



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

Procedura di Liquidazione Giudiziale

R.G. N. 646/2025

DEBITORE:

Allu Trade S.r.l.

GIUDICE:

Dr. Francesco Pipicelli

CURATORE:

Dr. Lorenzo Gorgoglione

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2026

TECNICO INCARICATO:

Ing. Andrea Salvadori

CF:SLVNDR74E18E801N
con studio in BOFFALORA SOPRA TICINO (MI)
via Verdi n.23 - telefono: 3339121170

email: ing.salvadori.andrea@gmail.com PEC: andrea.salvadori@ingpec.eu

Ordine degli ingegneri della Provincia di Milano n. 26900



Tribunale di Milano – Sezione Seconda Civile Fallimentare

L.G. R.G. n. 646/2025 Allu Trade S.r.l. – PI 04013930161

Giudice Delegato **Dr. Francesco Pipicelli**
Curatore **Dr. Lorenzo Gorgoglione**
Perito **Ing. Andrea Salvadori**

Il sottoscritto Ing. Andrea Salvadori, consulente del Tribunale di Milano con studio in Boffalora Sopra Ticino, Via Verdi n.23, è stato incaricato dal Dr. Lorenzo Gorgoglione, in qualità di Curatore della procedura di liquidazione giudiziale n. 646/2025 Allu Trade S.r.l., di procedere con la redazione di una perizia di stima per la valutazione di un capannone in proprietà ubicato in Grumello del Monte (BG), Via Vincenzo Muccioli.

Situazione catastale

Trattasi di una porzione di un capannone industriale, identificato catastalmente come segue:

- Foglio 12 mappale 8614 sub 719, via Vincenzo Muccioli n. sn, Piano T, cat. D/7, RC 3.168 €.

L'immobile è intestato come segue:

- 1) ALLU TRADE S.R.L (CF 04013930161) con sede in MILANO (MI), diritto di proprietà per 1/1.

Situazione Ipotecaria

Lo scrivente ha effettuato un'ispezione ipotecaria sia sull'immobile attuale, sia sugli immobili originariamente acquistati da Allu Trade, oggetto di FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO nel 2020.

a) L'ispezione ipotecaria sull'immobile, presso la conservatoria di BERGAMO, per l'immobile al foglio 12 mapp. 8614 sub 719 ha dato i seguenti risultati:

1. TRASCRIZIONE del 15/01/2025 - Registro Particolare 1207 Registro Generale 1628

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 41502 del 09/01/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO

Documenti successivi correlati:

1. ANNOTAZIONE del 31/12/2025 - Registro Particolare 7274 Registro Generale 74147

Lo scrivente ha ritenuto procedere anche con l'ispezione ipotecaria degli immobili acquistati originariamente da Allu Trade dai quali ne è scaturita la fusione,

b) L'ispezione ipotecaria sull'immobile, presso la conservatoria di BERGAMO, per l'immobile al foglio 12 mapp. 8614 sub 717 ha dato i seguenti risultati:



1. TRASCRIZIONE del 16/12/2019 - Registro Particolare 41561 Registro Generale 63531 - Pubblico ufficiale MARTINEZ GAIA Repertorio 1776/1395 del 22/11/2019 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

c) L'ispezione ipotecaria sull'immobile, presso la conservatoria di BERGAMO, per l'immobile al foglio 12 mapp 8614 sub 715 ha dato i seguenti risultati:

1. ANNOTAZIONE del 18/03/2019 - Registro Particolare 2673 Registro Generale 13776 - Pubblico ufficiale MARTINEZ GAIA Repertorio 1577/1231 del 18/02/2019 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4213 del 2007

2. TRASCRIZIONE del 18/03/2019 - Registro Particolare 9116 Registro Generale 13816 - Pubblico ufficiale MARTINEZ GAIA Repertorio 1578/1232 del 18/02/2019 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. TRASCRIZIONE del 16/12/2019 - Registro Particolare 41562 Registro Generale 63532 - Pubblico ufficiale MARTINEZ GAIA Repertorio 1777/1396 del 22/11/2019 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Situazione comunale

Dall'esame della documentazione tecnica risultano i seguenti titoli abilitativi e provvedimenti amministrativi relativi all'immobile:

- Permesso di Costruire n. 2409 rilasciato in data 08/05/2007, Prot. n. 4754;
- D.I.A. n. 88 presentata in data 01/12/2008, Prot. n. 11543;
- D.I.A. n. 90 presentata in data 15/12/2008, Prot. n. 11981;
- D.I.A. n. 5 presentata in data 13/02/2009, Prot. n. 1466;
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 2604 rilasciato in data 20/07/2011, Prot. n. 6908;
- D.I.A. in variante n. 5/1 presentata in data 27/09/2011, Prot. n. 9048;
- S.C.I.A. n. 7 presentata in data 06/03/2012, Prot. n. 2116;
- D.I.A. n. 6 presentata in data 08/05/2012, Prot. n. 4232;
- D.I.A. in variante n. 6/1 presentata in data 09/02/2015;
- S.C.I.A. n. 16/2018 presentata in data 07/05/2018, Prot. n. 18/0004861;
- S.C.I.A. presentata in data 24/12/2018, Prot. n. 14430;
- segnalazione certificata di agibilità presentata il 20/03/2019
- segnalazione certificata di agibilità presentata il 09/11/2020
- Certificato di agibilità rilasciato in data 12/11/2018, Prot. n. 12242;
- S.C.I.A. presentata in data 30/01/2020, Prot. n. 1390.



Urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente è stato approvato con delibera del C.C. n. 42 del 15/12/2021, variante vigente in vigore dal 25/05/2022 (pubblicazione BURL n. 21/2022).

Provenienza

Il bene è pervenuto alla Allu Trade srl con i seguenti atti:

1) immobile identificato catastalmente al foglio 12 Particella 8614 Subalterno 717:

- atto di compravendita a firma della Dott.ssa Martinez Gaia, notaio in Grumello del Monte (BG), Rep. n. 1776/1395 del 22/11/2019, trascritto a Bergamo il 16/12/2019 ai nn. Reg. Part. 41561 e Reg. Gen. 63531

2) immobile identificato catastalmente al foglio 12 Particella 8614 Subalterno 715:

- atto di compravendita a firma della Dott.ssa Martinez Gaia, notaio in Grumello del Monte (BG), Rep. n. 1777 del 22/11/2019, trascritto a Bergamo il 16/12/2019 ai nn. Reg. Part. 41562 e Reg. Gen. 63532

Descrizione sommaria dei cespiti

Consistenze

Capannone al PT mq. 480

Descrizione:

Trattasi di una porzione di un complesso industriale sito in Grumello del Monte (BG), via Vincenzo Muccioli s.c., in un'area periferica del Comune caratterizzata da insediamenti prevalentemente a destinazione produttiva e industriale. L'immobile è ben servito dalla viabilità ordinaria, l'ingresso dell'autostrada A4 dista circa tre chilometri. I collegamenti con i mezzi pubblici sono discreti, la stazione ferroviaria di Grumello del Monte è a circa un chilometro mentre la fermata dell'autobus per il trasporto locale è a circa 800 m. La viabilità è scorrevole, le possibilità di parcheggio sono buone.

Il fabbricato presenta una struttura portante in cemento armato prefabbricato con copertura realizzata mediante tegoli curvi con intradosso a vista, altezza sottotrave di 7,80 m. Le facciate esterne sono costituite da pannelli prefabbricati con finitura granigliata, tamponamenti in blocchi di calcestruzzo faccia a vista, serramenti sono in alluminio. L'accesso carraio avviene tramite un portone scorrevole in metallo, accessibile dalla viabilità interna del complesso industriale e protetta da un cancello comune.

La pavimentazione interna è in cemento industriale al quarzo, l'unità è priva di impianti autonomi; risultano presenti solo canalizzazioni/linee elettriche, mentre energia e aria compressa risultano di fatto /condivisi con il sub 3. L'immobile non è dotato di servizi igienici.



Il capannone risulta di fatto collegato con l'unità immobiliare identificata catastalmente al foglio 12, mappale 8614 sub 3, oltre a condividere l'impianto elettrico, l'impianto di aria compressa, condivide anche alcuni macchinari di grandi dimensioni installati in una fossa a cavallo tra le due proprietà. Il collegamento tra le unità è stato realizzato mediante due passaggi: uno ottenuto con la completa demolizione del tamponamento interno tra due campate e l'altro tramite un portale in carpenteria metallica. Si segnala inoltre la presenza di un soppalco in metallo sopra il blocco bagno del capannone adiacente, utilizzato per il posizionamento di compressori industriali a servizio di entrambi gli immobili, nonché di una fossa con basamento in cemento armato utilizzata dal macchinario sopra citato. L'unità immobiliare si presenta complessivamente in buone condizioni.

Conformità urbanistica

Lo stato attuale dei luoghi presenta alcune difformità rispetto all'ultimo stato assentito dal Comune. In particolare, è stata realizzata un'apertura nella parete divisoria con il capannone limitrofo mediante la demolizione integrale del tamponamento a tutta altezza; inoltre è presente un soppalco tecnico in metallo, per il quale non sono state reperite pratiche edilizie a supporto.

Le difformità sopra indicate risultano sanabili mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria (SCIA), con costi professionali stimati in € 3.000,00 oltre IVA e oneri di legge, nonché previo pagamento di una sanzione amministrativa stimata in circa € 1.000,00.

Conformità catastale

La planimetria catastale dell'unità risulta difforme rispetto allo stato dei luoghi per la presenza del soppalco metallico e per l'apertura del passaggio a tutta altezza tra i due capannoni confinanti; pertanto, allo stato, non è possibile attestare la conformità catastale ai sensi della L. 122/2010. L'aggiornamento catastale mediante pratica DOCFA comporta un costo professionale stimato in € 1.000,00 oltre IVA e oneri di legge, oltre ai diritti catastali pari a € 75,00

Millesimi e regolamento di condominio

L'immobile non è parte di un condominio.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare è occupata dalla società VR Trading, con contratto di affitto di ramo d'azienda Rep. 176316/83363 del 01/10/2024. Si segnala che è presente un contratto di locazione tra la Allu Trade srl e la XXXXXXXXXX nel quale è indicato erroneamente il suddetto fabbricato identificato



catastalmente al foglio 12, mappale 8614 sub 719, anziche' quello al foglio 12, mappale 8614 sub 3, con inizio contratto 01/07/2025, scadenza 30/06/2031, durata 6 + 6 salvo disdetta, canone 21.600 €/anno pari a 1.800 €/mese.

Alla data del sopralluogo nel capannone sono presenti macchinari e materiali.

Attestato di prestazione energetica

L'immobile è privo di impianto di riscaldamento ed è esente dalla dotazione di attestato di prestazione energetica.

Criteri di stima

Il presupposto della redigenda stima, riferita alla data attuale, è la valorizzazione di un deposito interno ad un capannone industriale in **Grumello sul Monte, via Vincenzo Muccioli**, per tale scopo si sono individuati tutti gli elementi che caratterizzano l'oggetto della valutazione, di seguito descritti.

a) Caratteristiche tecniche del bene

Sono gli aspetti tecnici necessari per procedere ad una comparazione con altre realtà, i dati informativi standard sono i seguenti:

- Tipologia dell'immobile – terreni o fabbricati
- Destinazione –per i fabbricati la destinazione urbanistica di progetto e d'uso.
- Ubicazione – si tratta di localizzare il bene rispetto alla zona, paese o città verificando le tipologie di insediamento e gli eventuali servizi pubblici presenti e specificando le arterie viarie di collegamento primarie e secondarie adiacenti.
- Consistenza – è la superficie che nel caso di fabbricati è quella commerciale, comprensiva dei muri perimetrali e delle pareti divisorie, mentre le parti accessorie devono essere così considerate: .balconi e terrazzi calcolati da $\frac{1}{2}$ a $\frac{1}{4}$ della superficie lorda; .cantine e solai calcolati $\frac{1}{4}$ della superficie lorda, nella norma essendo superfici modeste vengono considerati pertinenze;
- Situazione comunale – è elemento essenziale che certifica la regolarità edilizia di un immobile, con l'entrata in vigore della legge 47/85 è obbligatorio verificare la corrispondenza degli atti di fabbrica con la situazione reale già a partire dal 1967, l'eventuale difformità tra la situazione oggettiva e quella riportata negli atti di fabbrica costituisce fonte di nullità degli atti di vendita;
- Conformità catastale – A partire dal 1 luglio 2010 con entrata in vigore della L.122/2010, gli atti pubblici e le scritture private autenticate che riguardano il trasferimento, la creazione o la divisione di diritti reali



su edi/fici preesistenti, ad eccezione dei diritti di garanzia, devono includere, pena la nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate presso il catasto e una dichiarazione da parte dei proprietari, incluso negli atti, che attestino la conformità dello stato reale rispetto ai dati catastali e alle planimetrie

- Situazione ipotecaria – se richiesto nell’incarico si dovrà ricercare presso gli uffici del territorio competenti, le iscrizioni e le trascrizioni, che colpiscono gli immobili oggetto di stima.
- Gravami – Si tratta di verificare se gli immobili sono gravati da diritti reali in genere, servitù attive o passive, usufrutti, vincoli urbanistici o eventuali espropri di interesse pubblico in corso.
- Stato di occupazione – rappresenta l’attuale situazione dell’immobile nella condizione di libero o occupato; nel caso di immobile affittato è necessario identificare il tipo di contratto, la durata e l’ammontare del reddito netto/lordo annuo;
- Caratteristiche tecniche – individuano la tipologia costruttiva, le finiture, l’impiantistica asserita al fabbricato denominata generica o fissa per destinazione. (impianti di riscaldamento, elettrico, idrico, di condizionamento, antincendio, antintrusione, citofonico, ecc); nel caso di specie alcuni impianti specifici insiti nei fabbricati non possono essere in alcun modo stimati separatamente dagli immobili.
- Condizioni – rappresenta lo stato pessimo, mediocre, normale, buono o ottimo del bene al momento della redazione dell’elaborato peritale o al riferimento temporale per cui è stata richiesta la stima, tale aspetto è legato per i fabbricati anche al periodo di costruzione e agli eventuali interventi di ristrutturazione negli anni effettuati.

b) Le finalità della stima

Il presupposto è l’individuazione dell’aspetto economico sotto il quale possono essere inquadrati i beni nel senso che ad ogni aspetto si adatta un criterio. La finalità è un altro aspetto che condiziona tecnicamente il criterio di valutazione da adottare, lo stimatore dovrà applicare il metodo più idoneo, senza essere influenzato da altri fattori che non siano prettamente tecnici, quali ad esempio le problematiche di natura fiscale (acquisto con IVA, imposta di registro).

c) I criteri da adottare

Ai fini peritali si procede con l’applicazione del **valore di mercato.**

Detto metodo tratta l’analisi di beni similari in funzione della domanda e dell’offerta in un contesto di trattative nello stesso mercato e nello stesso periodo, prevedendo la convertibilità del bene da stimare in moneta, così



da determinare il “più probabile valore” che è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l’oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita fornisce il punto di incontro della domanda e dell’offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Agenzia del Territorio

Comune: Grumello del Monte Fascia/zona: periferica/ZONA PRODUTTIVA E DI CONFINE

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Capannoni tipici	Normale	370	650
Laboratori	Normale	400	570

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Borsino Immobiliare

Comune: Grumello del Monte Fascia/zona: CENTRO URBANO

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Tipologia	Valore Mercato (€/mq)		
	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Magazzini	190	294	399
Laboratori	370	450	530
Capannoni tipici	360	477	595
Capannoni produttivi	398	527	657

Quotazioni di mercato estratte dalle pubblicazioni sui siti internet delle agenzie immobiliari

1) Agenzia Danesi Immobiliare – Capannone via Giuseppe Micca - All'interno di un complesso industriale in posizione intermedia rispetto alla A35 BreBeMi e alla A4 Milano-Venezia, entrambe a circa 12 km di distanza, posto di testa nel complesso a schiera, il capannone gode di comodo ingresso accessibile con qualsiasi mezzo di trasporto, con area d'accesso comune su due fronti ed è composto da deposito al piano terra, con altezza interna di mt. 10 (mt. 8 sotto trave), di mq. 2.230 di area produttiva. Attualmente il capannone si trova al rustico, con già la predisposizione per l'impiantistica elettrica e idraulica. La copertura è stata completamente rifatta con la predisposizione per il posizionamento dell'impianto fotovoltaico. Buono stato, superficie commerciale 2.230 mq, prezzo di vendita 847.000 € corrispondente a 380 €/mq. Classe energetica ND

2) Agenzia EffePI immobiliare - Capannone via Louis Pasteur - A soli 1,5 Km dal casello autostradale A4 Grumello-Telgate disponiamo di CAPANNONE INDUSTRIALE di mq. 2.000 tutto su un piano fuori terra



con palazzina a due piani ad uso uffici e servizi operai di mq. 110 complessivi. Area esterna ad uso piazzale sui quattro lati di circa 3.100 mq. Il capannone ha un'altezza di mt. 5,20 (4,20 mt. sottotrave) ed è composto di n. 3 unità ad uso laboratorio, imballaggi e deposito collegate tra di loro internamente. Il portone di accesso principale di fronte all'accesso carrabile ha un'altezza di mt. 5,20. L'immobile è dotato di cabina elettrica interna alla proprietà ed è inserito nel PGT in zona P.1.1 identificata come "Comparti produttivi di contenimento intensivi". La proprietà è delimitata in parte con muretto di cemento armato e in parte con rete metallica, i piazzali esterni sono rifiniti in parte con cemento e in parte con asfalto. Idonea fognatura provvede allo smaltimento delle acque piovane e di scarico. La struttura portante è del tipo prefabbricato con pilastri e travi in calcestruzzo armato, tamponamenti laterali con doppia parete in laterizi e rifinitura esterna con mattoni a vista. Buono stato, superficie commerciale 2.890 mq, prezzo di vendita 950.000 € corrispondente a 329 €/mq. Certificazione energetica ND.

3) Agenzia Lombardia Immobili d'Impresa – Capannone via della Molinara - Porzione di capannone produttivo-artigianale sito nel Comune di Grumello del Monte. L'immobile è inserito in un complesso disposto su più livelli fuori terra, oltre ad area esterna di proprietà esclusiva di poco più di mq. 1.000 ed è corredato da autorimessa di mq. 33 posta al piano interrato nel Comune di Grassobbio. I reparti produttivi sono così suddivisi: mq. 835 circa di deposito e mq. 60 circa di ripostiglio; hanno un'altezza interna utile di mt. 5. Ha due ingressi (portoni a libro) e quattro vetrine finestrate con saracinesca. L'immobile è dotato di una piccola area uffici di mq. 65 (con servizi). Il capannone presenta l'impiantistica generale funzionante ed è dotato di impianto antintrusione Buono stato. Superficie commerciale 960 mq, prezzo di vendita 700.000 € corrispondente a 729 €/mq. Certificazione energetica ND

4) Agenzia immobiliare Tecnocasa – Capannone via Giuseppe Micca - capannone indipendente industriale di ca. 2100mq. La soluzione si divide in 2020mq ca. di produzione al piano terra con 5.25m d' altezza sotto trave e 80mq ca. riservati ad uffici e servizi igienici. Completo di impianti base, riscaldamento e raffrescamento. Piazzale esterno di ca. 3000mq. Buono stato, superficie commerciale 2400 mq, prezzo di vendita 950.000 € corrispondente a 396 €/mq. Certificazione energetica ND

5) Agenzia Danesi Immobiliare – Capannone via Leonardo da Vinci - Nelle vicinanze di Grumello Del Monte, proponiamo in vendita a pochi chilometri dal casello autostradale A4 di Grumello Del Monte un capannone che si sviluppa su una superficie di circa 220 mq. La costruzione è situata al primo piano e l'accesso avviene tramite rampa di risalita larga 7 mt, con alta portata; l'immobile ha un'altezza di 4 metri. All'interno è già



presente la predisposizione per realizzare un bagno di servizio. Buono stato, superficie commerciale 220 mq, prezzo di vendita 109.000 € corrispondente a 495 €/mq. Classe energetica ND

Nota alla determinazione del parametro unitario

Trattasi di un capannone in buono stato generale, non dotato di servizi igienici e di impianti di riscaldamento, con impianti condivisi con l'unità immobiliare identificata al foglio 12 mappale 8614 sub 3. Considerati i valori unitari degli immobili comparabili nella zona, i prezzi unitari indicati nei borsini immobiliari e tenuto conto del margine di trattativa, si ritiene congruo utilizzare un prezzo unitario pari a 450 €/mq.

Valutazione di mercato dell'intero riferita alla data attuale

Destinazione/piano	superficie [mq]	valore unitario [€/mq]	coeff. ragguglio	valore
Capannone artigianale	480	450	1	€ 216.000,00
Totale				€ 216.000,00

VALORE DI MERCATO	
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 216.000,00
Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ -21.600,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0,00
Spese tecniche per la regolarizzazione delle difformità	€ - 4.000,00
Sanzione amministrative ed oneri dovuti al Comune, diritti di segreteria	€ - 1.075,00
Riduzione per arrotondamento	€ - 4.325,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 185.000,00

Conclusioni

Il valore del capannone artigianale ubicato in Grumello del Monte, via Vincenzo Muccioli, è stato determinato dallo scrivente complessivamente in 185.000 €.



I dati di cui sopra rappresentano le conclusioni a cui è pervenuto il sottoscritto Consulente Tecnico con la serena coscienza di aver operato secondo giustizia.

Milano, 24 febbraio 2026

Il Perito

Ing. Andrea Salvadori

