

***AGGIORNAMENTO DELLA STIMA***

***DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DI GALLAZZI S.P.A. in a.s.***

***UBICATO A MINERBIO (BO)***

***OTTOBRE 2023***



PROF. GIOVANNI FIORI

ORDINARIO DI ECONOMIA AZIENDALE

NELL'UNIVERSITÀ LUISS GUIDO CARLI DI ROMA

## Sommario

<b>Premessa.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Consistenza dell'unità immobiliare .....</b>	<b>3</b>
<b>2. Indagine di mercato .....</b>	<b>3</b>
2.1. Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale .....	3
<b>3. Metodologia della stima .....</b>	<b>5</b>
3.1. Procedimento a “costo di costruzione” .....	5
3.2. Valutazione O.M.I. .....	7
3.3. Determinazione del valore di stima.....	8
<b>4. Stima dei terreni.....</b>	<b>12</b>
4.1. Ubicazione e descrizione .....	12
<b>5. Conclusione .....</b>	<b>17</b>
<b>6. Allegati .....</b>	<b>18</b>

## Premessa

Il presente documento costituisce aggiornamento delle precedenti perizie di stima già redatte dal sottoscritto, nel mese di settembre 2015 quella relativa all'immobile

industriale e nel mese di novembre del 2018 quella riferita ai terreni di pertinenza, èd è finalizzato a definire un aggiornamento del prezzo del bene per riattivare le operazioni di vendita dell'immobile di proprietà della società Gallazzi S.p.A. in amministrazione straordinaria, considerato che sono trascorsi ormai 8 anni dalla precedente perizia e quattro anni dall'ultima vendita che è stata tentata nel 2019.

## 1. Consistenza dell'unità immobiliare

Si riportano di seguito le superfici dedotte dalla perizia del 2015 e aggiornate a seguito della demolizione dell'autosilos automatico e della vendita dei silos:

**Area lotto = 26.500 mq**

**Superficie coperta (escluso tettoie e servizi) = 12.225 mq**

**Superficie Tettoie = 1.406 mq**

**Superficie Depositi, Servizi = 4.300 mq**

**Sup. raggagliata = 14.366,8 mq**

**Sup. esterna (verde-piazzale) = 6.794 mq**

**Sup. esterna (parcheggi) = 1.775 mq**

## 2. Indagine di mercato

### 2.1. Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale

La contrazione delle compravendite colpisce anche il settore produttivo (PRO) che, per la prima volta, dopo due anni di crescita ininterrotta, presenta un dato negativo (-5,2%). In particolare, è il Nord Est a subire il calo maggiore (-13,8%), area che insieme al Nord Ovest raccoglie il 65% del NTN totale, mentre è positivo il tasso per il Sud (+17,9%) e per le Isole (+3,9%). I tassi delle variazioni tendenziali mensili (Tabella 13) mostrano un andamento negativo nei mesi di ottobre e dicembre con una lieve ripresa a novembre.

La serie storica dal 2011 del NTN osservato e del NTN destagionalizzato è rappresentata in Figura 3; con riferimento allo stesso periodo, in Figura 4 è riportata la successione dei relativi tassi tendenziali trimestrali.

Analizzando la distribuzione delle compravendite per classi di rendita riportata in Tabella 15, si nota che il calo più significativo interessa le unità nella classe di rendita <sup>1</sup>superiore a 10.000 euro (-12,4%).

---

<sup>1</sup> Testo tratto da "Settore produttivo – Dati nazionali e per area territoriale", pag . 10 della pubblicazione OMI "NON RESIDENZIALE Statistiche IV trimestre 2022" a cura della Divisione Servizi Direzione Centrale Servizi Estimativi e

Figura 3: Serie storica trimestrale NTN settore PRO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

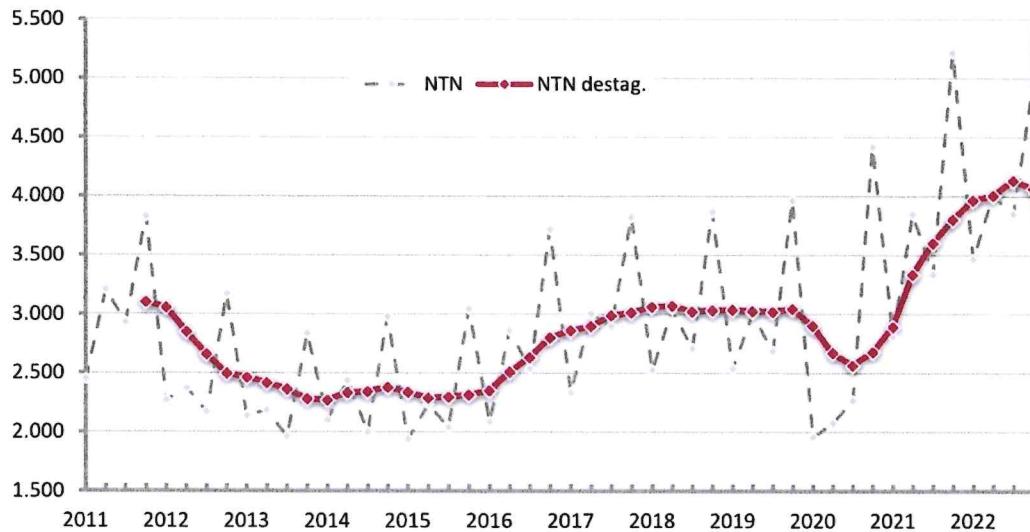
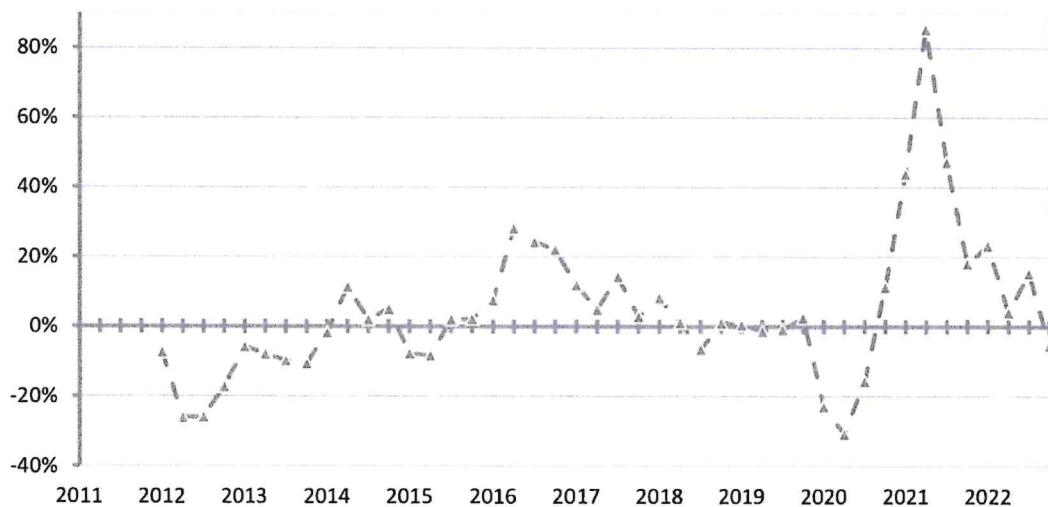


Figura 4: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore PRO dal 2011



Osservatorio Mercato Immobiliare, data di pubblicazione: 9 marzo 2023 periodo di riferimento: quarto trimestre 2022;  
Fonte:  
[https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4509119/StatisticheOMI\\_NON\\_RES\\_4\\_2022.pdf/254d8522-57c1-ad4d-9e04-9cc278bc60f8](https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/documents/20143/4509119/StatisticheOMI_NON_RES_4_2022.pdf/254d8522-57c1-ad4d-9e04-9cc278bc60f8)

Tabella 12: NTN e variazione % tendenziale annua settore PRO, per area

Area	IV 2021	I 2022	II 2022	III 2022	IV 2022	Var % NTN III 22/III 21	Var % NTN IV 22/IV 21
Nord Ovest	1.957	1.382	1.628	1.507	1.886	9,5%	-3,6%
Nord Est	1.538	943	1.080	915	1.325	-3,0%	-13,8%
Centro	878	596	702	639	767	32,0%	-12,6%
Sud	634	422	454	616	747	55,3%	17,9%
Isole	209	123	144	171	217	26,4%	3,9%
<b>Italia</b>	<b>5.215</b>	<b>3.465</b>	<b>4.007</b>	<b>3.848</b>	<b>4.942</b>	<b>15,4%</b>	<b>-5,2%</b>

Tabella 13: NTN e variazione % tendenziale annua PRO, per mese e per area

Area	Var% NTN ott 22/ott 21	Var% NTN nov 22/nov 21	Var% NTN dic 22/dic 21	Var% NTN IV 22/IV 21
Nord Ovest	-9,5%	20,4%	-13,3%	-3,6%
Nord Est	-0,3%	-15,1%	-19,2%	-13,8%
Centro	-23,1%	-13,2%	-5,0%	-12,6%
Sud	-13,8%	24,1%	33,1%	17,9%
Isole	-42,1%	43,9%	24,2%	3,9%
<b>Italia</b>	<b>-12,2%</b>	<b>4,9%</b>	<b>-7,0%</b>	<b>-5,2%</b>

### 3. Metodologia della stima

#### 3.1. Procedimento a “costo di costruzione”

Al fine della valutazione della tipologia dell’immobile si evidenzia quanto segue:

- il compendio è stato oggetto di procedura di vendita fallimentare, andata deserta per più volte:
  - I° esperimento di vendita conclusosi il 24.05.2017 al prezzo di euro 5.000.000 (stima del prof. G. Fiori);
  - II° esperimento di vendita conclusosi il 20.03.2018 al prezzo di euro 3.750.000 (ridotto del 25%);
  - III° esperimento di vendita conclusosi il 03.04.2019 al prezzo di euro 2.812.500 (ridotto del 25% unitamente ai terreni adiacenti valutati con stima integrativa del prof. G. Fiori);
  - IV° esperimento di vendita conclusosi 25.09.2019 al prezzo di euro 2.238.573,75 (ridotto del 25% unitamente ai terreni adiacenti valutati con stima integrativa del prof. G. Fiori);
  - V° esperimento di vendita, autorizzato con ministeriale protocollo numero 4457 del 9 gennaio 2020, al prezzo

complessivo pari ad euro 1.678.930,00 oltre IVA e successivamente revocato con provvedimento ministeriale del 13.03.2020 prot.0074616 a causa dell'emergenza COVID-19;

2. tutte le volte che l'immobile è andato in asta non sono pervenute offerte;
3. nel 2019 in occasione della vendita dell’“autosilos automatico” corrispondente al fabbricato 1 dell’edificio B, si è constatato che tale magazzino era dotato di struttura autoportante in quanto la pannellatura esterna costituiva un unico corpo con la pannellatura interna e con le scaffalature, pertanto si è provveduto alla rimozione dell’intera porzione determinando in tal modo l’apertura di tutto il lato Nord-Ovest dell’edificio 2. (foto 2-3-4);
4. negli anni 2021 e 2022 sono stati venduti i silos.

Nel mese di marzo 2022 è stato effettuato un sopralluogo sull’immobile al fine di verificare lo stato attuale della porzione del capannone dopo le modifiche dell’impianto e per conoscere se si erano verificati dal 2013 ad oggi gravi fenomeni di deperimento del bene dovuti alla mancata manutenzione dei fabbricati.

Poiché la rimozione del magazzino automatico, nonché dei citati silos esterni ha comportato una variazione degli indici urbanistici, nel luglio del 2022 si è provveduto all’aggiornamento della mappa catastale.<sup>[1]</sup>

Pertanto, alla luce di quanto sopra esposto, considerato che l’immobile ad oggi risulta essere inutilizzato da almeno 10 anni, che la struttura è stata edificata alla fine degli anni Settanta e pertanto il deperimento fisico e funzionale non la rende più idonea alle esigenze dei fruitori, che è in commercializzazione da otto anni ed è stato oggetto di quattro procedure d’asta, per ognuna delle quali non sono state presentate offerte, si deduce che allo stato di fatto non è appetibile sul mercato, pertanto si è ritenuto opportuno rivalutarlo con il metodo del costo di costruzione a nuovo, ipotizzando dunque la demolizione dell’attuale struttura e la ricostruzione a nuovo di un nuovo complesso di capannoni industriali.

L’impiego del metodo del costo è infatti suggerito, oltre che nella stima di immobili speciali o complessi come aziende agricole o industriali che hanno quindi un mercato limitato, per gli immobili situati in zone con assenza di mercato, come per l’immobile oggetto della presente simulazione di valutazione, dove non essendoci altri complessi industriali simili nelle vicinanze, non è possibile trovare immobili comparabili per poter adottare il metodo del confronto (Market Comparison Approach).

**La stima del valore dell'area** sarà data dalla disponibilità di aree edificabili nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare o, in assenza, in un segmento prossimo.

**La stima del costo di costruzione** a nuovo verrà ricercata nei prezzi di mercato degli appalti, quindi reperendo dei dati tra le imprese edili; in assenza di dati sarà utile il volume "Prezzi delle tipologie edilizie" pubblicato dalla DEI – Tipografia del Genio Civile.

**Per il calcolo della superficie**, si farà riferimento alle superfici riportate nella precedente perizia del 2015 decurtate della superficie dell'autosilos automatico che è stato venduto.

### 3.2. Valutazione O.M.I.

Per la valutazione del fabbricato si è fatto riferimento anche ai valori dell'Osservatorio dell'Agenzia del Territorio (Anno 2022, 2° semestre<sup>2</sup>), che è l'organo che sintetizza i dati rilevati sistematicamente da operatori del settore e a quotazioni di beni simili reperite presso le agenzie immobiliari.

---

2

[https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi\\_omi/stampa.php?id=2157&pr=BO&co=F219&linkzona=BO00002887&idstrada=&anno\\_semestre=20222&fasciazona=Periferica/ZONA%20ARTIGIANALEINDUSTRIALE&utilizzo=Produttiva&codzona=D4&lingua=IT&b1=Mostra%20valori&E=11.473022&N=44.618013](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/geopoi_omi/stampa.php?id=2157&pr=BO&co=F219&linkzona=BO00002887&idstrada=&anno_semestre=20222&fasciazona=Periferica/ZONA%20ARTIGIANALEINDUSTRIALE&utilizzo=Produttiva&codzona=D4&lingua=IT&b1=Mostra%20valori&E=11.473022&N=44.618013)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2**

**Provincia: BOLOGNA**

**Comune: MINERBIO**

**Fascia/zona: Periferia/ZONA ARTIGIANALE-INDUSTRIALE**

**Codice zona: D4**

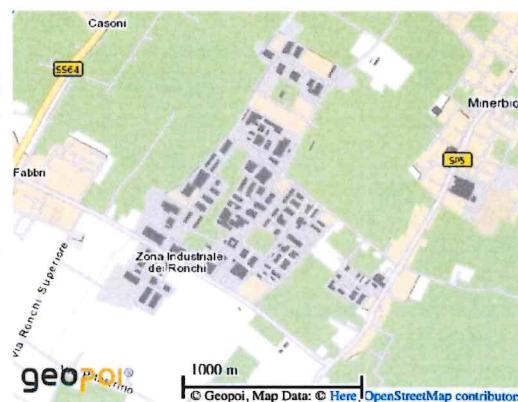
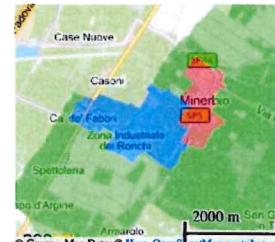
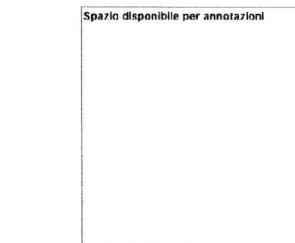
**Microzona: 0**

**Tipologia prevalente: Capannoni tipici**

**Destinazione: Produttiva**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max	Min	Max	
Capannoni tipici	Ottimo	500	650	L		
Capannoni tipici	Normale	300	500	L		

[Stampa](#)



I valori riportati nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare per la tipologia di fabbricato considerata, oscillano tra il seguente range:

Destinazione	Stato di conservazione	Min □/mq	Max □/mq	Medio □/mq
Capannoni	Normale	300	500	400
Capannoni	Ottimo	500	650	575

### 3.3. Determinazione del valore di stima

Dall'indagine svolta sul valore di mercato, che analizza immobili analoghi a quella oggetto di stima presenti nel mercato immobiliare attuale, si sono ricavati i seguenti dati che vengono raccolti nella tabella:

Rif	Comune	Ubicazione	Sup.	Prezzo	Costo unitario	Descrizione	Link
1	Minerbio	Cà De Fabbri	282	120.000	425	capannone categoria catastale C/3, destinazione d'uso laboratorio/magazzino. Buone condizioni. Inserimento annuncio del 02/2021	<a href="https://www.immobiliare.it/1163273/">https://www.immobiliare.it/1163273/</a>

2	Minerbio	Z.I. dei Ronchi	513	225.000	438	Capannone artigianale dotato di due aree, due uffici (di cui uno con bagno ed antibagno), due spogliatoi (entrambi dotati di bagno) ed un piccolo soppalco. Inserimento annuncio 03/2023	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/01874508/">https://www.immobiliare.it/annunci/01874508/</a>
3	Minerbio	Z.I.	217	120.000	552	Porzione di capannone di circa 217 mq. ad uso artigianale-industriale con area di pertinenza Inserimento annuncio 03/2	<a href="https://www.immobiliare.it/annunci/8394046/">https://www.immobiliare.it/annunci/8394046/</a>

Dalla quale si desume che il valore medio di vendita di un capannone usato nella Zona Industriale di Minerbio è pari a:

$$Vm = \frac{120.000+225.000+120.000}{282+513+217} = 459,5 \text{ €/mq}$$

Il valore di 459,5 €/mq risulta in linea con il valore minimo per i capannoni in ottimo stato indicati dall'Osservatorio Immobiliare per la zona di Minerbio (500,00 €/mq); pertanto si ritiene opportuno individuare una media considerando il valore OMI minimo.

$$Vm = \frac{459,5+500}{2} = 480 \text{ €/mq}$$

Per il valore dell'area si è rilevato il valore di un lotto di terreno edificabile presente nell'area industriale di Minerbio della superficie di mq 2.000,00 pari ad euro/mq 39,50<sup>3</sup>.

L'area da considerare nella stima del valore del terreno è la somma dell'area pertinenziale del compendio industriale e la superficie coperta del medesimo, quindi un totale di mq 26.500,00.

Per quanto riguarda il costo di costruzione di un capannone riportiamo di seguito la tabella riassuntiva dedotta dall'analisi dei dati dei preventivi delle ditte edili:

---

<sup>3</sup> <https://www.immobiliare.it/annunci/102045934/>

## **PREZZO DI COSTRUZIONE DI UN CAPANNONE INDUSTRIALE**

Tipologia di struttura	Prezzo
Capannone industriale con struttura metallica	180 €/m <sup>2</sup> - 300 €/m <sup>2</sup>
Capannone industriale con struttura in cemento	260 €/m <sup>2</sup> - 450 €/m <sup>2</sup>

Poiché ad oggi non abbiamo conoscenza della tipologia dei capannoni che verranno realizzati per il costo di costruzione dei nuovi capannoni prenderemo come riferimento un valore medio pari a 300 euro/mq.

Pertanto di seguito si riepilogano i dati che verranno inseriti nelle tabelle di calcolo:

**Area lotto = 26.500 mq**      **Valore Area □/mq**      **39,5**

**Superficie coperta (escluso tettoie e servizi) = 12.225 mq**

**Superficie Tettoie = 1.406 mq**

**Superficie Depositi, Servizi = 4.300 mq**

**Sup. raggagliata = 14.366,8 mq**      **Costo di costruzione** /mq      **300**

**Sup. esterna (verde-piazzale) = 6.794 mq**

**Sup. esterna (parcheggi) = 1.775 mq**

**Applicando il metodo del costo di ricostruzione a nuovo:**

Costi	Costi Edili			
	Dettagli	mq	€/mq	€
Costi di Demolizione	17.931	25 <sup>4</sup>	€ 448.275,00	
<b>Totale</b>				<b>€ 448.275,00</b>

### Costi di Realizzazione

<sup>4</sup> Il prezzo di demolizione è stato ricavato dalla media dei prezzi al mq dedotta dai preventivi effettuati da ditte specializzate su capannoni di varia tipologia e con strutture diverse (legno, muratura, laterizi, pannelli in c.l.s., ecc) Rif. <https://www.habitissimo.it/preventivi/demolire-capannone>

Lotto edificabile	14.366,8 <sup>5</sup>	€ 300,00	€ 4.310.040,00
parcheggi scoperti	1.775	€ 50,00 <sup>6</sup>	€ 88.750,00
verde-piazzale	6.794	€ 18,00 <sup>7</sup>	€ 122.292,00
<b>Totale</b>			<b>€ 4.521.082,00</b>

<b>Totale Costi Edilizi</b>	<b>€ 4.969.357,00</b>
<b>Costi Procedurali &amp; di Gestione Cantiere</b>	

Dettagli		€	%
Opere Di urbanizzazione	dei costi	€ 149.080,71	3,0%
Oneri Urbanizzazione + CCC	dei costi	€ 248.467,85	5,0%
Oneri Professionali (Prog. & D.L)	dei costi	€ 347.854,99	7,0%
Imprevisti	dei costi	€ 99.387,14	2,0%
Agenzia	dei ricavi	€ 220.499,28	3,0%
Utile Impresa	dei ricavi	€ 734.997,60	10,0%

<b>Totale Costi Procedurali</b>	<b>€ 1.800.287,57</b>
---------------------------------	-----------------------

<b>Totale Costi di Sviluppo</b>	<b>€ 6.769.644,57</b>
---------------------------------	-----------------------

Ricavi	Ricavi da Vendita		
Dettagli	mq	€/mq	€
Lotto edificabile	14366,8	€ 480,00	€ 6.896.064,00
Verde-parcheggi	1775	€ 72,00 <sup>8</sup>	€ 127.800,00
Piazzale	6794	€ 48,00 <sup>9</sup>	€ 326.112,00
<b>Totale Ricavi</b>			<b>€ 7.349.976,00</b>

	mq	Euro/mq	
<b>Valore dell'area (a)</b>	26500	39,5	<b>€ 1.046.750,00</b>

<sup>5</sup> La superficie riportata è stata dedotta dalla perizia del 2015 e aggiornata a seguito della demolizione dell'autosilos automatico e della vendita dei silos ed è data dalla somma della superficie coperta dei capannoni/edifici principali e della superficie ragguagliata delle tettoie e dei servizi.

<sup>6</sup> Prezzario DEI tipologie 2019

<sup>7</sup> Per la corretta determinazione del costo parametrico relativo alla realizzazione di parcheggi a raso e di aree cortilizie si è fatto riferimento ai parametri desunti da interventi similari realizzati o studiati da altre amministrazioni, enti, istituzioni.

<sup>8</sup> Il costo al mq è stato calcolato considerando che da prassi la "superficie commerciale" di aree destinate a verde-parcheggio ha un'incidenza del 15%

<sup>9</sup> Il costo al mq è stato calcolato considerando che da prassi la "superficie commerciale" di aree destinate a corte esterna ha un'incidenza del 10%

<b>Totale Ricavi (b)</b>	<b>€ 7.349.976,00</b>
<b>Totale Costi di Sviluppo (c)</b>	<b>€ 6.769.644,57</b>
<b>Valore di Mercato Totale (a+b-c)</b>	<b>€ 1.627.081,43</b>

#### 4. Stima dei terreni

##### 4.1. Ubicazione e descrizione

I terreni oggetto della presente valutazione sono ubicati nella Zona Industriale del Comune di Minerbio a Nord di Bologna, nello specifico in un'area compresa fra la via Marzabotto, Fosse Ardeatine e Caduti di Cefalonia. I terreni sono censiti al Catasto Terreni del suddetto Comune al Fg. 18 Part. 126-549 e 551 (come evidenziati nell'immagine allegata con l'area di colore giallo) e sono classificati come zona G per servizi pubblici locali, come risulta dal certificato rilasciato dal Comune di Minerbio in data 20 giugno 2007.

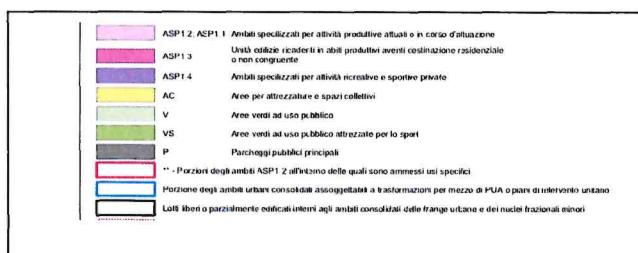


<b>Tipologia Immobile</b>	<b>Fg</b>	<b>Mappale</b>	<b>Sup.</b>	<b>RD (€)</b>	<b>RA (€)</b>
Terreno seminativo	18	126	18 are 62 ca	16,44	10,58
Terreno seminativo	18	549	11 are	13,12	6,53
Terreno seminativo	18	551	44 are 55 ca	53,15	26,46

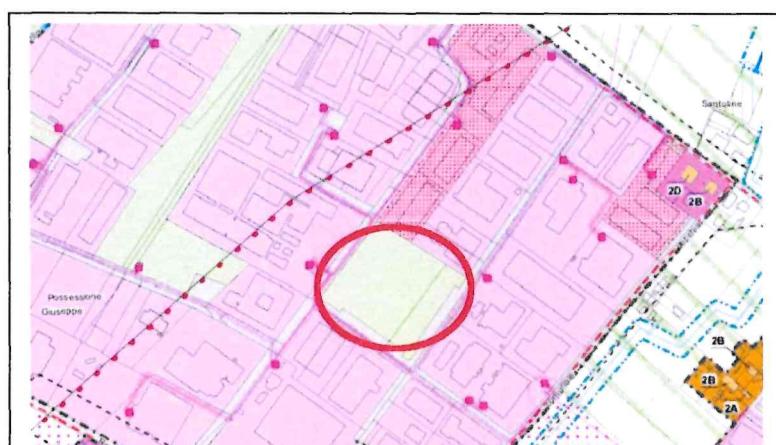
#### Estratto di Mappa

Nell'anno 2007 la società Gallazzi spa, già proprietaria dell'adiacente stabilimento industriale in via Marzabotto n.8 (identificato con la part. 197), a seguito della necessità industriale di ampliare e apportare alcune parziali modifiche allo stabilimento li acquisisce dal Comune di Minerbio con atto di compravendita del 22.6.2007 rep.83282/20450 per destinarle a verde e parcheggi ad uso privato e pubblico.

Come da indicazioni del RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) del Comune di Minerbio approvato il 18.12.2008 le part. 549 e 551 sono destinate ad “Aree verdi ad uso pubblico” (V) invece la part. 126 corrisponde ad una porzione della sede stradale che attraversa il lotto tra le part. 197 e la 551.

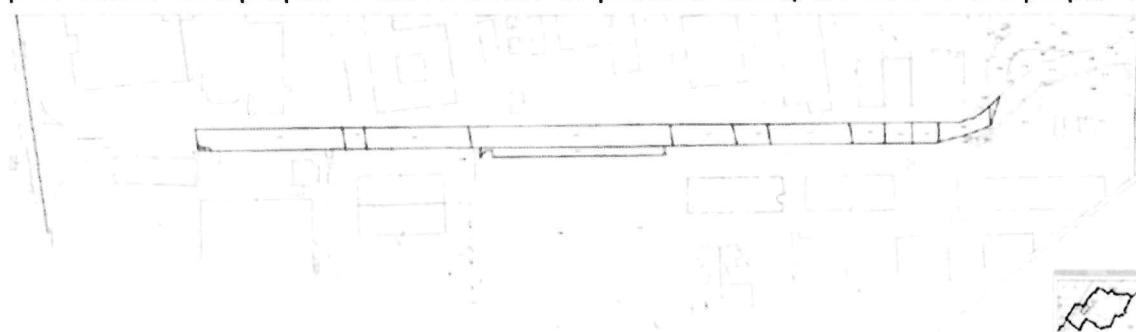


#### Legenda RUE



Tav. RUE

Nell'ambito dell'avvio del procedimento finalizzato all'approvazione del progetto di fattibilità tecnico-economica dei lavori di "rifacimento di parte della via Marzabotto a Cà dé Fabbri nel tratto posto fra la via Ronchi Inferiore e la via Maceri Superiore", in data 06/07/2023 il Comune di Minerbio ha notificato alla Procedura l'Ordinanza n.2023/8298 nella quale viene comunicato che, ai sensi dell'art.16 bis e 16 della L.R. 37/2002, l'approvazione di tale progetto comporterà l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e dichiarazione di pubblica utilità, sull'area di sua proprietà



individuata al Catasto al Foglio 18 con la particella 126 e 551.

PFTE-tav\_08-via\_Marzabotto - Piano Particellare di esproprio

Pertanto, considerati i seguenti dati di consistenza:

Fg.18 Part. 126 = superficie catastale = 1.862 mq (porzione di strada)

Fg.18 Part. 551 = superficie catastale = 4.455 mq

Fg.18 Part. 549 = superficie catastale = 1.100 mq

Le Superfici da espropriare come da indicazioni dell'Ordinanza n. 2023 / 8298 sono le seguenti

**Fg.18 Part. 126**

superficie catastale = 1.862 mq

superficie da espropriare = 1.862 mq

**Fg.18 Part. 551**

superficie catastale = 4.455 mq

superficie da espropriare = 622 mq

per un totale pari a 2.484 mq.

A seguito di tale esproprio la rimanenza della superficie delle part. 551 e 549 sarà pari a 4.933 mq.

Poiché la Delibera n.24 del 7.5.2007 che ha come oggetto per l'appunto l'alienazione della porzione di terreni oggetto di stima in favore della società Gallazzi spa tra le varie prescrizioni prevedeva in tale area anche la realizzazione dei parcheggi privati ad uso pubblico (P3).

Si rileva che l'art. 3.1.3 del RUE in merito ai parcheggi pertinenziali (P1 e P3) riporta quanto segue:

(...) "I parcheggi pertinenziali sono aree o costruzioni, o porzioni di aree o di costruzioni, adibiti al parcheggio di veicoli, al servizio esclusivo di un determinato insediamento.

Nei limiti delle dotazioni minime prescritte al successivo Art. 3.1.5 in relazione ai vari tipi di insediamento, e ai fini dell'applicazione del RUE e del POC, essi non possono essere considerati come unità immobiliari autonome separatamente dall'unità immobiliare

alla quale sono legati da vincolo pertinenziale (anche se sono unità immobiliari autonome da punto di vista catastale). Sempre nei limiti delle dotazioni minime prescritte, i parcheggi pertinenziali di una determinata unità edilizia sono legati da un vincolo giuridico inderogabile di pertinenzialità, non superabile anche in caso di vendita”.

Pertanto le part. 549 e 551 non potranno essere vendute separatamente dal lotto principale costituito dalla part. 197 di cui costituiscono pertinenza.

Dunque visto l'esistenza del vincolo di pertinenzialità e vista l'Ordinanza di esproprio che individua un'indennità pari a 2,7 euro/mq si conclude che il più probabile valore di mercato dei terreni individuati con le part. 549 e 551 prive della superficie espropriata sarà pari a:

$$4.933 \text{ mq} \times 2,7 \text{ euro/mq} = \mathbf{13.319,1 \text{ euro}}$$

## 5. Conclusione

Pertanto:

- considerata un'obsolescenza economica riferita sia alle condizioni esterne all'immobile, in questo caso all'insufficiente livello di domanda, che alla situazione economica generale;
- tenuto conto che il fabbricato è in commercializzazione da otto anni ed è stato oggetto di quattro procedure d'asta, per ognuna delle quali non sono state presentate offerte, da cui si deduce la difficoltà di ricollocare sul mercato questa tipologia di complesso industriale a causa anche della straordinarietà dimensionale;
- rilevato che in zona sono presenti altri diversi stabilimenti industriali in disuso o in depressione economica, testimonianza della difficoltà di realizzare una vendita soddisfacente in breve tempo;
- considerata l'Ordinanza di esproprio n. 2023 / 8298 del 06/07/2023 che priva di una porzione di superficie del lotto di proprietà della Gallazzi spa in a.s. e definisce un valore di cessione al mq del terreno facente parte del lotto espropriato

si conclude che ad oggi il più probabile valore di mercato del complesso immobiliare costituito dall'immobile e dai terreni oggetto della stima così come scaturisce dall'impiego del metodo del costo è, per arrotondamento, pari a **1.640.400 euro**.

Infine, è possibile considerare anche il valore di pronto realizzo, solitamente trattato, in ambito immobiliare, come un valore di mercato subordinato ad ipotesi speciali (*special assumption*), legate all'esigenza di effettuare la vendita in tempi ristretti e in condizioni sfavorevoli per il venditore. Tale situazione ha un impatto sul valore di mercato, derivante dalla necessità per il proprietario di vendere in tempi inferiori a quelli ordinari.

Sulla base delle attuali condizioni, ai fini della stima del valore di pronto realizzo è stato ritenuto ragionevole applicare **uno sconto pari al 20%** del valore di mercato stimato, secondo la seguente formula:

**Valore di Pronto Realizzo = Valore di Mercato\*(1-Sconto % per la vendita in liquidazione).**

Pertanto, il valore di pronto realizzo<sup>10</sup> è pari a **1.312.320 euro.**

Roma, 3 ottobre 2023

Prof. Giovanni Fiori

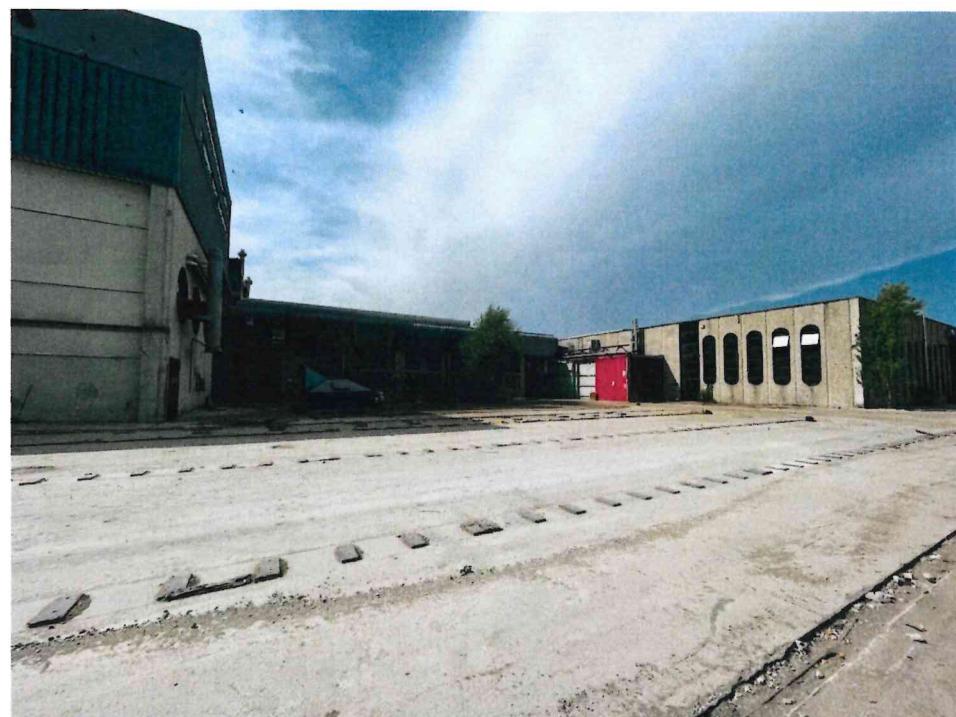


## 6. Allegati



1.Area ex Autosilos automatico

<sup>10</sup> Standard Internazionali di Valutazione IVS, Codice delle Valutazioni Immobiliari: Cap.5 p.2.11 e 2.11.2 e 2.12 “... Il valore di Liquidazione o di vendita forzata (liquidation or forced value) è pari alla somma che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo più breve da quello richiesto dalla definizione di Valore di Mercato”



2.Area ex Autosilos automatico



3.Area ex Autosilos automatico