| <b>Telefono:</b>           | 0234938043                    |
| <b>Email:</b>              | m.bonanzinga@virgilio.it      |
| <b>Pec:</b>                | michele.bonanzinga@geopec.it  |

## Premessa

*I cespiti del fallimento Liftex srl sono costituiti da due capannoni e cioè:*

- **Capannone con area di pertinenza ricadente nel Piano Integrato di Intervento n. 22 individuato con il LOTTO 1**, posto nel Comune di Broni alla via dell'Artigianato 6/8 piano terreno e primo occupato, in parte dalla ditta Liftex srl in fallimento, in forza di provvedimento del Giudice Delegato con cui è stato prima autorizzato l'esercizio provvisorio ex art. 104 L.F. fino al 17.7.2019 poi prorogato sino al 30.9.2019 ed in parte occupato dalla ditta relativamente alla porzione di capannone identificata al fg 4 mappale 893 subalterno 2 con contratto di locazione sottoscritto con la società Liftex srl in data 10-05-2018 registrato in data 16-05-2018 telematicamente al prot. 18051611421140824 per un periodo 10-05-2018 al 09-05-2024 con canone annuo di € 8.000 e pagamenti in rate trimestrali anticipate.
- **Capannone con area di pertinenza ricadente nel Piano Integrato di Intervento n. 22 individuato con il LOTTO 4** posto nel Comune di Broni alla **via dell'Artigianato 10/12** piano terreno e primo occupato, dalla ditta Liftex srl in fallimento, in forza di provvedimento del Giudice Delegato con cui è stato prima autorizzato l'esercizio provvisorio ex art. 104 L.F. fino al 17.7.2019 poi prorogato sino al 30.9.2019.

*Gli immobili al momento sono collegati ad un unico contatore ENEL con un sub contatore che contabilizza il consumo di uno dei due, il riscaldamento ognuno ha la propria alimentazione da serbatoio GPL ma al momento con un anello in comune. Inoltre hanno una autonoma individuazione catastale e delimitazione materiale dell'area. Si precisa però, che da una verifica degli atti depositati in comune, il collaudo delle opere di urbanizzazione di pertinenza dei due capannoni e previste da convenzione, è stato eseguito solo parziale (tratto rosso nella planimetria **allegato A**), avendo completato le opere solo per il primo tratto fronte LOTTO 1 civ 6/8, obbligando quindi al momento, come da disposizioni dell'Ingegnere collaudatore, l'accesso carraio e pedonale al capannone LOTTO 4 civ 10/12 attraverso il capannone LOTTO 1 civ 6/8.*



**ALLEGATO A**



Ciò posto, lo scrivente ritiene comunque utile sottoporre all'III.mo Sig. Giudice, una ipotesi di vendita in due lotti, al solo scopo di tentare di agevolare le vendite, detraendo dalla valutazione complessiva del lotto di vendita n. 2 civico 10/12 (LOTTO 4 del Piano Integrato di Intervento), quei costi che sommariamente potrebbero essere impegnati per completare il tratto di strada di accesso al civico 10/12, i suoi relativi sottoservizi, oltre a modifica dell'anello di alimentazione GPL all'interno dell'area di pertinenza.

Dopo aver effettuato quindi tutte le verifiche del caso si procede a esporre qui di seguito le valutazioni dei lotti singoli, ma anche in un lotto unico qualora L'III.mo Sig. Giudice voglia procedere alla vendita in lotto unico.

*ELENCO SINTETICO*

*Ipotesi di vendita in lotti separati*

**Prezzo**

**Bene:** *Via dell'Artigianato 6/8- BRONI*

**Lotto:** 001

**Corpo:** A

**Prezzo da libero:** € 720.000,00

**Prezzo da parzialmente occupato:** € 600.000,00

**Bene:** *Via dell'Artigianato 10/12 BRONI*

**Lotto:** 002

**Corpo:** B

**Prezzo da libero:** € 2.086.000,00

**Prezzo da occupato:** € 1.670.000,00

*Ipotesi di vendita in lotto unico*

**Bene:** *Via dell'Artigianato 6/8 - 10/12 BRONI*

**Lotto:** UNICO (Lotto 1 + Lotto 2)

**Corpo:** A +B

**Prezzo da libero:** € 2.806.000,00

**Prezzo da occupato:** € 2.244.000,00

Beni in **Broni (PV)**  
Via dell'Artigianato 6/8- piano terra e primo

**Lotto: 001**

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

**Identificativo corpo: A.**

**sito in Broni (PV), via dell'Artigianato 6/8**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Liftex srl - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 13198020151

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Liftex srl con sede in Cinisello Balsamo (MI) **foglio 4, particella 893 subalterno 1**, indirizzo Via dell'Artigianato 6/8, bene comune non censibile

Derivante da: costituzione del 03-09-2013 prot.n. PV0112709 in atti dal 03/09/2013 COSTITUZIONE (n. 1849.1/2013)

Intestazione: Liftex srl con sede in Cinisello Balsamo (MI) **foglio 4, particella 893 subalterno 2**, indirizzo Via dell'Artigianato 6/8, piano T-1, comune Broni, categoria D/7, rendita € 2.097,60

Derivante da: costituzione del 03-09-2013 prot.n. PV0112709 in atti dal 03/09/2013 COSTITUZIONE (n. 1849.1/2013)

Intestazione: Liftex srl con sede in Cinisello Balsamo (MI) **foglio 4, particella 893 subalterno 3**, indirizzo Via dell'Artigianato 6/8, piano T-1, comune Broni, categoria D/7, rendita € 10.559,76

Derivante da: costituzione del 03-09-2013 prot.n. PV0112709 in atti dal 03/09/2013 COSTITUZIONE (n. 1849.1/2013)

Confini: confini in un unico corpo procedendo da nord in senso orario: Mappale 839, mappale 844, mappale 845, mappale 890, mappale 855, mappale 872; mappale 873, mappale 870, mappale 868, mappale 776, mappale 774;

Conformità catastale:

si dichiara la sostanziale conformità catastale.

**2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in BRONI (PV), comune italiano di 9.277 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova ai piedi delle colline, nell'Oltrepò Pavese, sulla ex statale Padana Inferiore, presso lo sbocco in pianura della valle Scuropasso, e all'inizio della sua infrastruttura.

Caratteristiche zona: zona produttiva-artigianale-agricola a ridosso della zona logistica

**Area urbanistica:** mista artigianale-logistica-commerciale.

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

**Servizi offerti dalla zona:** a circa 1,0 km autostrada A21 uscita Broni Stradella; immediate vicinanze strada provinciale SP 55;

**Caratteristiche zone limitrofe:** produttivo-commerciale-agricolo

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3,0 km dalla stazione ferroviaria di Broni;

### 3 STATO DI POSSESSO:

La porzione di capannone identificata al fg 4 mappale 893 subalterno 2 risulta occupata dalla società [redacted] con contratto di locazione sottoscritto con la società Liftex srl in data 10-05-2018 registrato in data 16-05-2018 telematicamente al prot. 18051611421140824 per un periodo 10-05-2018 al 09-05-2024 con canone annuo di € 8.000 e pagamenti in rate trimestrali anticipate. La restante parte risulta occupata dal fallimento in forza di provvedimento del Giudice Delegato con cui è stato prima autorizzato l'esercizio provvisorio ex art. 104 L.F. fino al 17.7.2019 poi prorogato sino al 30.9.2019.

### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

TRASCRIZIONE del 14/12/2011 - Registro Particolare 6455 Registro Generale 8953 Pubblico ufficiale Notaio BOIOCCHI MARCO Repertorio 26923/8094 del 21/11/2011 - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in BRONI(PV)

TRASCRIZIONE del 10/04/2012 - Registro Particolare 1812 Registro Generale 2287 Pubblico ufficiale Notaio BOIOCCHI MARCO Repertorio 27518/8443 del 09/03/2012 - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in BRONI(PV) integrazione e rettifica della precedente per ricomposizione fondiaria e redistribuzione di terreni tra co-lottizzanti,

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

*Iscrizioni:*

- IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 970.000,00 - Ipoteca € 1.940.000,00 - Durata 10 anni – Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Voghera del 13-05-2016 ai numeri 3102/367; Pubblico ufficiale notaio La Porta Ubaldo atto del 12-05-2016 rep 40472/19351

*Pignoramenti:*

**Nessuno**

*Altre trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE del 20-05-2019 - Registro Particolare 2457 Registro Generale 3246 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 280 del 28-03-2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:** nessuna

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:**

**Spese condominiali scadute ed insolute:** -

**Millesimi di proprietà:** -

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato

**Attestazione Prestazione Energetica:** si

**Indice di prestazione energetica:** subalterni 2-3 classe energetica "C" 20,89 kWh/m3a codice identificativo 18024-000192/13 registrato il 26-08-2013 valido fino al 26-08-2023 a firma del certificatore Monia Bragaglia n. di accreditamento 4839

**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: 19-06-2010 al 27-11-2012 Comune di Broni** in forza di atto di compravendita notaio Angelo Magnani di Stradella del 19-06-2010 rep. 65201/31957 trascritto a Voghera il 14-07-2010 ai nn. 3717-3718-3719-3720-3721-3722-3723-3724-3725 / 5423-5424-5425-5426-5427-5428-5429-5430-5431;

**Titolare/Proprietario: dal 27 novembre 2012 ad oggi LIFTEX srl P.IVA 00498590181** in forza di atto di compravendita a rogito di Notaio Ubaldo La Porta, in data 27 novembre 2012, ai nn. 34520/16122 di rep.; registrato a ufficio di Milano 4 in data 10-12-2012 al n. 22162 serie 1T-trascritto a Agenzia del Territorio di Voghera, in data 10-12-2012 ai nn. 7881/5981

**7 PRATICHE EDILIZIE:**

Per il compendio immobiliare in oggetto sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- DIA prot. 18066 del 30/11/2012, cartella 432/12 Costruzione di capannone prefabbricato artigianale in un lotto facente parte dell'ambito territoriale del **P.I.I. n.22 -Lotto 1**

- Variante prot. 11826 del 01-08-2013, cartella 278/13 - 1° VARIANTE - NUOVA COSTRUZIONE CAPANNONE INDUSTRIALE NEL PII 22 (Lotto 1)

Certificato di collaudo parziale opere di urbanizzazione a firma dell'ing. Carlo Masanta del 25-07-2013

AGIBILITA PARZIALE - NUOVA COSTRUZIONE CAPANNONE INDUSTRIALE NEL PII 22 (Lotto 1) prot. 12839 del 28-08-2013 cartella: 304/2013 VIA DELL'ARTIGIANATO 8 VIA DELL'ARTIGIANATO 6

AGIBILITÀ TOTALE - NUOVA COSTRUZIONE CAPANNONE INDUSTRIALE NEL PII 22 (Lotto 1) prot. 17141 del 19-11-2013 cartella 421/13 VIA DELL'ARTIGIANATO 8 VIA DELL'ARTIGIANATO 6

L'agibilità rilasciata è collegata tra i lotti di vendita 1 e 2, con obbligo attualmente, imposto dall'ingegnere collaudatore, dell'accesso carraio e pedonale al lotto 2 di vendita attraverso il lotto 1, non essendo state ultimate le opere di urbanizzazioni di pertinenza del lotto 2. Come detto in premessa al fine di agevolare le vendite e vendere in due lotti, l'aggiudicatario del lotto 1 dovrà eseguire le opere necessarie per rendere indipendente, da un punto di vista impiantistico (luce/riscaldamento/CPI) il bene acquisito. Costi che sono stati stimati sommariamente in circa € 30.000 e che verranno detratti dalla stima complessiva. La quantificazione preventiva del costo effettivo comunque dovrà essere a cura del proponente prima dell'aggiudicazione.

In merito ad eventuali somme da corrispondere a titolo di oneri il Comune ha risposto allo scrivente:

in riferimento alla richiesta di accesso agli atti prot. n. 12637 del 03.07.2019, si comunica che la Società Liftex non ha debiti verso questo Comune per quanto concerne i contributi di costruzione o polizze fideiussorie.

CPI – pratica VV.F. n. 61153 prot. 17290 del 13-12-2018

**Conformità edilizia:**

Si dichiara la sostanziale conformità edilizia

**Conformità urbanistica:**

Si dichiara la conformità urbanistica

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano di Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:         | definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 73 del 19/11/2010 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 52 in data 29/12/2010, e successive Varianti;   |
| Zona omogenea:                   | Piano Integrato di Intervento n. 22 adottato con del. Consiglio Comunale n.12 del 03-03-2011 ed approvato con delibera n. 21 del 29-04-2011, del quale la proprietà è risultata assegnataria in seguito alla partecipazione al <i>Programma finalizzato alla competitività e allo sviluppo del Sistema Produttivo locale attraverso la realizzazione di aree attrezzate per l'insediamento delle piccole imprese- Lotto 1.</i> |
| Convenzioni                      | Convenzione urbanistica in data 31-11-2011 rep. 26923 raccolta n. 8094 notaio Marco Boiocchi, trascritta a Voghera il 14-12-2011 ai nn. 8953/6455, 8954/6456, 8955/6457, 8956/6458, 8957/6459;<br><br>Convenzione urbanistica di cessione gratuita di aree al Comune ricomposizione fondiaria e redistribuzione di terreni tra co-lottizzanti in data 09-03-2012 rep.  |

|  |  |
|--|--|
|  | 27518 raccolta 8443 notaio Marco Boiocchi, trascritta a Voghera 10-04-2012 ai nn. 2295/1820. |
|--|--|

**Note sulla conformità:**

**Si dichiara la conformità urbanistica**

**Si dichiara la sostanziale conformità edilizia**

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di un capannone artigianale ed uffici connessi all'attività edificato sul lotto 1 del Piano Integrato di Intervento n. 22 del quale la proprietà è risultata assegnataria in seguito alla partecipazione al *Programma finalizzato alla competitività e allo sviluppo del Sistema Produttivo locale attraverso la realizzazione di aree attrezzate per l'insediamento delle piccole imprese*.

Il fabbricato, sito in via dell'artigianato civ. 6/8, si trova tra Cascina Olmo e lo svincolo autostradale di Stradella, ad una quota topografica di circa 67 m. s.l.m.. Dal punto di vista cartografico, l'area è compresa nel foglio B8c2 della carta Tecnica Regionale e nel foglio n. 59 "Pavia" della carta geologica d'Italia.

L'edificio è composto da un corpo unico di fabbrica ad elementi prefabbricati suddiviso in più reparti, lavorazione, immagazzinamento, servizi, uffici amministrativi.

Il capannone è disposto all'interno del lotto lungo l'asse nord/sud ed è del tipo a campata unica con sistema di copertura a tegolo piano. Gli spazi destinati ai servizi ed agli uffici amministrativi occupano la porzione del fabbricato principale disposta su due piani verso sud, mentre le lavorazioni ed il magazzino occupano la restante parte della superficie libera.

La struttura è con pilastri in c.a.v., alloggiati in opera su plinti gettati in opera; il tamponamento perimetrale è realizzato con pannelli in c.a.v. a taglio termico, aventi spessore di circa cm 30, con interposto strato di polistirolo; tegoli di copertura in c.a.p. montati sopra alle travi di banchina.

Il locale interno è dotato di illuminazione ed areazione naturale proveniente da finestrate a nastro sulle pareti verticali. Le pareti perimetrali presentano ampie aperture per l'accesso anche carabile su due lati. Il capannone ha una superficie coperta di circa 1.320 mq ed un'altezza massima pari a 7.60ml ed è costituito da un edificio prefabbricato che si eleva su due piani: uno terreno ed uno il primo piano. Quest'ultimo si suddivide anche per subalterni diversi. Al subalterno 2 del foglio 4, particella 893, è costituito da un'area destinata a deposito e laboratorio suddivise tra piano terra e primo piano attualmente occupato dalla società . Il subalterno 3 ha una composizione a piano terra di un grande spazio artigianale con accesso diretto alle aree di servizio a disposizione agli addetti ai lavori (sala relax, spogliatoi, bagni) con altezza 2,70 m, e un piano primo ad uso esclusivo delle attività amministrative. La centrale termica e la reception dell'area amministrativa, nonostante siano a piano terra, hanno un ingresso separato e compartimentato da strutture REI. Al piano primo sono presenti due uffici direzionali con annessi servizi igienici private, due sale riunioni e tre uffici operativi. Sono presenti servizi igienici, anche per diversamente abili, a disposizione degli ospiti e operatori. Le facciate dell'intero immobile hanno rivestimento in graniglia chiara. Completa la consistenza un'area di pertinenza in parte pavimentata con parcheggio di pertinenza ed in parte con prato. All'esterno della recinzione e quindi sulla strata di urbanizzazione si rende necessario effettuare alcuni lavori di completamento, come la fornitura/posa e messa in quota di chiusini stradali in ghisa, ripristino marciapiedi e posa di tappetino d'usura.

Le finiture interne sono con - pavimento galleggiante in gres porcellanato lucido dimensioni 60x60 cm nella zona sale riunioni, uffici, divisori in parte con ampie vetrate; - controsoffitti in cartongesso

con luci LED incassate; - impianto di climatizzazione estiva/invernale separata dalla zona artigianale; - locali servizi igienici rivestiti in gres. Al fine di rendere completamente autonomo il capannone in oggetto da quello del lotto 2, verranno detratti dalla valutazione, i costi "presunti" che dovranno essere sostenuti.

### Quota e tipologia del diritto

#### Quota e tipologia del diritto

**1/1 di Liftex srl - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 13198020151

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Indici di piano

Superficie fondiaria mq 6987

Superficie utile mq 4192

Di cui mq 3354 destinazione produttiva e mq 838 a destinazione commerciale

Superficie utile realizzata :

Produttiva 1400,00 mq

Uffici 368,00 mq

Totale 1767,50 mq

Superficie fondiaria 6987,00 mq

Superficie utile residua 2.424,50 mq

E' posta al piano: terreno/primo

L'edificio è stato costruito nel: 2012

ha un'altezza utile interna di: h=3,30/7,00

Stato di manutenzione generale: buono

#### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Strutture verticali materiale: **c.a.v.**  
condizioni: **buone**

Travi materiale: c.a.p.  
condizioni: **buone**

#### Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **c.a.v.**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: galleggiante con gres porcellanato/ battuto di cemento con spolvero di quarzo

| Destinazione     | Parametro              | Superficie convenzionale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|--------------------------|--------|------------------------|
| Capannone        | sup lorda di pavimento | 1400,00                  | 1,00   | <b>1400,00</b>         |
| Uffici           |                        | 368,00                   | 1,20   | <b>441,60</b>          |
| Area edificabile |                        | 2424,00                  | 0,10   | <b>242,00</b>          |
| <b>TOTALE</b>    |                        |                          |        | <b>2.083,00 c.t.</b>   |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Produttiva-Artigianale

Sottocategoria: Capannoni

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 2/2018

Zona: Broni

**Tipo di destinazione:** Produttivo**Tipologia:** Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 280

Valore di mercato max (€/mq): 365

Impianto elettrico: si

impianto di riscaldamento: Si,

Condizionamento e climatizzazione: si

Certificazione energetica: subalterni 2-3 classe energetica C 20,89 kWh/m3a codice identificativo 18024-000192/13 registrato il 26-08-2013 valido fino al 26-08-2023 a firma del certificatore Monia Bragaglia n. di accreditamento 4839

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****8 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 ricorrersi (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 il bene possa essere alienato, 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, tenuto conto anche che allo stato gli unici lotti edificati del PII risultano quelli oggetto di fallimento, dopo ben sette anni dall'approvazione del piano. 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 450,00**

#### 8 Fonti di informazione:

Catasto di Milano;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
Uffici del registro di Milano;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali;

OMI - Agenzia delle Entrate  
Capannoni 280/365  
Valore medio €/mq 322

Borsino immobiliare  
Capannoni €/mq 400/600  
Valore medio €/mq 500

Agenzie Immobiliari on line:

- BRONI- Capannone ad uso produttivo di mq 1031 area esterna 3239  
Hmax= 9,50 € 375.000 (€/mq 363)
- MEZZANINO- Capannone commerciale di mq 781 area esterna 2446 mq  
€ 258.000 (€/mq 330)

#### 8 Valutazione corpi:

##### A.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Capannone con uffici ed area di pertinenza        | 2.083,00 c.t.                 | € 937.350,00           | € 937.350,00              |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 937.350,00              |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 937.350,00              |

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Valore Accessori                   | € 0.000,00   |
| Valore complessivo intero          | € 937.350,00 |
| Valore complessivo diritto e quota | € 937.350,00 |

**Riepilogo:**

| <i>ID</i> | <i>Immobile</i>      | <i>Superficie Lorda</i> | <i>Valore intero medio ponderale</i> | <i>Valore diritto e quota</i> |
|-----------|----------------------|-------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
|           | Capannone con uffici | 2.083,00                | € 937.350,00                         | € 937.350,00                  |
|           |                      |                         |                                      |                               |

**8 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%) € 187.470,00

Spese per costi di divisione impianti: c.a. € 30.000,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

**9 Prezzo base d'asta del lotto:**

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 719.880,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato": € 600.000,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": c.t. € 720.000,00

**Beni in Broni (PV)**  
Via dell'Artigianato 10/12- piano terra e primo

**Lotto: 002**

## 1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

**Identificativo corpo: A.**

**sito in Broni (PV), via dell'Artigianato 10/12**

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Liftex srl - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 13198020151

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**

Intestazione: Liftex srl con sede in Cinisello Balsamo (MI) **foglio 4, particella 890 subalterno 3**, indirizzo Via dell'Artigianato 10/12, piano T, comune Broni, categoria A/3, vani 2,5 rendita € 103,29

Derivante da: COSTITUZIONE del 18/06/2013 protocollo n. PV0076115 in atti dal 18/06/2013 COSTITUZIONE (n. 1446.1/2013)

Intestazione: Liftex srl con sede in Cinisello Balsamo (MI) **foglio 4, particella 890 subalterno 4**, indirizzo Via dell'Artigianato 10/12, piano T-1, comune Broni, categoria D/7, rendita € 36.743,12

Derivante da: VARIAZIONE del 19/12/2018 protocollo n. PV0103958 in atti dal 20/12/2018 AMPLIAMENTO- FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 26076.1/2018)

Confini: confini in un unico corpo procedendo da nord in senso orario: Mappale 823, mappale 822, mappale 829, mappale 837, mappale 842, mappale 848; mappale 852, mappale 857, mappale 855, mappale 893, mappale 845; mappale 840; mappale 834; mappale 831; mappale 826; mappale 820;

Conformità catastale:

si dichiara la sostanziale conformità catastale.

## 2 DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato in BRONI (PV), comune italiano di 9.277 abitanti della provincia di Pavia in Lombardia. Si trova ai piedi delle colline, nell'Oltrepò Pavese, sulla ex statale Padana Inferiore, presso lo sbocco in pianura della valle Scuropasso, e all'inizio della sua infrastruttura.

Caratteristiche zona: zona produttiva-artigianale-agricola a ridosso della zona logistica

**Area urbanistica:** mista artigianale-logistica-commerciale.

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

secondaria.

**Servizi offerti dalla zona:** a circa 1,0 km autostrada A21 uscita Broni Stradella; immediate

vicinanze strada provinciale SP 55;

**Caratteristiche zone limitrofe:** produttivo-commerciale-agricolo

**Importanti centri limitrofi:** Non specificato

**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato

**Attrazioni storiche:** Non specificato

**Principali collegamenti pubblici:** a circa 3,0 km dalla stazione ferroviaria di Broni;

### 3 STATO DI POSSESSO:

Occupato dal fallimento in forza di provvedimento del Giudice Delegato con cui è stato prima autorizzato l'esercizio provvisorio ex art. 104 L.F. fino al 17.7.2019 poi prorogato sino al 30.9.2019.

### 4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

TRASCRIZIONE del 14/12/2011 - Registro Particolare 6455 Registro Generale 8953 Pubblico ufficiale Notaio BOIOCCHI MARCO Repertorio 26923/8094 del 21/11/2011 - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in BRONI(PV)

TRASCRIZIONE del 10/04/2012 - Registro Particolare 1812 Registro Generale 2287 Pubblico ufficiale Notaio BOIOCCHI MARCO Repertorio 27518/8443 del 09/03/2012 - CONVENZIONE EDILIZIA Immobili siti in BRONI(PV) integrazione e rettifica della precedente per ricomposizione fondiaria e redistribuzione di terreni tra co-lottizzanti,

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

*Iscrizioni:*

- IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Capitale € 1.300.000,00 Ipoteca € 2.600.000,00 - Durata 10 anni - Iscritto/trascritto a Agenzia del Territorio di Voghera del 25-06-2013 ai numeri 4006/510; Pubblico ufficiale notaio La Porta Ubaldo atto del 21-06-2013 rep 35345/16585 ANNOTAZIONE presentata il 16/05/2016 Registro particolare n. 389 Registro generale n. 3104 - RESTRIZIONE DI BENI

*Pignoramenti:*

**Nessuno**

*Altre trascrizioni:*

- TRASCRIZIONE del 20-05-2019 - Registro Particolare 2457 Registro Generale 3246 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 280 del 28-03-2019 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

*Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

**5 ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:****Spese di gestione condominiale:** -**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** -**Spese condominiali scadute ed insolute:** -**Millesimi di proprietà:** -**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** Si**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Non specificato**Attestazione Prestazione Energetica:**

- subalterno 3 classe energetica C 69,51 kWh/m2a codice identificativo 18024-000164/13 registrato il 25-06-2013 valido fino al 25-06-2023 a firma del certificatore Monia Bragaglia n. di accreditamento 4839
- subalterno 2(ora sub 4) classe energetica D 316,09 EP gl, nren kWh/m2 anno codice identificativo 18024-00000319 valido fino al 09-01-2029 a firma del certificatore Cristiano Battagi n. di accreditamento 4839

**Indice di prestazione energetica:** -**Note Indice di prestazione energetica:** Non specificato**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** no**Avvertenze ulteriori:** Non specificato**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: ante ventennio al 19-06-2010** Paravella Peppino, Paravella Mario e Rauseo Angela, Covini Giovanni-Giordano Eliana-Giordano Carlo, Miotti Lina, Gay Isabella, Ballerini Regina Maria, Maggi Giacomino e Zaniccotti Enrico- Pezzoni Enrica- Zaniccotti Fabrizio -Zaniccotti Maria Fiorani Bruna- Pezzoni Sara, Maini Ferdinando ognuno per le proprie quote e mappali;

**Titolare/Proprietario: dal 19-06-2010 ad oggi Liftex srl - Piena proprietà** Cod. Fiscale: 198020151 in forza di atto di compravendita - a rogito di Notaio Angelo Magnani, in data 19-06-2010, ai nn. 65.201/31957 di rep.; trascritto a Agenzia del Territorio di Milano 1, in data 14-07-2010 ai nn. 5423/3717-5424/3718- 5425/3719- 5426/3720- 5427/3721- 5428/3722- 5429/3723- 5430/3724- 5431/3725.

**7 PRATICHE EDILIZIE:**

Per il compendio immobiliare in oggetto sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti amministrativi:

- DIA prot. 10931 del 12/07/2012, cartella 295/2012- NUOVA COSTRUZIONE CAPANNONE INDUSTRIALE in un lotto facente parte dell'ambito territoriale del P.I.I. n.22 -Lotto 4

- Variante prot. 8823 del 08-06-2013, cartella 192/13 - 1° VARIANTE - NUOVA COSTRUZIONE CAPANNONE INDUSTRIALE NEL PII 22 (Lotto 4)

- NUOVA COSTRUZIONE CABINA ELETTRICA NEL PII 22 (Lotto 4) prot. 9395 del 19/06/2013 cartella 215/2013

DIA prot. 10026 del 09/07/2015, cartella 176/2015- AMPLIAMENTO CAPANNONE INDUSTRIALE in un lotto facente parte dell'ambito territoriale del P.I.I. n.22 -Lotto 4

Variante prot. 10236 del 08-06-2016, cartella 140/2016 - 1° VARIANTE

Certificato di collaudo parziale opere di urbanizzazione a firma dell'ing. Carlo Masanta del 25-07-2013

AGIBILITA' - NUOVA COSTRUZIONE CAPANNONE INDUSTRIALE NEL PII 22 (Lotto 4) prot. 11492 del 26-07-2013 cartella: 270/2013 - STRADA PROVINCIALE 201 STRADELLA PAVIA (tale agibilità riguarda solo la prima fase del capannone e non comprende l'ampliamento del 2015)

L'agibilità rilasciata è collegata tra i lotti di vendita 1 e 2, con obbligo attualmente, imposto dall'ingegnere collaudatore, dell'accesso carraio e pedonale al lotto 2 di vendita attraverso il lotto 1, non essendo state ultimate le opere di urbanizzazioni di pertinenza del lotto 2. Come detto in premessa al fine di agevolare le vendite e vendere in due lotti, l'aggiudicatario del lotto 1 dovrà far eseguire le opere necessarie per rendere indipendente, da un punto di vista impiantistico (luce/riscaldamento/CPI) il bene acquisito. L'aggiudicatario del lotto 2 dovrà quindi dare mandato ad eseguire le opere di urbanizzazione necessarie ad ottenere una autonoma agibilità eseguendo il completamento delle opere di urbanizzazione di pertinenza del lotto acquisito, costi che sono stati stimati sommariamente in circa € 150.000 e che verranno detratti dalla stima complessiva. La quantificazione preventiva del costo effettivo comunque dovrà essere a cura del proponente prima dell'aggiudicazione. Si precisa comunque che l'agibilità rilasciata farà riferimento a prima dell'ampliamento del 2015 e pertanto sarà da presentare nuova pratica edilizia per il rilascio della nuova.

In merito ad eventuali somme da corrispondere a titoli di oneri il Comune ha risposto allo scrivente:

*in riferimento alla richiesta di accesso agli atti prot. n. 12637 del 03.07.2019, si comunica che la Società Liftex non ha debiti verso questo Comune per quanto concerne i contributi di costruzione o polizze fidejussorie.*

**Conformità edilizia:**

Si dichiara la sostanziale conformità

**Conformità urbanistica:**

Si

|                                  |  |
|----------------------------------|--|
| Strumento urbanistico Approvato: | Piano di Governo del Territorio  |
| In forza della delibera:         | definitivamente approvato dal Consiglio Comunale con Deliberazione n. 73 del 19/11/2010 e pubblicato sul B.U.R.L. Serie Inserzioni e Concorsi n. 52 in data 29/12/2010, e successive Varianti;   |
| Zona omogenea:                   | Piano Integrato di Intervento n. 22 del quale la proprietà è risultata assegnataria in seguito alla partecipazione al <i>Programma finalizzato alla competitività e allo sviluppo del Sistema Produttivo locale attraverso la realizzazione di aree attrezzate per l'insediamento delle piccole imprese.</i> |

|             |   |
|-------------|---|
| Convenzioni | <p>Convenzione urbanistica in data 31-11-2011 rep. 26923 raccolta n. 8094 notaio Marco Boiocchi, trascritta a Voghera il 14-12-2011 ai nn. 8953/6455, 8954/6456, 8955/6457, 8956/6458, 8957/6459;</p> <p>Convenzione urbanistica di cessione gratuita di aree al Comune ricomposizione fondiaria e redistribuzione di terreni tra co-lottizzanti in data 09-03-2012 rep. 27518 raccolta 8443 notaio Marco Boiocchi, trascritta a Voghera 10-04-2012 ai nn. 2295/1820.</p> |
|-------------|---|

Note sulla conformità:

**Si dichiara la conformità urbanistica**

Si

**Si dichiara la conformità edilizia**

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di un capannone artigianale ed uffici connessi all'attività edificato sul lotto 4 avente una superficie fondiaria di mq 10.000 del Piano Integrato di Intervento n. 22 del quale la proprietà è risultata assegnataria in seguito alla partecipazione al *Programma finalizzato alla competitività e allo sviluppo del Sistema Produttivo locale attraverso la realizzazione di aree attrezzate per l'insediamento delle piccole imprese.*

Il fabbricato, sito in via dell'artigianato civ. 10/12, si trova tra Cascina Olmo e lo svincolo autostradale di Stradella, ad una quota topografica di circa 67 m. s.l.m.. Dal punto di vista cartografico, l'area è compresa nel foglio B8c2 della carta Tecnica Regionale e nel foglio n. 59 "Pavia" della carta geologica d'Italia.

L'edificio nella porzione rivolta a sud ospita al piano primo gli spazi destinati agli uffici amministrativi di pregevole fattura. Gli uffici sono raggiungibili attraverso la reception al piano terra mediante rampa di scale con struttura in acciaio ed impianto ascensore quest'ultimo contenuto in una torretta in acciaio che funge anche da collaudo per gli impianti assemblati essendo questa l'attività della società fallita.

Al piano terra è ubicata un'ampia area artigianale/magazzino con un'altezza massima sotto trave di 7,50 m risultato dell'ampliamento eseguito nel 2015. Da questo locale, in cui si svolge l'attività prevalente, si accede alla zona di servizio per gli addetti ai lavori . come bagni spogliatoi ecc, con altezza 2,70 m. Allo stesso piano trova ancora sistemazione la centrale termica e la reception della zona amministrativa che si sviluppa interamente al piano primo.

La struttura è con pilastri in c.a.v., alloggiati in opera su plinti gettati in opera; il tamponamento perimetrale è realizzato con pannelli in c.a.v. a taglio termico, aventi spessore di circa cm 30, con interposto strato di polistirolo; tegoli di copertura in c.a.p. montati sopra alle travi di banchina. L'area esterna è in parte realizzata in autobloccanti di tipo drenanti e in parte asfaltata per favorire il passaggio dei mezzi di trasporto. All'interno della stessa area sono collocate la cabina elettrica di trasformazione (Nord-Ovest) e due serbatoi GPL (il primo nell'angolo Nord-Est, il secondo nell'angolo Sud-Est).

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di Liftex srl - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 13198020151

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Indici di piano

Superficie fondiaria mq 10000

Superficie utile mq 6000

Di cui mq 4800 destinazione produttiva e mq 1200 a destinazione commerciale

## Superficie utile realizzata :

Produttiva 5.314,00 mq

Uffici 701,00 mq

Abit. Custode 56,00 mq

Totale 6.070,00 mq

Superficie fondiaria 10.000,00 mq

Superficie utile residua 0.00 mq

E' posta al piano: terreno/primo

L'edificio è stato costruito nel: 2013 ampliato 2015

Stato di manutenzione generale: buono

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni tipologia: **ante a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **buone**

Pareti esterne materiale: **c.a.v.** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: galleggiante con gres porcellanato/ battuto di cemento con spolvero di quarzo

| Destinazione     | Parametro              | Superficie convenzionale | Coeff. | Superficie equivalente |
|------------------|------------------------|--------------------------|--------|------------------------|
| Capannone        | sup lorda di pavimento | 5314,00                  | 1,00   | <b>5314,00</b>         |
| Uffici           |                        | 701,00                   | 1,20   | <b>841,20</b>          |
| Abit custode     |                        | 56,00                    | 1,00   | <b>56,00</b>           |
| Area edificabile |                        | 0                        | 0      | <b>0</b>               |
| <b>TOTALE</b>    |                        |                          |        | <b>6211,20</b>         |

**Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)**

Destinazione d'uso: Produttiva-Artigianale

Sottocategoria: Capannoni

### Valori relativi alla Agenzia del territorio

Periodo: 2/2018

Zona: Broni

**Tipo di destinazione:** Produttivo

**Tipologia:** Capannoni industriali

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 280

Valore di mercato max (€/mq): 365

Impianto elettrico: si

impianto di riscaldamento: Si,

Condizionamento e climatizzazione: si

Certificazione energetica:

subalterno 3 classe energetica C 69,51 kWh/m<sup>2</sup>a codice indentificativo 18024-000164/13 registrato il 25-06-2013 valido fino al 25-06-2023 a firma del certificatore Monia Bragaglia n. di accreditamento 4839

subalterno 2 (ora sub 4) classe energetica D 316,09 EP gl, nren kWh/m<sup>2</sup> anno codice indentificativo 18024-00000119 valido fino al 09-01-2029 a firma del certificatore Cristiano Battagi n. di accreditamento 4839

## 8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO: 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 il bene possa essere alienato, 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 (piano ammezzato su strada), 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 450,00**

**Fonti di informazione:**

Catasto di Milano;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano;  
 Uffici del registro di Milano;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:  
 OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali;

OMI - Agenzia delle Entrate  
 Capannoni 280/365  
 Valore medio €/mq 322

Borsino immobiliare  
 Capannoni €/mq 400/600  
 Valore medio €/mq 500

Agenzie Immobiliari on line:

- BRONI- Capannone ad uso produttivo di mq 1031 area esterna 3239 Hmax= 9,50 € 375.000 (€/mq 363)
- MEZZANINO- Capannone commerciale di mq 781 area esterna 2446 € 258.000 (€/mq 330)

**Valutazione corpi:****A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

| <i>Destinazione</i>                               | <i>Superficie Equivalente</i> | <i>Valore Unitario</i> | <i>Valore Complessivo</i> |
|---|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Capannone con uffici ed area di pertinenza        | 6.211,00                      | € 2.794.950,00         | € 2.794.950,00            |
| Stima sintetica comparativa parametrica del corpo |                               |                        | € 2.794.950,00            |
| Valore corpo                                      |                               |                        | € 2.794.950,00            |
| Valore Accessori                                  |                               |                        | € 0.000,00                |
| Valore complessivo intero                         |                               |                        | € 2.794.950,00            |
| Valore complessivo diritto e quota                |                               |                        | € 2.794.950,00            |

**Riepilogo:****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%) | € | 558.990,00 |
| Spese per costi di completamento opere di urbanizzazioni di pertinenza del lotto 4, sezionamento impianto elettrico e GPL dal lotto 1 e nuovo CPI: | € | 150.000,00 |
| Costi di cancellazione oneri e formalità:  | € | 0,00       |

**9 Prezzo base d'asta del lotto:**

|   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: | € | <b>2.085.960,00</b> |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "occupato":                            | € | <b>1.670.000,00</b> |
| Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":                              | € | <b>2.086.000,00</b> |

Ritenendo di aver evaso l'incarico affidato dall'Ill.mo Signor Giudice e ringraziando per la fiducia accordata resta a disposizione per ogni chiarimento in merito

Data generazione:  
24/07/2019

L'Esperto alla stima  
**Geom. Michele Bonanzinga**