



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

561/2023

DEBITORE:

FALLIMENTO ELLEDI' IMMOBILIARE SRL - RG. 561/2023

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA MACCHI

CURATORE:

Avv. Giuseppe Nicola Bordino

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Pierina Montella

CF: MNTPRN71E61F839G

con studio in MILANO (MI) VIA CENISIO, 37

telefono: 0233607989

email: montella@thearchitects.it

PEC: montella.17370@oamilano.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE 561/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a ARLUNO VIA DON LUIGI STURZO 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **3.194,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FALLIMENTO ELLEDI IMMOBILIARE SRL - RG. 561/2023)

Il bene oggetto di stima è costituito da un capannone artigianale situato all'interno dell'area di proprietà avente accesso principale sulla via Don Luigi Sturzo, in corrispondenza del civico n. 39. La proprietà è costituita da un fabbricato che si sviluppa su un unico livello fuori terra, compreso il soppalco interno raggiungibile mediante scala in ferro, caratterizzato dal corpo di fabbrica principale e da locali accessori quali il locale caldaia, il locale compressore e servizi igienici, oltre che dalla superficie esterna pertinenziale. L'edificio in esame è di nuova costruzione con opere in fase di completamento, ed è costituito dalla struttura portante composta da plinti di fondazione e pilastri in conglomerato di calcestruzzo armato, solaio predalles con travi di copertura in tegoli di cemento armato precompresso e pannelli sandwich. Le facciate sono composte da pannelli di tamponamento in cemento prefabbricato microlavato in colore grigio grafite con scanalature verticali a passo, serramenti in alluminio preverniciato di colore scuro con portoni di ingresso metallici nella medesima colorazione. Infine, per ciò che attiene l'area esterna pertinenziale, le opere previste in progetto riguardanti la realizzazione di posti auto scoperti e area verde sistemata a prato attualmente non risultano eseguite e l'accesso all'immobile avviene mediante il cancello originario in ferro situato all'ingresso della proprietà sulla via Don Luigi Sturzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 8,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 339 (catasto fabbricati), categoria F/6, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a ELLEDI IMMOBILIARE S.R.L. - CF 11435740961, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per immobile
Coerenze: COERENZE IN CORPO ED IN CONTORNO da Nord in senso orario: mappale 340 (stessa proprietà)
COSTITUZIONE del 26/05/2023 Pratica n. MI0220815 in atti dal 26/05/2023, ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MI0220798 DEL 26/05/2023 (n. 220798.1/2023)
- foglio 16 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG 1, superficie 679, reddito agrario 5,61 €, reddito dominicale 8,07 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a ELLEDI IMMOBILIARE S.R.L. - CF 11435740961, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per immobile
Coerenze: COERENZE IN CORPO ED IN CONTORNO da Nord in senso orario: mappali 189, 12, 145, 13, 105, 116, 15, 130, 123, 175, 328, 167
FRAZIONAMENTO del 26/05/2023 Pratica n. MI0220798 in atti dal 26/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2313564.26/05/2023 presentato il 26/05/2023 (n. 220798.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	3.194,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.730.195,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.470.665,95
Data della valutazione:	11/06/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

LOTTO 1 - Lotto unico costituito da un capannone a destinazione produttiva situato nel Comune di Arluno (MI), in via Don Luigi Sturzo 39. Il bene in esame risulta attualmente occupato dalla società ELLEDI' IMMOBILIARE S.r.l. con sede in Milano, C.F. 11435740961. Il corpo di fabbrica è localizzato nella periferia a sud del consolidato urbano del territorio di Arluno in una zona a carattere prevalentemente produttiva essendovi la presenza di altre attività simili. Per ciò che attiene l'inquadramento territoriale e le caratteristiche geografiche del luogo, il comune appartiene alla città metropolitana di Milano ed è situato a Ovest del capoluogo lombardo, dal quale è distante circa 20 km ed a cui è collegato mediante le principali arterie stradali quale l'autostrada A4 Torino-Trieste, dove è presente un proprio casello autostradale, nonché la strada provinciale SP11R. Il territorio comunale costeggia le principali arterie di traffico e confina con i comuni di Casorezzo, Corbetta, Nerviano, Ossona, Parabiago, Pogliano Milanese, Santo Stefano Ticino, Sedriano, Vanzago e Vittuone. Dal punto di vista morfologico il territorio è di tipo pianeggiante, caratterizzato dall'ampio Parco Agricolo Sovracomunale del Roccolo atto alla difesa di fauna, flora e attività agricole locali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'elenco delle formalità pregiudizievoli e gravami a carico del bene costituente il lotto in esame è stato desunto dalla Relazione legale definitiva del 23 maggio 2022 a firma del Dr. Marcello Grossi Notaio in Corbetta (Allegato n. 2: Relazione notarile).

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 11/05/2022 a Milano Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 66392/12875, a favore di BANCO BPM S.P.A. , contro ELLEDI' IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Milano Corso di Porta Vittoria 18, CF 11435740961, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

La formalità è riferita solamente a bene immobile situato in Arluno (MI) via Don Luigi Sturzo n.39, distinto nella banca dati catastale al Foglio 16, particelle 339, 340.

I dati sopra indicati sono stati reperiti dal certificato notarile emesso in data 23 maggio 2022 a firma del Notaio Marcello Grossi. Nel documento è indicato che l'ipoteca iscritta a favore della banca non è preceduta da iscrizione o trascrizioni pregiudizievoli.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, trascritta il 19/01/2024 a Milano 2 - Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 4809/6796, a favore di MASSA DEI CREDITORI DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE DI ELLEDI IMMOBILIARE S.R.L., contro ELLEDI' IMMOBILIARE S.R.L. con sede in Milano Corso di Porta Vittoria 18, CF 11435740961, derivante da Tribunale di Milano Repertorio 744 del 30/11/2023.

La formalità è riferita solamente a ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE BENI IN ARLUNO (MI)

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

Ulteriori avvertenze:

AVVERTENZE: Si precisa che il bene immobile attualmente risulta occupato dal debitore ELLEDI' IMMOBILIARE S.r.l., con sede legale in Milano Corso di Porta Vittoria 18, CF. CF 11435740961, che vi svolge la propria attività. Per tale ragione non sono stati previsti ulteriori riduzioni del valore riferito allo stato di occupazione del bene.

NOTA: per la determinazione del valore di vendita giudiziale, date le caratteristiche dell'immobile costituente il presente lotto, considerata la tipologia e il valore venale complessivo determinato, tenuto conto delle decurtazioni operate in sede estimativa, si ritiene congruo applicare una riduzione cautelativa del valore di stima pari al 15% sul valore determinato, per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per l'assenza di garanzia per vizi occulti non determinabili in tale sede.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'elenco dei titoli e dei passaggi di proprietà del bene costituente il lotto in esame è stato desunto dalla Relazione legale definitiva del 23 maggio 2022 a firma del Dr. Marcello Grossi Notaio in Corbetta (Allegato n.2: Relazione notarile) e dagli atti di acquisto sopra indicati (Allegato n.3: Atti di compravendita)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

EDIL.BA. EDILIZIA di BALZAROTTI SRL con sede in Arluno (MI), C.F. 00799950159 per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 30/12/2020), con atto stipulato il 30/12/2020 a firma di Grossi Marcello Notaio in Corbetta ai nn. 10975/8012 di repertorio, registrato il 12/01/2021 a Milano ai nn. 1258 serie 1T, trascritto il 12/01/2021 a Milano 2 - Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 3017/1940.

Il titolo è riferito solamente a appezzamenti di terreno contraddisti al CT del Comune di Arluno al Foglio 16, mappali 188, 101, 104, 10, 11, 96, 150, 151

PETROL-FIN S.R.L con sede in Milano (MI), C.F. 06829670964 per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (fino al 18/01/2021), con atto stipulato il 18/01/2021 a firma di Grossi Marcello Notaio in Corbetta ai nn. 11026/8045 di repertorio, registrato il 22/01/2021 a Milano ai nn. 4322 serie 1T, trascritto il 25/01/2021 a Milano 2 - Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn. 8589/ 5739.

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno contraddisto al CT del Comune di Arluno al Foglio 16, mappale 329

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il bene in esame è stato oggetto delle verifiche di conformità edilizio-urbanistica e catastale i cui esisti sono riportati nel presente elaborato peritale. Come meglio precisato nell'apposita sezione, nel fascicolo edilizio richiesto al Comune di Arluno non è presente il Certificato di Agibilità nè le certificazioni riguardanti la conformità degli impianti, in quanto, alla data della valutazione, risultavano in corso le opere di completamento. Si rileva che non è stata depositata la variante finale relativa alla mancata realizzazione del corpo uffici in progetto, la conseguente comunicazione di fine lavori e la SCIA di agibilità. Le verifiche sulla regolarità edilizio-urbanistica e catastale hanno riguardato il confronto tra la documentazione dell'immobile e lo stato attuale dei luoghi al fine di accertarne la corrispondenza.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **P.d.C n. 9/2022**, intestata a PIANTA DELFINA GIUSEPPINA in qualità di legale rappresentante della società ELLEDI IMMOBILIARE SRL, per lavori di COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO PRODUTTIVO CON CORPO UFFICI, SPOGLIATOI ED ESPOSIZIONE AZIENDALE, presentata il 03/05/2021 con il n. P.E. n. 70/2021 prot. 8271 di protocollo, rilasciata il 07/04/2022 con il n. 9/2022 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Capannone produttivo situato in Arluno, via Don Luigi sturzo 39, contraddistinto nella banca dati catastale al Foglio 16, particelle 339, 340.

La documentazione edilizia autorizzativa del bene immobile è riportata in allegato alla presente relazione peritale (Allegato n.4: documentazione edilizia)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Adozione delibera C.C. n. 36 del 17.12.2013, approvazione delibera C.C. n. 13 del 8.04.2014, l'immobile ricade in zona T4: SISTEMI INSEDIATIVI PER L'ECONOMIA LOCALE (Art. 89). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 89 - Definizione Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, industriali e commerciali. Si registra la presenza di aree

produttive caratterizzate da edifici di rilevante dimensione, unitamente ad aree frammentate, caratterizzate da sequenze di numerosi edifici di modesta dimensione. Nell'Ambito Territoriale T4 persiste un modello insediativo fondato sulla costanza della tipologia edilizia, pur considerata la disomogeneità dimensionale. Art. 90 – Obiettivi di governo Il PdR 2012, per quanto attiene all'Ambito Territoriale T4, persegue i seguenti obiettivi: - garantire che il completamento dell'edificazione relativamente alle aree ancora libere avvenga con densità proporzionata alle effettive esigenze produttive; - consentire il completamento e l'adeguamento tecnologico degli insediamenti esistenti, al fine di mantenere le imprese esistenti e di potenziarne la capacità occupazionale; - confermare lo stato di monofunzionalità dell'ambito, pur garantendo la presenza di minime quote residenziali finalizzate specificamente alla gestione e allo sviluppo delle attività economiche Art. 91 – Indici e parametri Il PdR 2012, per gli ambiti territoriali T4 stabilisce i seguenti indici e parametri: - Diritto edificatorio: $DE = 1,00 \text{ mq/mq}$ - Indice edificabilità fondiaria massima: $If_{max} = 1,10 \text{ mq/mq}$ - Superficie coperta: $Sc = 60\%$ - Altezza massima degli edifici: $H_{max} = 13,00 \text{ m}$ - Superficie filtrante: $S_{fil} = 15\%$ E' ammesso l'ampliamento straordinario (applicabile una sola volta) degli edifici esistenti nella misura massima del 20% valutato in termini di slp, anche a seguito della saturazione della capacità edificatoria determinata dall'indice If_{max} , al fine di conseguire adeguamenti tecnologici finalizzati a conseguire l'adeguamento degli impianti esistenti a sopraggiunte modifiche normative. E' consentita l'allocazione di impianti che non determinano formazione di slp, pur nel rispetto dei parametri di distanza. Limitatamente agli edifici esistenti, in alternativa a quanto disposto dal precedente comma 2 (con l'eccezione di cui al successivo comma 1 dell'art. 92), al fine di favorire lo sviluppo tecnologico delle imprese, gli ampliamenti di superficie lorda di pavimento finalizzati all'allocazione di linee produttive, macchine e similari che non determinano la formazione di unità produttive autonome, e che determinano l'incremento della capacità occupazionale, sono valutati, ai soli fini della verifica dell'indice If_{max} , con il beneficio della riduzione del 30%. Il conseguimento del beneficio di cui al precedente capoverso è subordinato alla dimostrazione delle effettive esigenze produttive per mezzo di lay-out specificamente dettagliato, corredato da una relazione sui programmi di sviluppo aziendale. A seguito dell'ottenimento del beneficio di cui al primo capoverso del presente comma, è vietato il frazionamento dell'edificio in più unità produttive. Tale divieto dovrà essere stabilito da apposito atto registrato e trascritto. Sono fatte salve tutte le disposizioni normative e di altri enti, che determinano maggiori distanze tra edifici e tra edifici e confini, derivanti tra l'altro da: - vincoli in genere, - fasce di rispetto in genere, - disposizioni normative e raccomandazioni in materia di igiene pubblica e di polizia veterinaria da parte dei competenti enti, con particolare riferimento alle norme di distanza tra insediamenti umani e allevamenti. All'interno dell'ambito territoriale T4, l'insediamento di nuove attività produttive, è oggetto della seguente limitazione secondo il generale principio di precauzione. All'interno della fascia di ampiezza di m 100,00 costante, definita a partire dalla delimitazione degli ambiti territoriali aventi prevalente destinazione d'uso residenziale, è vietato l'insediamento di industrie insalubri di prima classe, così come classificate dalla legge. Il divieto di cui al precedente capoverso si applica anche nel caso in cui l'insediamento delle suddette attività non preveda l'esecuzione di opere edili soggette a titolo abilitativo. Alle predette aziende sono preclusi gli ampliamenti previsti dal PdR, fatti salvi quelli per adeguamenti tecnici strettamente necessari o quelli connessi alle mitigazioni ambientali. Il titolo è riferito solamente al Capannone produttivo situato in Arluno, via Don Luigi sturzo 39, contraddistinto nella banca dati catastale al Foglio 16, particelle 339, 340

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nella sezione riservata ai giudizi di conformità sono state riportate le risultanze degli accertamenti espletati in sede di sopralluogo riguardanti il bene in esame. A tale scopo, è stata visionata la

documentazione edilizia presente nel fascicolo comunale ed è stata verificata la corrispondenza tra titolo edilizio-abilitativo e stato dei luoghi, nonchè l'esistenza dei certificati di conformità degli impianti che ad oggi non risultano ancora rilasciati dalle ditte esecutrici.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito alla verifica della conformità edilizio-urbanistica del bene in esame, in sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione del corpo uffici annesso al capannone produttivo, previsto in progetto, autorizzato dal Comune di Arluno con P.d.C. n. 9/2022. Pertanto, sarà necessario depositare una variante finale a firma del professionista abilitato, con successiva comunicazione di fine lavori e conseguente Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi della normativa vigente in materia. (normativa di riferimento: Testo Unico per l'Edilizia D.P.R. n. 380/2001 - D.Lgs n. 126/2016 e D.Lgs n. 222/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito di variante finale, certificato di collaudo/fine lavori e presentazione di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi della normativa vigente in materia (D.Lgs 222/2016) corredata di tutta la documentazione impiantistica, catastale e di contenimento dei consumi energetici richiesta.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di variante con fine lavori e S.C.I.A. di agibilità: €8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempistica necessaria per la redazione della documentazione indicata

Questa situazione è riferita solamente a Capannone produttivo situato in Arluno, via Don Luigi Sturzo 39, contraddistinto nella banca dati catastale al Foglio 16, particelle 339, 340.

Gli importi sopra stimati sono relativi all'onorario medio di un professionista abilitato mentre restano escluse eventuali oneri aggiuntivi non determinabili in tale sede.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In sede di sopralluogo, come descritto nella sezione edilizia, è stato appurato la mancata realizzazione del corpo uffici/zona espositiva annesso al capannone come previsto in progetto. Pertanto, sarà necessario depositare una variante finale e conseguentemente il Docfa catastale con relativa planimetria attuale dell'immobile. (normativa di riferimento: Legge 30.07.2010 N. 122 - Verifica della conformità catastale)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di docfa catastale

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica catastale da parte di professionista abilitato: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tempistica necessaria per la redazione di Docfa catastale da parte di tecnico abilitato

Questa situazione è riferita solamente a Capannone produttivo situato in Arluno, via Don Luigi Sturzo 39, contraddistinto nella banca dati catastale al Foglio 16, particelle 339, 340.

Si specifica che il costo di regolarizzazione stimato è comprensivo dei diritti di segreteria previsti.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PGT adottato con delibera C.C. n. 36 del 17.12.2013, approvazione delibera C.C. n. 13 del 8.04.2014)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: nessuno

Questa situazione è riferita solamente a Capannone produttivo situato in Arluno, via Don Luigi Sturzo 39, contraddistinto nella banca dati catastale al Foglio 16, particelle 339, 340.

Si precisa che la verifica della corrispondenza tra lo stato dei luoghi dell'immobile e il titolo edilizio abilitativo depositato con i relativi oneri di regolarizzazione è stata effettuata nella sezione riguardante il giudizio di conformità edilizia.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Art. 832 del Codice Civile)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: nessuno

Questa situazione è riferita solamente a Capannone produttivo situato in Arluno, via Don Luigi Sturzo 39, contraddistinto nella banca dati catastale al Foglio 16, particelle 339, 340.

La verifica della titolarità/corrispondenza atti è riferita alla Relazione legale definitiva del 23 maggio 2022 a firma del Dr. Marcello Grossi Notaio in Corbetta (Allegato n.2: Relazione notarile)

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Trattasi di edificio di nuova costruzione con impianti di nuova realizzazione alcuni dei quali ancora in fase di completamento come emerso in sede di sopralluogo peritale. Pertanto si presume che le ditte esecutrici degli impianti tecnologici rilasceranno a fine lavori le relative certificazioni di conformità ai sensi della normativa vigente in materia a firma di tecnico abilitato. Per tale ragione non sono stati previsti oneri di regolarizzazione nella sezione relativa. (normativa di riferimento: DM 37/2008 - Dichiarazione di conformità degli impianti)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: completamento degli impianti con rilascio dei certificati di conformità ai sensi del DM 37/2008

Questa situazione è riferita solamente a Capannone produttivo in Arluno, via Don Luigi Sturzo 39, contraddistinto nella banca dati catastale al Foglio 16, particelle 339, 340

BENI IN ARLUNO VIA DON LUIGI STURZO 39, FRAZIONE -, QUARTIERE -

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a ARLUNO VIA DON LUIGI STURZO 39, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **3.194,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (FALLIMENTO ELLEDI IMMOBILIARE SRL - RG. 561/2023)

Il bene oggetto di stima è costituito da un capannone artigianale situato all'interno dell'area di proprietà avente accesso principale sulla via Don Luigi Sturzo, in corrispondenza del civico n. 39. La proprietà è costituita da un fabbricato che si sviluppa su un unico livello fuori terra, compreso il

soppalco interno raggiungibile mediante scala in ferro, caratterizzato dal corpo di fabbrica principale e da locali accessori quali il locale caldaia, il locale compressore e servizi igienici, oltre che dalla superficie esterna pertinenziale. L'edificio in esame è di nuova costruzione con opere in fase di completamento, ed è costituito dalla struttura portante composta da plinti di fondazione e pilastri in conglomerato di calcestruzzo armato, solaio predalles con travi di copertura in tegole di cemento armato precompresso e pannelli sandwich. Le facciate sono composte da pannelli di tamponamento in cemento prefabbricato microlavato in colore grigio grafite con scanalature verticali a passo, serramenti in alluminio preverniciato di colore scuro con portoni di ingresso metallici nella medesima colorazione. Infine, per ciò che attiene l'area esterna pertinenziale, le opere previste in progetto riguardanti la realizzazione di posti auto scoperti e area verde sistemata a prato attualmente non risultano eseguite e l'accesso all'immobile avviene mediante il cancello originario in ferro situato all'ingresso della proprietà sulla via Don Luigi Sturzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 8,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 339 (catasto fabbricati), categoria F/6, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a ELLEDI IMMOBILIARE S.R.L. - CF 11435740961, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per immobile
Coerenze: COERENZE IN CORPO ED IN CONTORNO da Nord in senso orario: mappale 340 (stessa proprietà)
COSTITUZIONE del 26/05/2023 Pratica n. MI0220815 in atti dal 26/05/2023 , ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO MI0220798 DEL 26/05/2023 (n. 220798.1/2023)
- foglio 16 particella 340 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN IRRIG 1, superficie 679, reddito agrario 5,61 €, reddito dominicale 8,07 €, indirizzo catastale: -, piano: -, intestato a ELLEDI IMMOBILIARE S.R.L. - CF 11435740961, derivante da Agenzia delle Entrate - Visura per immobile
Coerenze: COERENZE IN CORPO ED IN CONTORNO da Nord in senso orario: mappali 189, 12, 145, 13, 105, 116, 15, 130, 123, 175, 328, 167
FRAZIONAMENTO del 26/05/2023 Pratica n. MI0220798 in atti dal 26/05/2023 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTRO UFFICIALE.2313564.26/05/2023 presentato il 26/05/2023 (n. 220798.1/2023)

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 2024.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono n.d.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: n.d., le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Agricolo Sovracomunale del Roccolo, Parco Agricolo Sud Milano.

SERVIZI

supermercato
spazi verde

nella media 
nella media 

COLLEGAMENTI

aeroporto distante Aeroporto di Linate - 44 Km
aeroporto distante Aeroporto di Milano Malpensa - 33 Km
ferrovia distante Stazione ferroviaria di Vittuone-

nella media 
nella media 
nella media 

Arluno - 2,4 km

autostrada distante A4/E64 Torino-Trieste - 3 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

DESCRIZIONE DEL BENE Il capannone in esame è costituito dal corpo di fabbrica composto dal piano terra con soppalco come sopra descritto. Per ciò che attiene le finiture interne adottate, l'area produttiva al piano terra presenta pavimentazione di tipo industriale con cappa in cemento, le pareti verticali prefabbricate sono intonacate e tinteggiate di colore bianco, la copertura tipo shed è costituita da tegoli in c.a.p. con lucernari in policarbonato integrati. Per ciò che attiene i locali accessori a servizio dell'area produttiva ed i servizi igienici presentano pavimento e rivestimento di tipo ceramico con piastrelle in grès porcellanato di colore grigio, le porte interne e i sanitari non risultano installati, i portoni di accesso laterali sono di tipo metallico verniciati di colore scuro, in analogia ai serramenti. Dalla zona produttiva, mediante scala di collegamento in ferro, si accede al soppalco in quota costituito da pavimentazione posata a correre effetto legno e balaustra in cristallo di sicurezza. Si precisa che in sede di sopralluogo è stata riscontrata la mancata realizzazione del corpo di fabbrica destinato a uffici/spazio espositivo annesso al capannone produttivo, previsto in progetto, autorizzato dal Comune di Arluno con P.d.C. n. 9/2022. In merito agli impianti presenti, come indicato nell'apposita sezione relativa alle specifiche verifiche di congruità, non sono state ancora rilasciate dalle ditte esecutrici le certificazioni di conformità ai sensi del D.M. 37/2008, in quanto le opere risultano attualmente in fase di completamento. Per ciò che attiene gli impianti meccanici, il fabbricato è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento composto da unità per sistema a volume refrigerante variabile, con canalizzazioni microforate per diffusione aria in ambiente. L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia composto da quadro elettrico generale di distribuzione, impianto di illuminazione ordinaria e di sicurezza distinto per zone, impianto antintrusione e videocitofonico. Infine, in merito allo stato di manutenzione del manufatto in oggetto, pur trattandosi di nuova costruzione, dall'esame visivo è emerso che le opere non sono state eseguite rispettando i principi della regola dell'arte in quanto si rilevano ferri affioranti in diversi punti dei pannelli di facciata, con giunti non correttamente sigillati e aspetto del rivestimento non omogeneo sia nella forma e sia nel colore. Tuttavia, non essendo stata riscontrata alcuna limitazione nell'utilizzo dell'immobile sotto il profilo funzionale e/o strutturale ma esclusivamente criticità di natura estetica e/o manutentiva tenuto conto della necessità di una manutenzione programmata nel tempo relativamente alla protezione dei ferri di armatura, dal punto di vista valutativo si ritiene congruo applicare al valore di stima un determinato coefficiente di deprezzamento che tenga in giusta considerazione le problematiche sopra evidenziate.

CRITERIO PER LA DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA EDILIZIA Le superfici lorde commerciali del bene oggetto di valutazione sono state ricavate dai dati a disposizione delle tavole allegate al titolo edilizio rilasciato e dai dati catastali presenti in banca dati dell'Agenzia del Territorio, con le verifiche metriche eseguite in sede di sopralluogo. La consistenza edilizia è stata calcolata come superficie lorda di pavimento, ovvero comprendendo il filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni, ed in mezzeria dei muri di confine con eventuali altre unità immobiliari adiacenti, in linea con gli Standard Valutativi Internazionali (IVS). Di conseguenza la superficie complessiva dell'unità immobiliare è data dalla somma della superficie dell'unità principale a cui si aggiunge la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali. Gli Standard Valutativi Internazionali (IVS) sono stati recepiti nel "Codice delle Valutazioni Immobiliari"

che è alla base del “Manuale Operativo Stime Immobiliari” dell’Agenzia del Territorio. In particolare, nel Codice delle Valutazioni Immobiliari sono indicati i criteri univoci sostitutivi di misurazione condivisi a livello nazionale a cui appartiene l’allegato sopra richiamato. Mediante l’adozione di tale criterio, la superficie commerciale viene determinata da: a) superficie principale la cui misurazione comprende anche le pareti perimetrali in mezzeria di quelle interne a confine con altre proprietà; b) superficie esterna sistemata a verde; c) area scoperta di manovra e parcheggio. Nel caso specifico la superficie ponderata è stata calcolata applicando alla consistenza reale i coefficienti di ponderazione correttivi pari a 1 per la superficie principale del capannone produttivo compreso i locali accessori, 0,03 per l’area esterna sistemata a verde, 0,15 per lo spazio esterno compreso l’area su cui era prevista la palazzina uffici non realizzata.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA In merito alla certificazione energetica del bene in oggetto, si specifica che non è presente l’Attestato di Prestazione Energetica. Si precisa tuttavia, per ciò che attiene l’obbligatorietà di dotazione e allegazione degli Attestati di prestazione energetica nell’ambito di procedure esecutive singole o concorsuali, che per la Regione Lombardia vi è un chiaro riferimento di esclusione dell’APE di cui al punto 3.4., lettera c), allegato al DDUO 2456/2017.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in ferro verniciato con apertura np. attualmente è presente il cancello originario in ferro di accesso all’area

nella media 

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio

nella media 

pareti esterne: costruite in cemento prefabbricato con coibentazione in np, il rivestimento è realizzato in cemento prefabbricato microlavato

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

nella media 

portone di ingresso: portone metallico realizzato in ferro, gli accessori presenti sono: np

nella media 

scaie: scaie di accesso al soppalco con rivestimento in ferro

nella media 

rivestimento interno: posto in servizi igienici realizzato in grès porcellanato

nella media 

Degli Impianti:

condizionamento: impianto con unità centralizzata con alimentazione a elettrica con diffusori in canalizzazioni conformità: non presente

nella media 

elettrico: sottotraccia, la tensione è di np conformità: non presente

nella media 

Delle Strutture:

copertura: a sheed costruita in travi in c.a.p. con lucernari in policarbonato integrati

nella media 

strutture verticali: costruite in conglomerato cementizio armato

nella media 

travi: costruite in conglomerato cementizio armato

nella media 

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL)* - Codice delle Valutazioni Immobiliari

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie capannone	2.346,00	x	100 %	=	2.346,00
Area esterna a verde	2.380,00	x	3 %	=	71,40
Spazi di manovra e parcheggio	5.180,00	x	15 %	=	777,00
Totale:	9.906,00				3.194,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: CASA & INDUSTRIA - IMMOBILI PER L'IMPRESA Via Como 3 20045 Lainate (MI)

Descrizione: CAPANNONE DI 2200 MQ PIU' UFFICIO/APPARTAMENTO DI 600 MQ - CORTILE PRIVATO DI 6200 MQ. Il capannone si trova nella zona industriale di Arluno (MI), a pochi minuti dallo svincolo autostradale della MI - TO

Indirizzo: Arluno (MI), Via Santa Caterina da Siena

Superfici principali e secondarie: 2800

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 2.200.000,00 pari a 785,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.980.000,00 pari a 707,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: CASA & INDUSTRIA - IMMOBILI PER L'IMPRESA Via Como 3 20045 Lainate (MI)

Descrizione: CAPANNONE DI 4150 MQ PIU' UFFICI DI 600 MQ - CARRIPONTE e AMPIO CORTILE PRIVATO) Il capannone si trova nella zona industriale di Arluno (MI), a pochi minuti dallo svincolo autostradale della MI- TO

Indirizzo: Arluno (MI), Via Alberto da Giussano

Superfici principali e secondarie: 4750

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 4.000.000,00 pari a 842,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 3.600.000,00 pari a 757,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/06/2024

Fonte di informazione: Industrial Company di Rovati Gualtiero via Bellingera 4 Busto Arsizio

Descrizione: In prossimità dello svincolo autostradale Milano-Torino, capannone di 1.255 metri quadrati, comprensivi di spogliatoi e servizi, più ufficio di 15 metri quadrati.

Indirizzo: Arluno (MI), Via Lombardia

Superfici principali e secondarie: 1270

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 1.150.000,00 pari a 905,51 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 1.035.000,00 pari a 814,96 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia del territorio Prov. di Milano, Comune Arluno - 2° semestre 2023.
Fascia/zona: Centrale/INTERO CENTRO URBANO - Tipologia: CAPANNONI TIPICI, Stato conservativo: NORMALE (07/06/2024)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 800,00

Borsino immobiliare - Quotazioni di locali e capannoni (07/06/2024)

Valore minimo: 323,00

Valore massimo: 583,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Premessa

L'elaborazione della stima ha richiesto un esame preliminare delle metodologie estimative applicabili nella fattispecie, al fine di poter esprimere un giudizio di stima affidabile e il più vicino possibile al valore congruo, ossia al più probabile valore di mercato. Per quanto riguarda la scelta dei criteri di stima da adottare occorre premettere che si tratta di determinare il valore congruo o comunque commerciale del bene immobile in esame, ovvero quel valore che in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggior probabilità di segnare il punto di incontro tra domanda ed offerta. Gli aspetti economici sotto i quali può essere inquadrato un bene, sono connessi allo scopo per il quale la perizia viene effettuata. Nel caso in esame, l'aspetto economico è chiaramente individuato dal "più probabile valore di mercato" da determinarsi alla data attuale. In generale, secondo le definizioni correnti, i principi dell'Estimo così si sostanziano:

- il valore dipende dallo scopo della stima;
- la previsione è il carattere immanente della stima;
- il prezzo è il fondamento del giudizio di stima;
- il metodo dell'estimo è unico e basato prevalentemente sulla comparazione;
- il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido e pertanto deve formularsi

sulla base della teoria dell'ordinarietà; se i valori rilevati si distribuiscono secondo una distribuzione normale, allora il campione sarà rappresentativo del mercato di cui il bene è parte; se la distribuzione ha un andamento che approssima una distribuzione normale, il più probabile valore di stima è uguale alla media dei valori rilevati. Pertanto, da quanto sopra esposto, si evince che:

- il valore di mercato è funzione della domanda e dell'offerta;
- il criterio di stima consiste nell'analisi della domanda e dell'offerta.

In dottrina estimativa, esistono due distinti procedimenti aventi come comune fondamento logico la comparazione (unicità del metodo estimale), il primo diretto o sintetico, il secondo indiretto o analitico. La metodologia estimativa cosiddetta "diretta" o "sintetica" di natura comparativa, consente di valutare un bene paragonandolo ad altri simili per caratteristiche estrinseche ed intrinseche (tipologia architettonica, costruzione, ubicazione, destinazione d'uso, stato di conservazione, etc.) che siano correntemente offerti nello stesso segmento di mercato o piazza concorrenziali. Tale metodologia estimativa basata sulla comparazione diretta 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 di prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici di natura reddituale, si applica a quei beni capaci di generare un reddito e il cui reddito è direttamente proporzionale al valore del bene. L'"Income Capitalization Approach" comprende i metodi, le tecniche e le procedure che si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, etc.) 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 della metodologia indiretta, si applica mediante un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene, oppure un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente di ricercare il valore di capitalizzazione ponendo in relazione reddito e saggio di

capitalizzazione attribuibili al bene. Nel caso in esame, dato il numero ridotto di informazioni di mercato disponibili e atteso lo scopo della stima, il valore venale è stato determinato con una procedura di tipo indiretto, attraverso la determinazione del costo di riproduzione deprezzato.

Metodologia estimativa

Il metodo di stima adottato per la valutazione del bene immobile è il cosiddetto **Costo di riproduzione deprezzato**, ovvero un procedimento di stima di tipo indiretto riconducibile ai metodi aventi come fondamento l'approccio del costo. Nello specifico, il criterio consente di determinare il valore venale di un bene, in quanto riproducibile, come somma dei prezzi dei diversi fattori impiegati nel processo di produzione, in base al principio secondo cui *“nessun investitore è disposto a pagare per un bene immobiliare una somma superiore al costo di acquisto di un'area edificabile e ai costi necessari per realizzare un immobile con utilità funzionali simili”*. Il metodo prevede la determinazione del costo di costruzione di un immobile di pari utilità, opportunamente deprezzato, qualora trattasi di edificio vetusto, per tenere conto del suo deperimento fisico e obsolescenza funzionale. Pertanto, si provvederà a determinare il costo di riproduzione a nuovo del bene alla data odierna, procedendo poi ad operare gli eventuali aggiustamenti della stima come di seguito esplicitato. Nel caso in esame, trattasi di un capannone di nuova costruzione attualmente in fase di completamento per cui non si procederà ad applicare il deprezzamento per deperimento fisico o funzionale del bene. In particolare, il ricorso a tale procedimento deriva dai seguenti fattori:

- assenza o insufficienza dei dati comparativi di immobili simili;
- scarsa disponibilità di dati ed eccessiva incertezza sui parametri tecnico-economici da porre a base dei metodi di tipo finanziari;
- impossibilità di ipotizzare una trasformazione dei beni suscettibili di apprezzamento sul mercato immobiliare.

Il bene in oggetto è qualificabile come un immobile per il quale non esistono ampi dati di riferimento utili ai fini dell'impiego del procedimento comparativo di mercato o dei procedimenti finanziari. In detto contesto, è possibile pervenire al valore di mercato del bene sommando tutte le voci di costo dei fattori produttivi necessari a produrlo.

Nel dettaglio, il suddetto procedimento di stima consta delle seguenti fasi:

- definizione della tempistica dell'operazione immobiliare;
- determinazione dei costi diretti e indiretti di acquisto dell'area;
- determinazione dei costi diretti e indiretti di realizzazione del fabbricato;
- determinazione dell'utile dell'imprenditore;
- determinazione degli oneri indiretti;
- determinazione del valore di riproduzione a nuovo;
- calcolo del deprezzamento;
- determinazione del valore di riproduzione.

L'algoritmo generale che esprime il valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è il seguente: $V_M = C_A + C_C + O_F + U_P - D$

Valore di Mercato		V_M	Procedimento del costo di riproduzione	
		C_A	Costo di acquisto dell'area con oneri	
C_A Costi dell'area diretti e indiretti				
Costi di Costruzione diretti e Indiretti	C_{TC} Costo Tecnico di costruzione	C_{SC}	Costi di costruzione superfici coperte	
		C_{SE}	Costi di sistemazione superfici esterne	
	C_{IC} Costi Indiretti di costruzione	O_{UPS}	Oneri di urbanizzazione 1° e 2°	O_U Oneri di urbanizzazione
		O_{UCC}	Contributo costo di costruzione	

	Op	Oneri professionali
O_{FA} Oneri finanziari	O_{FA}	Oneri finanziari
D Deprezzamento	DF	Deprezzamento per deterioramento fisico e funzionale

Il valore dell'area è stato desunto dall'atto di acquisto del terreno del 30.12.2020, Rep. n. 10975, Racc. n. 8012 a firma del Dr. Marcello Grossi Notaio in Corbetta, registrato a Milano il 12.01.2021 n. 1258 serie 1T, trascritto nei Registri immobiliari di Milano 2 in pari data al n. 3017/1940, relativamente a beni identificati al foglio 16, particelle 188, 101, 104, 10, 11, 96, 150, 151 per un prezzo complessivo pari a €. 525.000,00, nonché dall'atto di compravendita del 18.01.2021, Rep. n. 11026, Racc. n. 8045 a firma del Dr. Marcello Grossi Notaio in Corbetta, registrato a Milano il 22.01.2021 n. 4322 serie 1T, trascritto nei Registri immobiliari di Milano 2 il 25.01.2021 al n. 8589/5739, relativamente al bene identificato al foglio 16, particella 329, per un prezzo complessivo pari a €. 67.000,00. Pertanto il costo di acquisto dell'area è pari a complessivi €. 592.000,00, escluso IVA.

Il costo tecnico di costruzione è stato desunto dalla sommatoria dei costi esposti nel computo metrico estimativo posto a base del contratto di appalto tra la ELLEDI IMMOBILIARE e la ditta EDILMORO S.r.l, sulle quali è stato considerato l'importo scontato indicato nel suddetto contratto e lo stato attuale di completamento dell'opera in considerazione che la palazzina uffici/blocco espositivo prevista non è stata realizzata. In particolare:

- Opere provvisionali: €. 29.631,56 (SAL 100%);
- Opere di movimento terra: €. 180.168,27 (SAL 100%);
- Opere in c.a.: €. 436.832,73 (SAL 30%) = €. 131.049,82;
- Opere di fognatura: €. 59.460,76 (SAL 50%) = €. 29.730,38;
- Opere di completamento: €. 324.012,79 (SAL 20%) = €. 64.802,56;
- Assistenze murarie: €. 12.180,00 (SAL 15%) = €. 1.827,00;

Il costo relativo alla struttura prefabbricata in elevazione è stato tratto dal contratto di appalto con la ditta MC PREFABBRICATI S.r.l. del 10.06.2021 in cui si ha:

- Struttura prefabbricata: €. 540.000,00 (SAL 100%);

Il costo dell'impianto elettrico è stato derivato dal contratto di appalto con la ditta ELETTOIMPIANTI BRM S.r.l. del 13.11.2023 e dall'integrazione del 15.03.2024, in cui si ha:

- Impianto elettrico: €. 170.653,32 (SAL 100%);

- Integrazione impianto elettrico: € 15.000,00 (SAL 100%);

Il costo dell'impianto di riscaldamento/condizionamento è stato desunto dal contratto di appalto con la ditta TERMAENERGIA S.r.l. del 30.10.2023 in cui si ha:

- Impianto di riscaldamento e condizionamento: € 88.000,00 (SAL 100%)

Gli oneri relativi al contributo di costruzione sono stati desunti dalla ricevuta di pagamento eseguito da ELLEDI IMMOBILIARE S.r.l. a favore del Comune di Arluno in data 30.03.2022 pari ad un importo complessivo di € 186.150,82.

Gli oneri professionali riguardano i costi per la progettazione, direzione lavori e progettazione delle strutture in c.a., desunti dai contratti professionali stipulati. In particolare:

- Progettazione opere architettoniche Arch. Buratti: € 90.000,00 (SAL 100%);
- Progettazione opere strutturali Ing. Paganini: € 10.400,00 (SAL 100%);
- Direzione lavori arch. Buratti: € 10.000,00 (SAL 100%)

Gli oneri finanziari e spese per l'area e per la costruzione sono stati valutati in riferimento ai valori forniti da Banca d'Italia per tassi di interesse armonizzati riguardanti prestiti a società non finanziarie pari a 5,2585% e dunque di € 31.130,32. Sono state prese in considerazione le imposte ipocatastali per il terreno stimate in € 600,00 e le spese notarili valutate in € 2.600,00, per una voce di costo complessiva corrispondente a € 34.330,32.

Infine, per ciò che attiene il deprezzamento per deperimento fisico o obsolescenza funzionale del bene immobile durante la sua vita utile non è stato applicato in quanto trattasi di edificio di nuova costruzione. Tuttavia, come esposto nel paragrafo riguardante la descrizione del bene circa lo stato manutentivo, anche se trattasi di recentissima realizzazione, dall'esame visivo del fabbricato è emerso che le pannellature esterne non sono state eseguite a regola d'arte in quanto si rilevano ferri di armatura affioranti, giunti non correttamente sigillati e aspetto del rivestimento disomogeneo. Pertanto, pur non essendo state riscontrate limitazioni nell'utilizzo funzionale e/o strutturale dell'immobile, in sede valutativa si ritiene congruo applicare un coefficiente di riduzione valutato nel 20% sul valore venale determinato che tenga in considerazione le problematiche connesse ai costi di un intervento di manutenzione programmata nel lungo periodo. Di conseguenza, sulla base di tutto quanto indicato, sostituendo la sommatoria delle voci di costo nella formula iniziale e applicando il coefficiente di deprezzamento per la cattiva esecuzione dell'opera, si ottiene:

$V_M = 2.173.744,05 - 434.748,81$, ovvero

$$V_M = \mathbf{\text{€ } 1.738.995,24}$$

Pertanto, sulla base di tutto quanto sopra esposto e analizzato deriva che **il più probabile**

valore venale attribuibile al bene immobile in esame riferito all'attualità, è determinato in **€. 1.738.995,24**

Al fine di verificare gli esiti del risultato ottenuto, fermo restando quanto indicato in premessa circa la scarsità dei dati di compravendita a disposizione di beni simili che ha portato a privilegiare la metodologia del costo di riproduzione, si è ugualmente proceduto a verificare la congruità del valore venale determinato eseguendo un'indagine di mercato all'attualità nell'ambito del medesimo segmento immobiliare e applicando il metodo del "Market Comparison Approach" (MCA) che consiste in una procedura diretta di comparazione sistematica per la stima degli immobili. Nella tabella soprastante sono riportate le consistenze ponderate in funzione della destinazione d'uso. In particolare, il metodo MCA considera come termine di paragone le caratteristiche tecnico-economiche del bene da valutare (superfici principali e secondarie, posizione, stato di manutenzione, livello delle finiture, impianti tecnologici, etc.) e si basa sull'analisi di immobili compravenduti e/o offerti all'attualità nel mercato di riferimento, aventi caratteristiche simili, per quanto possibile, al bene da stimare. Nello specifico, data la scarsità di dati di compravendita, l'indagine di mercato è stata svolta nell'ambito degli *asking price* rilevati. Nella pratica estimativa la metodologia prevede aggiustamenti sistematici dei prezzi di mercato in base alle caratteristiche degli immobili di confronto (*comparables*) rapportati alle corrispondenti caratteristiche del bene da stimare (*subject*); tali aggiustamenti sono costituiti dagli indici/prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari. Quest'ultimi, esprimono la variazione del valore totale al variare della caratteristica stessa, che può assumere valori positivi, negativi o nulli. Una fase peculiare del processo valutativo riguarda la scelta delle caratteristiche che intervengono nella formazione della tabella dati, che solitamente si distinguono in caratteristiche quantitative (dimensione) e qualitative (livello di piano, funzionalità, stato manutentivo, etc.). Nel caso in esame, le caratteristiche utilizzate sono state la posizione nell'ambito del contesto urbano e lo stato fisico relativamente all'epoca di costruzione del fabbricato. I comparativi scelti sono riportati nel precedente paragrafo relativo alle osservazioni di mercato in cui si è tenuto conto della riduzione del prezzo rispetto alla richiesta in considerazione della trattativa commerciale.

TABELLA DI VALUTAZIONE MCA				
RIFERIMENTO	C1	C2	C3	SUBJECT
VALORE UNITARIO	707,14 €	757,89 €	814,96 €	
POSIZIONE	0,2	0,2	0,1	OTTIMA
STATO FISICO	0,25	0,15	0,1	NUOVO
COEFF CORRETTIVO	1,45	1,35	1,20	
VALORE CORRETTO	1.025,36 €	1.023,16 €	977,95 €	

Dalla tabella di valutazione sopra esposta risulta che il valore medio unitario derivante è pari a €/mq 1.008,82, con una divergenza percentuale tra i prezzi corretti corrispondente a 4,62%, ossia inferiore al 10%, valore rispetto al quale la stima si ritiene congrua. Moltiplicando il dato ottenuto per la consistenza commerciale di mq 3.194,40 si ottiene il valore venale complessivo di €. 3.222.585,26. Tuttavia, come analizzato nella precedente valutazione con il metodo del costo, il bene immobile non può essere considerato completato in quanto non sono state realizzate le opere esterne con le sistemazioni a prato e posti auto, per cui si ritiene congruo applicare un coefficiente di riduzione per lo stato dei lavori pari a 25%. Allo stesso tempo, come precedentemente indicato, bisogna applicare il coefficiente di deprezzamento per la cattiva esecuzione dei pannelli di tamponamento stimato nella percentuale di riduzione del 20%, con un coefficiente di decurtazione complessivo pari a 45%. Pertanto applicando la suddetta riduzione percentuale al valore determinato si ottiene una stima del bene immobile pari a complessivi €. 1.772.421,89. In definitiva, come si può osservare, il dato sopra indicato risulta in linea con il risultato raggiunto nella valutazione eseguita con la metodologia scelta che, nell'ottica prudenziale, si ritiene essere il più probabile valore venale attribuibile al bene immobile in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **2.173.744,05**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per pannelli di tamponamento non eseguiti a regola d'arte	-434.748,81

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.738.995,24**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.738.995,24**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La metodologia di stima adottata, considerato il numero ridotto di informazioni di mercato disponibili e atteso lo scopo della stima, è un procedimento di natura indiretto in quanto il valore venale del bene oggetto di valutazione è stato determinato attraverso il criterio del costo di riproduzione deprezzato, riconducibile ai metodi aventi come fondamento l'approccio del costo. Nello specifico, il metodo consente di determinare il valore di un bene, in quanto riproducibile, come somma dei prezzi dei diversi fattori impiegati nel processo di produzione. Gli esiti della stima sono stati successivamente verificati attraverso un'indagine di mercato all'attualità nell'ambito delle offerte reperite nello specifico segmento immobiliare ed è stato applicato il metodo diretto del "Market Comparison Approach" (MCA) che consiste in una procedura di comparazione sistematica per la stima degli immobili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ARLUNO (MI), ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di ARLUNO (MI), agenzie: CASA & INDUSTRIA - IMMOBILI PER L'IMPRESA; , osservatori del mercato immobiliare OMI - Osservatorio del Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio; Listino prezzi Immobiliari della C.C.I.A.A - Quotazioni immobiliari Milano e provincia, ed inoltre: casa.it; Immobiliare.it; Idealista.it; Trovitcasa.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone industriale	3.194,40	0,00	1.738.995,24	1.738.995,24
				1.738.995,24 €	1.738.995,24 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene oggetto della presente valutazione non risulta comodamente divisibile in quanto trattasi di unico corpo di fabbrica con zona sopralcata avente accesso principale al piano terra del fabbricato

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.730.195,24**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 259.529,29**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 1.470.665,95**

data 11/06/2024

il tecnico incaricato
Arch. Pierina Montella