

Angri, li 13.06.2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**- TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE -**

**- SEZIONE FALLIMENTARE -**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI**

**Fallimento N°45/2021**

**“...OMISSIS...”**

**Curatore Fallimentare:** *dott. Giancarlo Rubino.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Contiene:**

- Relazione di Stima Beni Immobili;
- Elaborati Grafici redatti dal sottoscritto;
- Documentazione Fotografica;
- Documentazione Catastale;
- Documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albairate (MI);
- Documenti acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria;
- Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Alessandria;
- Estratto della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.);
- Tabelle dei coefficienti.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**LO STIMATORE**

**Geometra D'ANDRIA Giovanni**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI**  
**FALLIMENTO “...OMISSIS...”**  
**- R.F. N°45/2021 -**



Il sottoscritto **D'Andria Giovanni**, geometra, con studio in Anghi (SA) alla Via G. D'Anna n.116 (*Centro Residenziale Rosato*), iscritto presso il Collegio Professionale della Provincia di Salerno al N°3541 nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Nocera Inferiore (Civile e Penale), produce relazione che segue.



**PREMESSA**

In adempimento dell'incarico ricevuto, lo scrivente ha eseguito diversi sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente relazione di stima, corroborati da rilievi metrici e conseguenti indagini ed accertamenti esperiti presso gli Uffici della Pubblica Amministrazione.

Per inciso, i beni immobili facenti parte del compendio fallimentare in oggetto sono costituiti da un opificio industriale, ricadente per la maggiore consistenza nel territorio comunale di Albairate (MI) ed in minima parte nel territorio comunale di Vermezzo con Zelo (MI), oltre ad un appezzamento di terreno sito nel Comune di Alessandria.

Ciò posto, le indagini e gli accertamenti si sono estesi dapprima presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio e successivamente presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Albairate (MI), Vermezzo con Zelo (MI) e Alessandria.

Presso quest'ultimo Comune di Alessandria, oltre alla verifica della legittimità urbanistica dei manufatti rinvenuti, è stato acquisito anche il Certificato di Destinazione Urbanistica relativo all'appezzamento di terreno.

Acquisiti ed esaminati tutti gli elementi metrici e parametrici reperiti, si è proceduto con le indispensabili indagini di mercato finalizzate all'affidamento agli immobili oggetto di stima del più probabile valore commerciale.

Premesso quanto sopra, considerate le difficoltà oggettive rappresentate già solo dalla distanza chilometrica dei beni che trovasi rispettivamente in Lombardia e in Piemonte, la necessità di interfacciarsi con diversi Uffici Comunali e l'espletamento delle indispensabili indagini di mercato, è possibile rendersi conto di come il dilatamento dei tempi di evasione del mandato appaia pienamente giustificato.



## INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE

Fatta questa doverosa premessa, il sottoscritto crede necessario, ancor prima di inoltrarsi nel vivo dei quesiti che concerne la valutazione, far precedere la descrizione dei beni che interessano, sin da ora evidenziando che per una migliore e più agevole comprensione, sia di tale parte descrittiva dell'elaborato e sia anche per raffigurare le consistenze in valutazione, è possibile avvalersi della documentazione grafica e fotografica prodotta che, allegata alla presente, ne forma parte integrante e sostanziale.

Gli immobili di pertinenza della procedura fallimentare **N°45/2021** – “...**OMISSIS**...”, sono costituiti da un opificio industriale e un appezzamento di terreno individuati presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio come segue:

**1) Opificio industriale in Albairate (MI) e Vermezzo con Zelo (MI):**

- Comune di Albairate (MI), **Foglio 17 Part.IIa 130 Sub 702**, Categ. D/7, R.C. €. 6.862,00;
- Comune di Vermezzo con Zelo (MI), **Foglio 2 Part.IIa 113 Sub 701**, Categ. D/7, R.C. €.760,00;

**2) Appezzamento di terreno in Alessandria:**

- Comune di Alessandria, **Foglio 27 Part.IIa 274**, seminativo, classe 2, are 01.35.20, R.D. €.136,16 – R.A. €.111,72;
- Comune di Alessandria, **Foglio 27 Part.IIa 275**, seminativo, classe 2, are 01.10, R.D. €.1,11 – R.A. €.0,91.

Si procede, qui di seguito, con la descrizione analitica dei beni sopra individuati sulla scorta dei sopralluoghi eseguiti dal sottoscritto, nello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

**1) Opificio industriale in Albairate (MI) e Vermezzo con Zelo (MI)**

Come anticipato in premessa, trattasi di un opificio industriale che ricade per la maggiore consistenza nel territorio comunale di Albairate (MI) ed in minima parte nel territorio comunale di Vermezzo con Zelo (MI). Per tale circostanza, nonostante costituisca di fatto un unico immobile, risulta individuato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio con due distinti identificativi e due distinte planimetrie catastali, ciascuna riferita alla porzione di immobile ricadente nei due Comuni limitrofi.

Si compone di tre capannoni a forma rettangolare, affiancati tra loro, che si sviluppano in direzione Nord-Sud, con annessa superficie scoperta pavimentata in calcestruzzo e manto bituminoso ubicata al lato Nord e al lato Sud; presenta struttura portante costituita da elementi in calcestruzzo precompresso, ad esclusione del corpo centrale che presenta struttura portante in profilati metallici, e copertura a falde inclinate.

L'accesso al lotto, completamente recintato e delimitato da muretti sormontati da ringhiera metallica e pannelli in calcestruzzo, avviene dal lato Sud, vale a dire dalla prospiciente Via Ravello n.71/73 e n.79/81 del Comune di Vermezzo con Zelo (MI).

Ai lato Est e Ovest l'opificio confina, nel complesso, con altri beni di proprietà di terzi aventi la medesima destinazione industriale mentre lungo tutto il lato Nord vi è la strada ferrata, stazione di Albairate-Vermezzo.

Presenta pavimentazione interna in calcestruzzo di tipo industriale ed in parte in piastrelle di litogres, pareti interne intonacate e tinteggiate ed in parte dotate di rivestimento verticale in piastrelle di ceramica; gli infissi sono in metallo con vetro e si rileva la presenza di impianto elettrico di tipo industriale, impianto idrico e per aria compressa, tutti del tipo a vista ed in cattivo stato di manutenzione.

Le uniche divisioni interne attualmente presenti sono rappresentate dai locali bagno ubicati nell'angolo Nord-Ovest del capannone posto più ad Est oltre a due ambienti al lato Sud-Est del medesimo capannone, nonché il locale ufficio costituito da un modulo prefabbricato ubicato nello spigolo Nord-Ovest del capannone posto più ad Ovest.

Allo stato attuale, l'intero complesso industriale versa in cattive condizioni di manutenzione determinate da un evidente stato di inutilizzo e completo abbandono che si protrae, probabilmente, ormai da diversi anni.

Si rilevano numerosi materiali lignei e parti di mobilio accantonati alla rinfusa in numerosi punti dell'opificio, nonché rifiuti di vario genere accatastati anche nelle aree esterne che dovranno essere rimossi e opportunamente smaltiti.

Risulta infestato da volatili di vario tipo, principalmente piccioni comuni, che si sono insediati all'interno dell'immobile attraverso le aperture esistenti ed in particolare attraverso un vuoto creatosi all'altezza della copertura del capannone posto lungo il confine Est.

La presenza massiccia e infestante di questi ultimi volatili, come si evince chiaramente dalla documentazione fotografica allegata, è caratterizzata dalle numerosissime tracce di deiezioni e liquami sparsi su quasi tutta la pavimentazione del locale che, oltre al cattivo odore, rappresenta un richiamo costante per insetti e zanzare rendendo l'ambiente invivibile.

## 2) Appezamento di terreno in Alessandria

L'appezamento di terreno è ubicato nel Comune di Alessandria alla Via della Cerca, zona periferica posta a Nord del territorio comunale; presenta forma trapezoidale e si sviluppa in direzione Est-Ovest, costeggiando lungo tutto il lato Nord la suddetta Via della Cerca, dalla quale ha accesso diretto, sino all'intersezione con la SP494.

Ha una superficie catastale complessiva pari a circa 13.630 mq., costituita in larga parte dalla superficie della particella n.274, mentre la particella 275 di 110 mq. rappresenta una piccola fascia ubicata lungo il confine lato Est.

Nell'ambito dei sopralluoghi eseguiti, è stato possibile constatare che l'appezzamento di terreno, ed in particolare la particella n.274, risulta divisa in due parti:

- la prima posta più ad Est, che rappresenta la maggior parte della superficie, risulta incolta, priva di recinzione ed infestata da erbacce ed arbusti spontanei;
- la seconda ubicata più ad Ovest, pavimentata in parte in conglomerato bituminoso ed in parte con fresato di asfalto e graniglia, risulta completamente recintata da muretti in calcestruzzo sormontati da pannelli chiusi in calcestruzzo, con accesso da Via della Cerca n.12 attraverso un ampio cancello scorrevole carrabile ed un cancelletto pedonale, entrambi in metallo.

All'interno di quest'ultima superficie recintata si rilevano due container a forma rettangolare, delle dimensioni rispettivamente di 6,05x2,40 mt. e di 3,00x2,40 mt., adibiti a servizi e ricovero per guardiania; questi ultimi container sono ubicati nei pressi del cancello di ingresso, sotto una tettoia costituita da pannelli in lamiera coibentata sorretti da struttura portante in profilati metallici.

Si rileva, altresì, la presenza di tubazioni e condotti che provengono dall'adiacente impianto di deposito carburanti ed oli posto al lato Ovest, di proprietà di terzi, al quale risulta collegato mediante un cancello pedonale in ferro posto lungo il confine tra le due proprietà.

Come si evince dall'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Alessandria in data 02.11.2022 – n.86713, l'intero appezzamento di terreno ricade in **“Aree destinate alle attività agricole di cui all'art. 45 delle N.T.A.”** del vigente P.R.G.C. approvato con Delibera di Giunta Regionale N°36-29308 del 07.02.2000 e ss.mm.ii..

## **PROVENIENZA E LEGITTIMITA'**

I beni immobili oggetto della presente relazione di stima sono pervenuti alla società fallita (già “...OMISSIS...” in virtù di atto di conferimento in società per Notaio ...OMISSIS... di Roma rogato in data 21.11.2018, repertorio n.1317/895, trascritto a Pavia il 05.12.2018 ai nn. 21026/13407 e ad Alessandria il 05.12.2018 ai nn.8865/6088.

Con il suddetto atto pubblico si stipulava l'aumento del capitale sociale della società “...OMISSIS...” (P.I.: ...OMISSIS...) mediante il conferimento da parte della società

“...*OMISSIS*...” (P.I.: ...*OMISSIS*...) dei beni immobili costituiti dai fabbricati e i terreni descritti nel paragrafo precedente.

Detti beni erano pervenuti a sua volta alla società “...*OMISSIS*...”, rispettivamente in virtù di:

- a) Atto di compravendita per Notaio ...*OMISSIS*... di Sona (VR) rogato in data 09.11.2018, rep. 41611 – racc. 32593, registrato a Verona 1 il 09.11.2018 al n.23507 e trascritto a Pavia il 12.11.2018 ai nn.19342/12342;
- b) Atto di compravendita per Notaio ...*OMISSIS*... di Piacenza rogato in data 19.10.2018, rep. 3370 – racc. 2192, registrato a Piacenza il 06.11.2018 al n.10382 e trascritto ad Alessandria il 06.11.2018 ai nn.7901/5365.

Per quanto concerne la legittimità urbanistica dei beni immobili oggetto di stima, il sottoscritto ha prodotto opportune istanze di accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Albairate (MI), il Comune di Vermezzo con Zelo (MI) e il Comune di Alessandria laddove ha prodotto istanza anche per il rilascio di un Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai terreni.

A seguito dei colloqui intercorsi con i funzionari incaricati dei diversi Uffici Comunali interessati nonché degli accessi eseguiti per l’acquisizione della documentazione urbanistica ritenuta utile, è emerso quanto in appresso specificato.

**I)** L’opificio industriale sito in Albairate (MI) e Vermezzo con Zelo (MI) è stato edificato in virtù dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza Edilizia N°1769 rilasciata dal Comune di Albairate (MI) in data 26.07.1976 – Pratica N°25/75;
- Permesso di Costruire in Sanatoria prot. n.5415/11 rilasciato dal Comune di Albairate (MI) in data 27.06.2011 – Pratica N°7/11;
- D.I.A. prot. n.4512 del 06.06.2014 presentata all’Ufficio Tecnico del Comune di Albairate (MI);
- Variante N°29/14 presentata all’Ufficio Tecnico del Comune di Albairate (MI) in data 03.12.2014 – prot. 9253;
- Licenza Edilizia N°302 rilasciata dal Comune di Vermezzo con Zelo (MI) in data 18.05.1976;
- D.I.A. prot. n.548 del 09.02.2011 presentata all’Ufficio Tecnico del Comune di Vermezzo con Zelo (MI).

Dal confronto tra gli elaborati grafici a corredo delle suddette pratiche edilizie con l’attuale stato dei luoghi rilevato metricamente durante i sopralluoghi eseguiti, sono emerse alcune piccole difformità relative alla distribuzione interna degli ambienti, e precisamente nella

demolizione di alcuni tramezzi costituenti le celle e i locali di deposito nonché il locale antibagno/spogliatoio adiacente i servizi igienici del capannone posto più ad Est.

Le difformità di cui sopra, trattandosi di piccole modifiche interne, possono essere sanate mediante la presentazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Albairate (MI) di una C.I.L.A. e/o S.C.I.A. in Sanatoria ai sensi del D.P.R. N°380/01.

- 2) L'appezzamento di terreno in Alessandria, come si enuclea dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Alessandria in data 02.11.2022 – n.86713, ricade in “Aree destinate alle attività agricole di cui all'art. 45 delle N.T.A.” del vigente P.R.G.C. approvato con Delibera di Giunta Regionale N°36-29308 del 07.02.2000 e ss.mm.ii..

Tuttavia, durante i sopralluoghi eseguiti è stato rilevato che parte della suddetta zonetta di terreno risulta completamente recintata da muretti in calcestruzzo sormontati da pannelli chiusi in calcestruzzo, con accesso da Via della Cerca n.12 attraverso un ampio cancello scorrevole carrabile ed un cancelletto pedonale, entrambi in metallo.

All'interno di quest'ultima superficie, pavimentata in parte in conglomerato bituminoso ed in parte con fresato di asfalto e graniglia, vi sono due container a forma rettangolare, delle dimensioni rispettivamente di 6,05x2,40 mt. e di 3,00x2,40 mt., ubicati sotto una tettoia in pannelli di lamiera coibentata sorretti da struttura portante in profilati metallici.

Inoltre, sono presenti tubazioni e condotti che provengono dall'adiacente impianto posto al lato Ovest, di proprietà di terzi, al quale risulta collegato mediante un cancello pedonale in ferro posto lungo il confine tra le due proprietà.

Gli accessi eseguiti in loco consentono di affermare che la porzione di area appena descritta è annessa alla proprietà confinante, divenendone parte integrante e sostanziale; per inciso, gli accertamenti e i rilievi eseguiti riscontrano che l'area di cui sopra, occupata *sine-titolo*, è pari a circa 4.000,00 metri quadrati.

Dai colloqui intercorsi con il funzionario dell'Ufficio Tecnico del Comune di Alessandria nonché dalla consultazione della documentazione urbanistica acquisita presso codesto Ufficio, è emerso che tutte le opere edilizie rinvenute all'interno di quest'ultima parte di terreno posta più ad Ovest sono state realizzate in assenza di titoli autorizzativi.

Per inciso, considerato il collegamento tra il lotto in esame con l'impianto ubicato in aderenza di proprietà di terzi, lo scrivente ha acquisito presso l'Ufficio Tecnico Comunale anche le pratiche edilizie che hanno interessato quest'ultimo impianto al fine di verificare eventuali connessione nell'ambito del rilascio dei permessi edilizi.

Ad ogni modo, l'appezzamento di terreno oggetto di stima non risulta riportato in nessuna pratica edilizia relativa alla proprietà confinante (*Veda Allegato*) sicché è evidente che tutte le opere rinvenute sono abusive perché, di fatto, trattasi di un terreno ricadente in "aree destinate alle attività agricole" e che, invece, viene adibito ad altra destinazione.



## CRITERIO DI STIMA

Valutare un immobile significa ricercare con metodi e procedimenti appropriati il suo valore di mercato analizzando tutti i fattori che possono influenzare la legge della domanda e dell'offerta in ragione di libera contrattazione. Vari metodi possono essere adottati per ricercare questo valore, tra essi, quelli più comunemente usati sono il metodo analitico per capitalizzazione del reddito ed il metodo sintetico per comparazione.

La stima analitica determina il valore di un bene, a fecondità ripetuta, come pari all'accumulazione, al momento della stima, di tutti i redditi futuri che esso può dare, pertanto la stima analitica determina il più probabile valore di mercato di un bene attraverso la capitalizzazione dei suoi redditi. Ciò presuppone alcuni principi fondamentali, tra i quali il regime di libera concorrenza, assenza di vincoli, periodo di tempo relativamente lungo, reddito costante e continuativo, saggio di capitalizzazione costante futuro. Inoltre presuppone una assoluta certezza nella determinazione del reddito e di tutti i fattori che concorrono alla sua quantificazione.

La stima per comparazione, invece, consiste nel rapportare il bene da stimare con altri simili esistenti nella zona e che presentino le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e dei quali sia noto il prezzo di mercato in epoche recenti.

Per quanto concerne i fabbricati le caratteristiche intrinseche sono:

il tipo di costruzione e la qualità dei materiali di finitura (*infissi, pavimenti, pitturazioni*), superficie abitabile e superficie coperta, servizi ed impianti, funzionalità abitativa e distribuzione degli ambienti.

Le caratteristiche estrinseche sono:

ubicazione dell'immobile e destinazione urbanistica della zona (*residenziale, commerciale, turistica*), distanza da centri d'affari (*banche o mercati*) o da uffici pubblici ed efficienza dei mezzi di collegamento, salubrità della zona.

La stima sintetica per comparazione si estrinseca per parametri che generalmente sono l'unità di superficie, e talvolta il volume o il numero dei vani.



Appare evidente che la stima comparativa fissa il valore dell'immobile al tempo in cui essa viene determinata, con completa astrazione dal reddito presente o futuro, ed è unicamente ancorata alla legge della domanda e dell'offerta.

Nella stima che segue, per individuare il più probabile valore di mercato dell'opificio industriale, verranno utilizzati tre criteri: due di natura sintetico-comparativa, utilizzando i parametri pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e i valori reperiti attraverso indagini di mercato, ed uno analitico per capitalizzazione dei redditi.

### **Metodo sintetico di comparazione**

Molte sono le incertezze e le limitazioni nella determinazione del valore degli immobili in regime economico attuale. Per i fabbricati il perdurare di un regime vincolistico altera il valore dell'immobile penalizzandolo fortemente. Si precisa che nel procedere alla determinazione del valore venale dell'immobile si terrà conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare nello stato in cui si trova, così come descritte nel paragrafo precedente.

Pertanto, dopo aver effettuato le necessarie indagini e raccolto tutte le indicazioni parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha fissato nel valore al metro quadro tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene da stimare facendo riferimento a condizioni medie di conservazione ed alla posizione (piano, esposizione, orientamento etc.) dell'immobile nell'ambito del fabbricato.

In particolare, al fine di attribuire il giusto valore di mercato al bene da stimare, il sottoscritto ha provveduto ad esperire accurate indagini presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, mediante la consultazione delle banche dati delle quotazioni immobiliari (Osservatorio del Mercato Immobiliare), ed accurate indagini di mercato, compreso la consultazione di riviste ed agenzie immobiliari nelle quali erano quotati beni immobili con caratteristiche comparabili al bene oggetto di stima.

- ***Consultazione quotazioni O.M.I.:***

Dallo studio dei dati ricavati è emerso che:

- il valore di mercato di capannoni siti nel Comune di Albairate (MI), relativamente al 2° semestre dell'anno 2022 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di **€ 450,00/mq.** ad un massimo di **€ 650,00/mq** di superficie lorda. Sulla scorta dei valori sopra esposti, considerato che questi ultimi si riferiscono a capannoni industriali aventi uno stato conservativo ottimo, si ritiene congruo applicare quale parametro di stima il valore minimo pari ad **€ 450,00/mq** di superficie lorda.

- il valore di mercato di capannoni siti nel Comune di Vermezzo con Zelo (MI), relativamente al 2° semestre dell'anno 2022 (ultimo periodo pubblicato), va da un minimo di **€.400,00/mq.** ad un massimo di **€.500,00/mq** di superficie lorda. Sulla scorta dei valori sopra esposti si ritiene congruo applicare quale parametro di stima il valore di **€. 450,00/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica dei parametri pubblicati.

Sicché, il parametro di stima utilizzato per l'intero complesso industriale sarà pari ad **€. 450,00/mq** di superficie lorda.

- **Indagine di mercato:**

Dalle indagini di mercato esperite presso diverse agenzie immobiliari operanti in zona nonché dalla consultazione di riviste immobiliari e siti internet specifici, laddove è stato possibile reperire il prezzo di vendita di beni analoghi a quello oggetto di stima, è emerso che il valore di mercato di capannoni siti nella zona a confine tra il Comune di Albairate (MI) e il Comune di Vermezzo con Zelo (MI) è pari a circa **€. 400,00/mq.** di superficie netta.

### **Metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti**

Detta stima tende alla ricerca del probabile valore di mercato del bene attraverso la capitalizzazione dei redditi netti che questo è capace di produrre.

Si tratta di una stima di previsione la quale tiene conto delle effettive possibilità redditizie del bene, di conseguenza il valore che scaturisce dalla stima analitica può discostarsi dal prezzo di mercato ove questo, a causa di molteplici circostanze influenti, non tenga conto dei reali meriti del bene.

Le operazioni di stima del suddetto metodo si suddividono in:

- esame dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato;
- determinazione del reddito lordo medio annuo (R) reale o presunto, ma che sia ordinario della zona, realizzabile dal fabbricato;
- determinazione delle spese medie annue (S);
- scelta del tasso di capitalizzazione (r);
- capitalizzazione del reddito medio annuo;

da cui scaturisce il valore dell'immobile tramite la formula:

$$V = (R - S) / r$$

dalla quale si enuclea il probabile valore di mercato di un immobile capace di assicurare quel determinato reddito netto.



Il **reddito lordo medio annuo (R)** è stato calcolato in base al parametro “*superficie*” del valore del prezzo unitario al metro quadro opportunamente scelto tra quelli adottati nel mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche analoghe a quello in esame ed ubicati nella stessa zona o nelle immediate vicinanze.

Dette quotazioni sono state rilevate dalla banca dati dall’Osservatorio dei Valori Immobiliari pubblicato dall’Agenzia del Territorio e relativo al 2° semestre dell’anno 2022 (ultimo periodo pubblicato). Dallo studio dei dati ricavati è emerso che secondo l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) il valore di locazione mensile di capannoni siti nel Comune di Albairate (MI), va da un minimo di **€.3,00/mq.** ad un massimo di **€.3,60/mq.**, mentre il valore di locazione mensile di capannoni siti nel Comune di Vermezzo con Zelo (MI) va da un minimo di **€.2,50/mq.** ad un massimo di **€.3,20/mq.**

Sulla scorta dei valori sopra esposti si ritiene congruo applicare il valore locativo mensile pari ad **€.3,00/mq.** di superficie lorda, scaturito dalla media aritmetica dei parametri pubblicati.

La determinazione delle **spese medie annue (S)**, approssimative, di parte padronale relative ai fabbricati si evince dalla somma delle percentuali dei seguenti parametri, riferite al fitto lordo medio annuo:

- Lavori periodici e straordinari all’interno dell’immobile: ripulitura in media ogni 8 anni e verniciatura esterna infissi, riparazione di parte padronale: **media annua --->5%**;
- Sfitti ed insolubilità, considerando che in media ogni 8 anni si cambi inquilino e che in tale circostanza l’immobile rimanga sfitto per due mesi: **media annua --->2%**;
- Quota annua di ammortamento: **media annua --->3%**;
- Imposizioni fiscali: **media annua --->10%**;

Spesa media annua (S) incidente sul reddito lordo: **20%**.

Il **tasso di capitalizzazione(r)** è dato dal rapporto tra l’interesse annuo ed il capitale investito. L’interesse (I) è il prezzo d’uso di un capitale finanziario, ovvero è il compenso che spetta a chi investe un certo capitale liquido. Negli investimenti in fabbricati urbani l’interesse (I) lo ritroviamo sotto la veste di reddito netto annuo (Rn) per cui

$$r = Rn / V ; \text{-----} > V = Rn / r;$$

ove V rappresenta il capitale generatore del reddito.

Da una indagine svolta in zona su fabbricati simili a quelli da stimare, dal rapporto dato dalla sommatoria dei redditi annui e i capitali generatori di reddito si è ottenuto un saggio medio di capitalizzazione del **5,00%**.

Per la valutazione dell'appezzamento di terreno, invece, dopo aver raccolto tutte le indicazioni metriche e parametriche ritenute utili e necessarie, il sottoscritto ha provveduto ad esperire accurate indagini di mercato al fine di acquisire gli opportuni parametri di stima per una corretta valutazione dell'area.

Per inciso, sarà utilizzato il criterio di stima comparativo applicando i valori scaturiti da indagini di mercato nonché i parametri desunti dalle tabelle pubblicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

Nella fattispecie, trattandosi di un'area confinante con immobili aventi destinazione industriale, sarà considerata quale area pertinenziale ovvero pari a 10% del valore di un opificio e/o capannoni.

Pertanto, dalla consultazione di queste ultime tabelle dell'Agenzia delle Entrate, è emerso che il valore di mercato di capannoni siti in zona suburbana del Comune di Alessandria va da un minimo di **€.190,00/mq.** ad un massimo di **€.255,00/mq.**

Ciò posto, considerando la media aritmetica tra i valori su esposti pari ad **€.222,50/mq.**, si avrà che il parametro di stima da utilizzare è pari ad **€. 22,25** al metro quadro.

Le indagini di mercato, invece, esperite presso agenzie immobiliari operanti in zona nonché dalla consultazione di riviste immobiliari e siti internet dedicati laddove è stato possibile apprendere il prezzo di vendita di beni analoghi, hanno evidenziato che il valore medio di terreni simili siti nel Comune di Alessandria è pari a circa **€. 30,00** al metro quadro.

## VALUTAZIONE

Si procede qui di seguito alla stima dei beni di pertinenza della procedura fallimentare in oggetto secondo i criteri di stima sopra descritti precisando, altresì, che saranno applicati i coefficienti di differenziazione desunti dai criteri di calcolo delle superfici commerciali diffusi dalla "Borsa Immobiliare on Line" e derivante da uno studio congiunto della CCIAA, di Agenti Immobiliari accreditati ed Imprese Edili.

- 1) Opificio industriale in pianterreno sito in Albairate (MI) e Vermezzo con Zelo (MI) alla Via Ravello, individuato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano – Territorio al **Foglio 17, Particella 130, Sub 702 e al Foglio 2 Particella 113, Sub 701**, categoria D/7:

Superficie Lorda:

Opificio = 1.375,13 mq.

Tettoie = 88,96 mq. x ½ = 44,48 mq.

Sup. Scoperta = 1.198,66 mq. x 1/10 = 119,86 mq.

**Totale Superficie Lorda = 1.539,47 mq.**

Superficie Utile:

Opificio = 1.232,49 mq.

Tettoie = 87,33 mq. x 1/2 = 43,66 mq.

Sup. Scoperta = 1.157,00 mq. x 1/10 = 115,70 mq.

**Totale Superficie Utile = 1.391,85 mq.**



➤ Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (quotazioni O.M.I.)

Parametro di stima: €/mq 450,00

Sup. Lorda: mq. 1.539,47

Valore: mq. 1.539,47 x €/mq. 450,00 = € **692.761,50**

➤ Valutazione secondo il criterio sintetico di stima per comparazione (indagini di mercato)

Parametro di stima: €/mq. 400,00

Sup. Utile: mq. 1.391,85

Valore: mq. 1.391,85 x €/mq. 400,00 = € **556.740,00**

➤ Valutazione secondo il metodo analitico per capitalizzazione dei redditi netti

Parametro locazione: €/mq. 3,00

Sup. Lorda: mq. 1.539,47

Valore locativo mensile: (mq. 1.539,47 x € 3,00/mq) = € 4.618,41

R (reddito lordo medio annuo) = € 4.618,41 x 12 mesi = € 55.420,92

S (spese medie annue) = € 55.420,92 x 0,20 = € 11.084,18

r (saggio di capitalizzazione) = 5,00%

Valore = (R - S) / r = € (55.420,92 - 11.084,18) / 0,05 = € **886.734,80**

**Valore Medio:** (€ 692.761,50 + € 556.740,00 + € 886.734,80) / 3 = € **712.078,76**

Al valore sopra calcolato si ritiene congruo applicare un coefficiente di deprezzamento che tiene conto dell'età, della qualità e dello stato di manutenzione dell'immobile, pari a **0,60**, desunto dalla consultazione delle tabelle pubblicate dalla rivista "Consulente Immobiliare" de "IL SOLE 24 ORE", che pure si allegano in copia.

**Valore Immobile = € 712.078,76 x 0,60 = € 427.247,25 (Euro Quattrocentoventisette miladuecentoquarantasette/25).**



- 2) Appezamento di terreno sito in Alessandria alla Via della Cerca, individuato presso l' Agenzia delle Entrate – Territorio al **Foglio 27, Particella 274 e Particella 275:**

Superficie Catastale = 13.630,00 mq.

**Valutazione valori O.M.I.**

Parametro di stima: €/mq. 22,25

Superficie = 13.630,00 mq.

**Valore:** mq. 13.630,00 x €/mq. 22,25 =€. **303.267,50**

**Valutazione indagini di mercato**

Parametro di stima: €/mq. 30,00

Superficie = 13.630,00 mq.

**Valore:** mq. 13.630,00 x €/mq. 30,00 =€. **408.900,00**

**Valore Medio:** (€. 303.267,50 + €. 408.900,00) / 2 = €. **356.083,75 (Euro Trecentocinquantaseimilaottantatre/75).**

In virtù di tutto quanto sopra esposto, il sottoscritto formula la valutazione in complessivi (€.**427.247,25 + €.356.083,75**) =€. **783.331,00 (Euro Settecentottantatremilatrecentotrentuno/00).**

## CONCLUSIONI

Sintetizzando quanto sopra esposto in relazione il sottoscritto così conclude e riepiloga.

I beni immobili di pertinenza della procedura fallimentare “...**OMISSIS**...” – **R.F. N°45/2021** sono costituiti da un opificio industriale, ricadente per la maggiore consistenza nel territorio comunale di Albairate (MI) ed in minima parte nel territorio comunale di Vermezzo con Zelo (MI), oltre ad un appezzamento di terreno sito nel Comune di Alessandria.

I suddetti immobili risultano individuati presso l' Agenzia delle Entrate – Territorio come segue:

- 1) Opificio industriale in Albairate (MI) e Vermezzo con Zelo (MI), Via Ravello :
- Comune di Albairate (MI), **Foglio 17 Part.IIa 130 Sub 702**, Categ. D/7, R.C. €. 6.862,00;
  - Comune di Vermezzo con Zelo (MI), **Foglio 2 Part.IIa 113 Sub 701**, Categ. D/7, R.C. €.760,00;
- 2) Appezamento di terreno in Alessandria, Via della Cerca :
- Comune di Alessandria, **Foglio 27 Part.IIa 274**, seminativo, classe 2, are 01.35.20, R.D. €.136,16 – R.A. €.111,72;
  - Comune di Alessandria, **Foglio 27 Part.IIa 275**, seminativo, classe 2, are 01.10, R.D. €.1,11 – R.A. €.0,91.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Dai calcoli analitici eseguiti in narrativa si enuclea che l'attuale valore di mercato degli immobili oggetto della presente relazione di stima è pari a complessivi €. **783.331,00 (Euro Settecentottantatremilatrecentotrentuno/00)**, scaturiti dalla somma dei seguenti valori:

- 1) **Opificio Industriale = €. 427.247,25 (Euro Quattrocentoventisettemiladuecentoquarantasette/25)**
- 2) **Appezamento di terreno = €. 356.083,75 (Euro Trecentocinquantaseimilaottantatre/75)**

*Si resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o delucidazione dovesse necessitare.*

*Lo Stimatore*

*Geom. D'ANDRIA Giovanni*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it