

---

**TRIBUNALE DI MILANO**  
**PROCEDURA FALLIMENTARE**

**GBF TRASPORTI S.r.l. con sede legale in Milano**

N° Gen. Rep. **321/2024**

Giudice Delegato: **Dott. Luca Giani**

Curatore Fallimentare: **Avv. Monica Bellani**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

- **Lotto 001 Ufficio in Agnadello-via Orefici 19 piano terra**
- **Lotto 002 Ufficio in Agnadello-via Orefici 19 piano terreno-primo**
- **Lotto 003 Capannone in Peschiera Borromeo via Canzo 6**

**Esperto alla stima:** Geom. Michele Bonanzinga  
**Codice fiscale:** BNNMHL60P23F158Z  
**Partita IVA:** 13128080150  
**Studio in:** Via Bernini 24 - 20090 Assago  
**Telefono:** 0248842781  
**Email:** m.bonanzinga@virgilio.it  
**Pec:** michele.bonanzinga@geopec.it

---

*Premessa*

*I cespiti del fallimento GBF TRASPORTI S.r.l. con sede legale in Milano sono costituiti da:*

- *Unità ad uso ufficio posta al piano terra, in Agnadello (CR) via Orefici 19 composta da 3 vani catastali;*
- *Unità ad uso ufficio posta al piano terra/primo, in Agnadello (CR) via Orefici 19 composta da 4 vani catastali;*
- *Unità produttiva, in Peschiera Borromeo via Canzo 6/1 composto da capannone e piccola area scoperta di pertinenza, di proprietà RENO LEASE S.R.L. sede in CO-NEGLIANO (TV) 91046360268 Proprietà 1/1.*

*Dopo aver effettuato tutte le verifiche del caso si procede a esporre qui di seguito:*

## **INDICE SINTETICO**

### **1 Dati Catastali**

.

#### **Bene: Agnadello (CR) via Orefici 19**

##### **Lotto: 001**

Corpo: A

Categoria: A/10

Identificato al Catasto fabbricati di Agnadello (CR)

Intestazione: GBF TRASPORTI SAS DI CASTELLANI GILBERTA & C. sede in MILANO (MI)

10724900153\* (1) Proprietà 1/1

**Ufficio, foglio 8, particella 75 sub 503 - 76 sub 503** indirizzo VIA OREFICI n. 19 Piano T-comune Agnadello (CR), categoria A/10, rendita € 472,56

#### **Bene: Agnadello (CR) via Orefici 19**

##### **Lotto: 002**

Corpo: A

Categoria: A/10

Identificato al Catasto fabbricati di Agnadello (CR)

Intestazione: GBF TRASPORTI SAS DI CASTELLANI GILBERTA & C. sede in MILANO (MI)

10724900153\* (1) Proprietà 1/1

**Ufficio, foglio 8, particella 75 sub 504 - 76 sub 504** indirizzo VIA OREFICI n. 19 Piano T/1- comune Agnadello (CR), categoria A/10, rendita € 630,08

#### **Bene: Peschiera Borromeo (MI) via Canzo 6/1**

**Lotto: 003**

Corpo: A

Categoria: D/7

Identificato al Catasto fabbricati di Peschiera Borromeo (MI)

Intestazione: RENO LEASE S.R.L. sede in CONEGLIANO (TV) 91046360268\* (1) Proprietà  
1/1

**Capannone, foglio 37, particella 263/286 sub 706** indirizzo VIA CANZO n. 6/1 Piano T-  
comune Peschiera Borromeo (MI), categoria D/7, rendita € 1.826,00

**2 Stato di possesso**

**Bene: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T**

**Lotto: 001**

Corpo: A

Possesso: libero

**Bene: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T/1**

**Lotto: 002**

Corpo: A

Possesso: libero

**Bene: Peschiera Borromeo (MI) via Canzo 6/1**

**Lotto: 003**

Corpo: A

Possesso: libero

**3 Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili**

**Bene: Bene: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T**

**Lotto: 001**

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

**Bene: Bene: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T/1**

**Lotto: 002**

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

**Bene: Peschiera Borromeo (MI) via Canzo 6/1**

**Lotto: 003**

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

#### 4. Creditori Iscritti

**Bene: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori fallimento GBF TRASPORTI S.r.l. con sede legale in Milano

**Bene: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T/1**

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** Massa dei Creditori fallimento GBF TRASPORTI S.r.l. con sede legale in Milano

**Bene: Peschiera Borromeo (MI) via Canzo 6/1**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Creditori Iscritti:** RENO LEASE S.R.L. sede in CONEGLIANO (TV) Proprietà 1/1

#### 5 Comproprietari

.

**Beni: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Beni: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T/1**

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

Comproprietari: Nessuno

**Beni: Peschiera Borromeo (MI) via Canzo 6/1**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

Comproprietari: RENO LEASE S.R.L. sede in CONEGLIANO (TV) Proprietà 1/1 -locazione finanziaria

#### 6 Misure Penali

.

**Beni: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Misure Penali: No**

**Beni: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T/1**

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Misure Penali: No**

**Beni: Peschiera Borromeo (MI) via Canzo 6/1**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Misure Penali: No**

## **7 Continuità delle trascrizioni**

.

**Bene: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T**

**Lotto: 001**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T/1**

**Lotto: 002**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

**Bene: Peschiera Borromeo (MI) via Canzo 6/1**

**Lotto: 003**

**Corpo: A**

**Continuità delle trascrizioni: SI**

## **8 Prezzo**

.

**Bene: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T**

**Lotto: 001**

**Prezzo da libero: € 48.000,00**

**Bene: Agnadello (CR) via Orefici 19 piano T/1**

**Lotto: 002**

**Prezzo da libero: € 65.000,00**

**Bene: Peschiera Borromeo (MI) via Canzo 6/1**

**Lotto: 003**

**Prezzo da libero: € 185.000,00**

Beni in **AGNADELLO (CR)**

Via Orefici 19 - Piano T

**Lotto: 001****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****sito in Agnadello (CR) via Orefici 19****Quota e tipologia del diritto**

1/1 di GBF TRASPORTI S.r.l. con sede legale in Milano

**- Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 10724900153

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:****Intestazione:** GBF TRASPORTI SAS DI CASTELLANI GILBERTA & C. sede in MILANO (MI), **Ufficio, foglio 8, particella 75 sub 503 - 76 sub 503** indirizzo VIA OREFICI n. 19 Piano T-comune Agnadello categoria A/10, sup. catast. 56,00 rendita € 472,56Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.**N.B.: L'attuale intestazione, facente riferimento alla società GBF Trasporti s.a.s. in luogo della GBF Trasporti s.r.l. in liquidazione giudiziale, non è corretta. Occorrerà presentare una voltura.**Confini: confini in un unico corpo procedendo da nord in senso orario: via Orefici, map-pale 76 sub 504, proprietà di terzi a due lati;Conformità catastale:

si dichiara la sostanziale conformità catastale, ma si segnala che il cespite in oggetto, oggi risulta collegato, tramite una porta creata nel muro divisorio, con altra porzione non oggetto di procedura e che l'aggiudicatario dovrà provvedere a chiudere.

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

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nella zona centrale di Agnadello, piccolo comune della provincia di Cremona, caratterizzata da tessuto urbano composto da edifici di due, tre livelli le cui destinazioni d'uso sono miste commerciale-residenziale.

**Caratteristiche zona:** centrale**Area urbanistica:** mista commerciale-residenziale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali, uffici comunali, postali, banche;**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale-commerciale**Importanti centri limitrofi:** Crema (CR) è la cittadina più grande vicina**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** a circa km 36 dall'aeroporto di Milano Linate; a circa km 8 dallo svincolo per Treviglio dell'autostrada A35 BreBeMi;

**3 STATO DI POSSESSO:**

Libero, in ottimo stato di conservazione.

**4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

nessuna

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

***Iscrizioni:***

Nessuno

***Pignoramenti:*** Effettuare visura ipotecaria

Nessuno

***Altre trascrizioni***

TRASCRIZIONE del 01-07-2024 - Registro Particolare 7692 Registro Generale 10918 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 396/2024 del 30-05-2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

***Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:***

Nessuno

**Misure Penali:**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** no

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** A seguito di verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata sprovvista di certificazione energetica.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Dati catastali:** fg 8: mapp 75 sub 503 - mapp 76 sub 503

**Titolare/Proprietario: ante ventennio al 16-01-2009 FLORIDA IN SPA** in forza di atto di compravendita del 08-07-1988 rep 23464/2957 notaio Giovanni Battista Donati

**Titolare/Proprietario: dal 16-01-2009 al 22-05-2012 GBF TRASPORTI SAS DI CASTELLANI GILBERTA & C** forza di atto di compravendita del 16-01-2009 REP. 90381/23931 notaio Giovanni Battista Donati

**Titolare/Proprietario: dal 22-05-2012 ad oggi GBF TRASPORTI srl** in forza di atto di Trasformazione di società del 22-05-2012 REP. 28705/7577 notaio Rotta Gentile Elisabetta

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 01-09-1967 e successivamente sono state presentate le seguenti pratiche:

Numero pratica: 2009/DE/05 - prot. n. 1111/2009

Intestazione: GBF Trasporti s.a.s. di Castellani Gilberta & C.

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria per la formazione di un nuovo servizio igienico e modifiche di facciata per trasformare una finestra in porta

Rilascio in data 11/02/2009

Numero pratica: prot. 2037/2009

Intestazione: GBF Trasporti s.a.s. di Castellani Gilberta & C.

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori

Per lavori: Manutenzione straordinaria per la formazione di un nuovo servizio igienico e modifiche di facciata per trasformare una finestra in porta

Rilascio in data 09/03/2009

Numero pratica: prot. 4387/2009

Intestazione: GBF Trasporti s.a.s. di Castellani Gilberta & C.

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Per lavori: Manutenzione straordinaria per la formazione di un nuovo servizio igienico e modifiche di facciata per trasformare una finestra in porta

Rilascio in data 28/05/2009

### **Conformità edilizia:**

Sostanziale conformità edilizia, si segnala altresì che il cespite in oggetto oggi risulta collegato, tramite una porta creata nel muro divisorio, con altra porzione non oggetto di procedura e che l'aggiudicatario dovrà provvedere a chiudere.

### **Conformità urbanistica:**

Si

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	adottato in data 30.06.2007, con D.C. n. 18, approvato in data 17.12.2007 con D.C. n. 30, entrato in vigore dal 19.03.2008. Variante generale al p.g.t. vigente - adozione il 19.7.2023- approvazione 23.01.2024.

Zona omogenea:

Ambito di antica formazione, centro storico

**Note sulla conformità:****Si dichiara la conformità urbanistica**

Si

**Si dichiara la conformità edilizia**

Vedi capitolo conformità edilizia

Descrizione: di cui al punto **A**

Trattasi di un appartamento al piano terreno con destinazione d'uso ufficio, sito in Via Orefici 19. Lo stabile fa parte del nucleo storico del centro di Agnadello e la sua costruzione è antecedente il 01/09/1967. L'attuale consistenza è il risultato di lavori di frazionamento del 2009 che hanno interessato i mappali 75 e 76, sub 503 e 504 (ex sub. 5 e 7 rispettivamente). L'accesso all'appartamento avviene da Via Orefici, questi è costituito da un ambiente ad uso ufficio da cui si ha accesso ad un locale da uso archivio, un antibagno ed un bagno. Le chiusure perimetrali sono realizzate in muratura portante, infissi in alluminio con vetrocamera, inferriate e porta blindata.

**Quota e tipologia del diritto****1/1** di GBF TRASPORTI S.r.l. con sede legale in Milano - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 10724900153

Eventuali comproprietari:

Nessuno

## Superficie reale:

*MAPPAL 75 sub 503 - 76 sub 503*

Ufficio

= mq 56

**Totale****mq 56****Stato di manutenzione generale:**

Buono stato di conservazione.

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:***Mappale 75 sub 503 - 76 sub 503*

Strutture verticali

materiale: **muratura continua in mattoni**condizioni: **buone****Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni

tipologia: **ante a battente** materiale: **alluminio** condizioni: **ottime**

Pareti esterne

materiale: **intonaco civile**  
condizioni: **buone**

Pavim. Interna

materiale: **monocottura**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Superficie catastale mq 56,00

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

Destinazione d'uso: Terziario

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

**Valori relativi alla Agenzia del Territorio**

Periodo: 1/2024

Zona: B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

**Tipo di destinazione:** Uffici

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Impianto elettrico: si

impianto di riscaldamento: Si

Condizionamento e climatizzazione: no

Certificazione energetica: no

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**8 Criterio di stima:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- La metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
  - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
  - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- La metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
  - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
  - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

#### **SCelta DEL CRITERIO DI STIMA**

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita

applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 1000,00**

## 8 Fonti di informazione:

Catasto di Cremona;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona;  
Uffici del registro di Cremona;  
Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali;

OMI - Agenzia delle Entrate  
Uffici – stato conservativo Normale - €/mq 900/1200  
Valore medio €/mq 1050

Borsino immobiliare  
Uffici €/mq 770/1130  
Valore medio €/mq 950

*Al momento della stima non risultano in vendita immobili con destinazione d'uso uffici. Si procede con la stima considerando unità immobiliari per civile abitazione ragguagliandola poi alla destinazione ufficio.*

Agenzie Immobiliari on line:

- Appartamento bilocale in vendita in Via Roma – Piano T - mq 45 - € 55.000  
**(1223 €/mq)**
- Appartamento bilocale in vendita in Vicolo Fontana 1 – Piano I - mq 50 - € 55.000  
**(1100 €/mq)**
- Appartamento bilocale in vendita in Vicolo Fontana – Piano I - mq 50 - € 59.000  
**(1180 €/mq)**

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, avendo così:

$$V_m = nV_{num1, num2, num3..} =$$

$$\underline{Valore Medio = nV_{1223+1100+1180} = €/mq 1167,67}$$

Tenuto conto che il parametro ricavato è per destinazioni residenziali, tenuto conto che l'assenza di comparables ad ufficio presuppone la scarsa richiesta/offerta di tale destinazione, tenuto conto che comunque il cambio d'uso presuppone dei costi di adeguamento, si assume a base di calcolo della valutazione un valore medio di €/mq 1.000,00

## 8 Valutazione lotto 001:

**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Ufficio	<b>56,00</b>	<b>€ 1.000,00</b>	€ 56.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 56.000,00
Valore corpo			€ 56.000,00
Valore Accessori			€ 0.000,00
Valore complessivo intero			€ 56.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 56.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio		56,00	€ 56.000,00	€ 56.000,00
Totale		56,00	€ 56.000,00	€ 56.000,00

**8 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15 %, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 8.400,00
Spese per lavori di ripristino/sanatorie opere abusive:	€ 0,00
Per difficoltà di vendita della sola quota	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non si ritiene opportuno ipotizzare una divisione	
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 47.600,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	c.t. <b>€ 48.000,00</b>

Beni in **AGNADELLO (CR)**

Via Orefici 19 - Piano T-1

**Lotto: 002****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****sito in Agnadello (CR) via Orefici 19****Quota e tipologia del diritto****1/1 di GBF TRASPORTI S.r.l. con sede legale in Milano - Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 10724900153

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: **GBF TRASPORTI SAS** DI CASTELLANI GILBERTA & C. sede in MILANO (MI),**Ufficio, foglio 8, particella 75 sub 504 -76 sub 504** indirizzo VIA OREFICI n. 19 Piano T-1  
comune Agnadello categoria A/10, sup. catast. 76,00 rendita € 630,08Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.*N.B.: L'attuale intestazione, facente riferimento alla società GBF Trasporti s.a.s. in luogo della fallita GBF Trasporti s.r.l., non è corretta. Occorrerà presentare una voltura.*Confini: confini in un unico corpo procedendo da nord in senso orario: via Orefici, proprietà di terzi ai tre lati;Conformità catastale:

si dichiara la conformità catastale.

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

L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nella zona centrale di Agnadello, piccolo comune della provincia di Cremona, caratterizzata da tessuto urbano composto da edifici di due, tre livelli le cui destinazioni d'uso sono miste commerciale-residenziale.

**Caratteristiche zona:** centrale**Area urbanistica:** mista commerciale-residenziale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** attività commerciali, uffici comunali, postali, banche;**Caratteristiche zone limitrofe:** residenziale-commerciale**Importanti centri limitrofi:** Crema (CR) è la cittadina più grande vicina**Attrazioni paesaggistiche:** Non specificato**Attrazioni storiche:** Non specificato**Principali collegamenti pubblici:** a circa km 36 dall'aeroporto di Milano Linate; a circa km 8 dallo svincolo per Treviglio dell'autostrada A35 BreBeMi;**3 STATO DI POSSESSO:**

libero

**4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuna.

*Altre limitazioni d'uso:*

nessuna

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

***Iscrizioni:***

Nessuno

***Pignoramenti***

Nessuno

***Altre trascrizioni***

TRASCRIZIONE del 01-07-2024 - Registro Particolare 7692 Registro Generale 10918  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 396/2024 del 30-05-2024  
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

***Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:***

Nessuno

**Misure Penali:**

Nessuna.

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

**Spese di gestione condominiale:** no

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica:** A seguito di verifica presso il catasto energetico l'unità è risultata sprovvista di certificazione energetica.

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

**Avvertenze ulteriori:** Non specificato

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Dati catastali:** fg 8: mapp 75 sub 504 - mapp 76 sub 504

**Titolare/Proprietario:** ante ventennio al 16-01-2009 **FLORIDA IN SPA** in forza di atto di compravendita del 08-07-1988 rep 23464/2957 notaio Giovanni Battista Donati

**Titolare/Proprietario:** dal 16-01-2009 al 22-05-2012 **GBF TRASPORTI SAS DI CASTELLANI GILBERTA & C** forza di atto di compravendita del 16-01-2009 REP. 90381/23931 notaio Giovanni Battista Donati

**Titolare/Proprietario:** dal 22-05-2012 al oggi **GBF TRASPORTI srl** in forza di atto di Trasformazione di società del 22-05-2012 REP. 28705/7577 notaio Rotta Gentile Elisabetta

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato edificato in epoca antecedente al 01-09-1967 e successivamente sono state presentate le seguenti pratiche:

Numero pratica: 2009/DE/05 - prot. n. 1111/2009

Intestazione: GBF Trasporti s.a.s. di Castellani Gilberta & C.

Tipo pratica: DIA

Per lavori: Manutenzione straordinaria per la formazione di un nuovo servizio igienico e modifiche di facciata per trasformare una finestra in porta

Rilascio in data 11/02/2009

Numero pratica: prot. 2037/2009

Intestazione: GBF Trasporti s.a.s. di Castellani Gilberta & C.

Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori

Per lavori: Manutenzione straordinaria per la formazione di un nuovo servizio igienico e modifiche di facciata per trasformare una finestra in porta

Rilascio in data 09/03/2009

Numero pratica: prot. 4387/2009

Intestazione: GBF Trasporti s.a.s. di Castellani Gilberta & C.

Tipo pratica: Certificato di collaudo

Per lavori: Manutenzione straordinaria per la formazione di un nuovo servizio igienico e modifiche di facciata per trasformare una finestra in porta

Rilascio in data 28/05/2009

### **Conformità edilizia:**

si

### **Conformità urbanistica:**

Si

Strumento urbanistico Approvato:	Piano di Governo del Territorio
In forza della delibera:	adottato in data 30.06.2007, con D.C. n. 18, approvato in data 17.12.2007 con D.C. n. 30, entrato in vigore dal 19.03.2008. Variante generale al p.g.t. vigente - adozione il 19.7.2023- approvazione 23.01.2024.
Zona omogenea:	Ambito di antica formazione, centro storico

### **Note sulla conformità:**

#### **Si dichiara la conformità urbanistica**

Si

#### **Si dichiara la conformità edilizia**

Vedi capitolo conformità edilizia

Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di un appartamento al piano primo a destinazione d'uso ufficio, sito in Via Orefici 19. Lo stabile fa parte del nucleo storico del centro di Agnadello e la sua costruzione è antecedente il 01/09/1967. L'attuale consistenza è il risultato di lavori di frazionamento del 2009 che hanno interessato i mappali 75 e 76, sub 503 e 504 (ex sub. 5 e 7 rispettivamente). L'accesso avviene da Via Orefici al piano terra attraverso un piccolo ambiente collegato con una scala al piano superiore. Al piano primo l'appartamento è costituito da ambiente ad uso ufficio da cui si ha accesso ad un antibagno e ad un bagno e ad un locale archivio. Le chiusure perimetrali sono realizzate in muratura portante, infissi in alluminio e porta blindata di accesso.

**Quota e tipologia del diritto**

1/1 di GBF TRASPORTI S.r.l. con sede legale in Milano - **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: 10724900153

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie reale:

*MAPPAL 75 sub 504 - 76 sub 504*

Ufficio	= mq	76
<b>Totale</b>	<b>mq</b>	<b>76</b>

**Stato di manutenzione generale:**

Buono stato di conservazione generale.

**Caratteristiche descrittive:**

**Caratteristiche strutturali:**

*Mappale 75 sub 504 - 76 sub 504*

Strutture verticali materiale: **muratura continua in mattoni**  
condizioni: **buone**

**Componenti edilizie e costruttive:**

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

Pareti esterne materiale: **intonaco civile** condizioni: **buone**

Pavim. Interna materiale: **monocottura**

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie "lorda commerciale" indicativa dell'unità, è stata calcolata dall'interpolazione tra la pianta catastale ed il rilievo planimetrico effettuato sul posto dallo scrivente, comprensiva dei muri di proprietà e delle pertinenze accessorie calcolate convenzionalmente in quota opportuna (Norma UNI 10750:2005 e DPR n. 138 del 23/03/1998) come segue:

Superficie catastale mq 76,00

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

Destinazione d'uso: Terziario

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

### Valori relativi alla Agenzia del Territorio

Periodo: 1/2024

Zona: B1/Centrale/INTERO TERRITORIO URBANO

**Tipo di destinazione:** Uffici

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

Superficie di riferimento: Lorda

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato min (€/mq): 900

Valore di mercato max (€/mq): 1200

Impianto elettrico: si

impianto di riscaldamento: Si

Condizionamento e climatizzazione: no

Certificazione energetica: no

## 8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### 8 Criterio di stima:

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorché siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili. Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- La metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - L'esistenza di beni similari al bene da stimare

- La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
- La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- La metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
  - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
  - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

### SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 1000,00**

**8 Fonti di informazione:**

Catasto di Cremona;  
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Cremona;  
 Uffici del registro di Cremona;  
 Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

OMI Agenzia delle Entrate; Borsino Immobiliare; Agenzie locali;

OMI - Agenzia delle Entrate  
 Uffici – stato conservativo Normale - €/mq 900/1200  
Valore medio €/mq 1050

Borsino immobiliare  
 Uffici €/mq 770/1130  
Valore medio €/mq 950

*Al momento della stima non risultano in vendita immobili con destinazione d'uso uffici.  
 Si procede con la stima considerando unità immobiliari per civile abitazione  
 ragguagliandola poi alla destinazione ufficio.*

Agenzie Immobiliari on line:

- Appartamento bilocale in vendita in Via Roma – Piano T - mq 45 - € 55.000  
**(1223 €/mq)**
- Appartamento bilocale in vendita in Vicolo Fontana 1 – Piano I - mq 50 - € 55.000  
**(1100 €/mq)**
- Appartamento bilocale in vendita in Vicolo Fontana – Piano I - mq 50 - € 59.000  
**(1180 €/mq)**

Di tali prezzi si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, avendo così:

$$V_m = n \sqrt{\text{num1, num2, num3..}} =$$

$$\text{Valore Medio} = n \sqrt{1223+1100+1180} = \text{€/mq } 1167,67$$

Tenuto conto che il parametro ricavato è per destinazioni residenziali, tenuto conto che l'assenza di comparables ad ufficio presuppone la scarsa richiesta/offerta di tale destinazione, tenuto conto che comunque il cambio d'uso presuppone dei costi di adeguamento, si assume a base di calcolo della valutazione un valore medio di €/mq 1.000,00

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

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Uffici	<b>76,00</b>	<b>€ 1.000,00</b>	€ 76.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 76.000,00
Valore corpo			€ 76.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 76.000,00

Valore complessivo diritto e quota

€ 76.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Ufficio		76,00	€ 76.000,00	€ 76.000,00
Totale		76,00	€ 76.000,00	€ 76.000,00

**8 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi € 11.400,00

Spese per lavori di ripristino/sanatorie opere abusive: € 0,00

Per difficoltà di vendita della sola quota € 0,00

Giudizio di comoda divisibilità: non si ritiene opportuno ipotizzare una divisione

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

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 64.600,00

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": c.t. € 65.000,00

Beni in **PESCHIERA BORROMEO (MI)**

Via Canzo 6/1 – Piano T

**Lotto: 003****1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:****Identificativo corpo: A.****sito in PESCHIERA BORROMEO (MI), Via Canzo 6/1****Quota e tipologia del diritto****1/1 di RENO LEASE S.R.L. sede in CONEGLIANO (TV)**

Cod. Fiscale: 91046360268

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Fabbricati:**Intestazione: **RENO LEASE S.R.L.** con sede in CONEGLIANO (TV)**foglio 37, particella 263 286, sub 706**, cat. D/7, R.C. €1.826,00, Comune di Peschiera Borromeo (MI), indirizzo Via Canzo 6/1 piano TConfini: confini in un unico corpo procedendo da nord in senso orario: sui due lati proprietà di terzi, mappale 266, strada privata a due latiConformità catastale:

si dichiara la sostanziale conformità catastale

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

Il cespite oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Peschiera Borromeo, comune di 24.418 abitanti della città metropolitana di Milano. Si tratta di un importante centro residenziale con una forte connotazione produttiva.

Dal punto di vista ambientale sono molto importanti il bosco del Carengione, ora area protetta parte del Parco Agricolo Sud Milano, e le ancora molte risorgive presenti nella campagna circostante l'abitato.

L'aeroporto e idroscalo, adiacenti alla zona su cui insiste il cespite oggetto di valutazione, hanno limitato lo sviluppo urbanistico preservando vaste aree verdi all'interno del territorio comunale, almeno in confronto ad altri comuni della prima cintura del circondario milanese.

**Caratteristiche zona:** periferica**Area urbanistica:** produttiva-residenziale con parcheggi sufficienti.**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.**Servizi offerti dalla zona:** aeroporto di Milano Linate, idroscalo;**Caratteristiche zone limitrofe:** produttivo-residenziale**Importanti centri limitrofi:** Milano e la città metropolitana**Attrazioni paesaggistiche:** oasi naturalistica delle sorgenti della Muzzetta**Attrazioni storiche:** Castello dei conti Borromeo, il borgo di Mirazzano, con le cascate la Pestazza, la Fiorano e la Castello a Longhignana, ubicata a poca distanza dall'oasi naturalistica delle sorgenti della Muzzetta e dalla Strada del Duca.**Principali collegamenti pubblici:** a circa 5 km dallo svincolo per la tangenziale est di Milano, collegamento con l'autostrada del sole A1; a circa 10 km dal terminal dell'aeroporto di

Milano Linate; a circa 12 km dal centro di Milano.

**3 STATO DI POSSESSO:**

libero

**4 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

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

*Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

Nessuna.

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

Nessuna.

*Atti di asservimento urbanistico:*

Nessuno

*Altre limitazioni d'uso:*

Come da regolamento di condominio

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

**Iscrizioni:**

Nessuna

***Pignoramenti:***

Nessuno

***Altre trascrizioni:***

nessuna

***Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:***

Nessuna.

**Misure Penali**

Nessuna.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale: il cespite fa parte di un condominio ed i millesimi di competenza sono 29,90**

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ca 1.400€**

**Spese condominiali scadute ed insolute: nessuna**

**Millesimi di proprietà: 29,90**

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

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

**Attestazione Prestazione Energetica: si**

**Note Indice di prestazione energetica: Classe energetica D EPgl, nren 350,42 kWh/m2 anno**

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

**Avvertenze ulteriori: Non specificato**

**6 ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Titolare/Proprietario: dal 10/07/2008 al 04-05-2016 Ing. Lease Italia spa**

**Titolare/Proprietario: dal 04-05-2016 al 09-07-2019 Ing. Bank N.V. in forza di atto di fusione**

di società per incorporazione del 04/05/2016 Pubblico ufficiale Mistretta Mario Repertorio n. 107883/41207 – trascritto a Milano 2 il 23-05-2016 ai nn. 57944/36950

**Titolare/Proprietario: dal 09-07-2019 ad 17-07-2019** RENO LEASE B.V. in forza di atto di scissione di società del 09/07/2019 Pubblico ufficiale Mistretta Mario Repertorio n. 113231/44157 – trascritto a Milano 2 il 26-07-2019 ai nn. 100170/65522

**Titolare/Proprietario: dal 17-07-2019 ad oggi** RENO LEASE srl in forza di atto di ATTO DI TRASFORMAZIONE TRANSFRONTALIERA E TRASFERIMENTO DELLA SEDE del 17/07/2019 Pubblico ufficiale Mistretta Mario Repertorio n. 113273/44178 – trascritto a Milano 2 il 26-05-09-2019 ai nn. 112619/73410

## 7 PRATICHE EDILIZIE:

Da un accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso l'ufficio tecnico del Comune di Peschiera Borromeo, il cespite che è parte di un complesso produttivo edificato nell'ambito di un piano di lottizzazione approvato con delibera C.C. n.98 del 28-11-2005, è stato costruito con Permesso di Costruire n. 3 del 24-08-2006 prot. N. 19486, per costruzione di un fabbricato urbano da frazionare in unità immobiliari in zona industriale alla via Canzo 6.

Successivamente sono state presentate :

DIA del 14/03/2007 PG 6225 n. 115/07

DIA del 30/05/2007 PG 11858 n. 259/07

Dia del 16-10-2007 prot. 21355 opere di urbanizzazione

Dia del 26-11-2007 prot. 24578 n. 2007/526 manutenzione straordinaria ed opere pertinenziali

Dia del 17-11-2008 prot. 24979 n. 2008/515

Dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo del 10-04-2009 prot. Gener. 9079

Dia del 19-04-2010 PG 14438 n. 156/10

Non è stata reperita, per il cespite in oggetto nessuna richiesta di agibilità.

### **Conformità edilizia:**

vedi capitolo pratiche edilizie

### **Conformità urbanistica:**

Si

Strumento urbanistico Approvato:	PGT - Piano di governo del territorio
In forza della delibera:	approvato definitivamente con delibera di C.C. n.43 del 26/07/2012 Modificato con delibera di C.C. n. 16 del 22/12/2015 e n. 27 del 31/05/2017
Zona omogenea:	Produttivo – La città industriale art. 12 n.t.a. (Ex D2 Sviluppo produttivo)

### **Note sulla conformità:**

**Si dichiara la conformità urbanistica**

Si

## Descrizione: di cui al punto A

Trattasi di un capannone nell'ambito di una lottizzazione di 16 capannoni affiancati, costituenti il mappale 263, sito nella via Conzo n. 6/1 nell'ambito della zona industriale del Comune di Peschiera Borromeo, a circa 3 km dal centro abitato.

Il lotto è costituito da un capannone di mq 260 e da un'area di pertinenza scoperta di circa mq 90,00. Il capannone si sviluppa in un unico piano in cui è presente bagno e antibagno, l'altezza sotto trave di circa h=8,00. La struttura è con pilastri in c.a.p. privo di asole per carro-ponte e copertura con travi in c.a.p. a doppia pendenza tipo Shed, sulle quali posano i tegoli di copertura in c.a.p.. I tamponamenti sono in pannelli sandwich in c.a.p.. Le pavimentazioni, esterna ed interna, sono in battuto di cemento. I serramenti sono tutti in alluminio.

L'area di pertinenza consta di due accessi carrabili e pedonali di cui uno in corrispondenza delle porte di accesso al manufatto. Lo stato di conservazione generale del cespite è discreto.

P.S. si segnala la presenza di rifiuti di vario tipo sull'area esterna di pertinenza dell'edificio.

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di RENO LEASE S.R.L. sede in CONEGLIANO (TV)**

Cod. Fiscale: 91046360268

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie reale:

Capannone mq 260,00

Area di pertinenza scoperta di circa mq 90

ha un'altezza utile interna di: h=8,00 m sotto trave per il capannone; h= 3,00 per bagno e antibagno

**L'edificio è stato costruito nel: 2006**

**Stato di manutenzione generale:** discreto

**Caratteristiche descrittive:****Caratteristiche strutturali:**

Strutture verticali materiale: c.a.p. per il capannone, tamponature in muratura per i locali igienici

condizioni: buone

Travi materiale: c.a.p.

Coperture Shed

**Componenti edilizie e costruttive:**

Infissi esterni Materiale: alluminio e vetro per le finestrate, alluminio per i portoni  
condizioni: buone

Pareti esterne	materiale: c.a.p. sandwich condizioni: buone
Pavimenti	materiale: battuto di cemento Condizioni: discrete

**Informazioni relative al calcolo della consistenza:**

La superficie ragguagliata è stata determinata nel seguente modo:

**Destinazione**

Coefficiente 1 per la zona a destinazione capannone

Coefficiente 0,05 per l'area esterna di pertinenza;

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie reale</i>	<i>Coefficiente di destinazione</i>	<i>Superficie convenzionale</i>
Capannone	260,00	1	260,00
Area di pertinenza	90,00	0,05	4,50
<b>TOTALE</b>	<b>350,00</b>		<b>264,50</b> <b>c.t. 265,00</b>

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

Destinazione d'uso: Produttiva

Sottocategoria: Capannoni tipici

**Valori relativi alla Agenzia del territorio**

Periodo: 1/2024

Zona: Peschiera Borromeo

**Tipo di destinazione: Produttivo**

**Tipologia: Capannoni tipici**

Superficie di riferimento: Lorda

**Stato conservativo: Normale**

Valore di mercato min (€/mq): 650

Valore di mercato max (€/mq): 850

Impianto elettrico: si

impianto di riscaldamento: si

Condizionamento e climatizzazione: no

Certificazione energetica: si

**8 VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Criterio di stima:**

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede la individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. La individuazione dell'aspetto economico passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- l'approccio di mercato (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- l'approccio del costo (approccio di tipo tecnico), che permette di apprezzare l'aspetto economico

del valore di costo;

- l'approccio finanziario (o reddituale), cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi.

Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, da cui discendono i ben noti procedimenti sintetici o analitici. Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono infatti essenzialmente di due tipi:

- La metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, basata sulla comparazione, è applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - L'esistenza di beni simili al bene da stimare
  - La dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare
  - La conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti ad un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, deterministici, probabilistici);

- La metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici ed utilizzata in assenza di una o più fra le condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, si basa sulla ricerca indiretta del valore di mercato, attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc.) visti in questo caso non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:
  - Un approccio tecnico, ad esempio ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
  - Un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore ovvero:

- Il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato: in tal caso il valore di mercato sarà definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene e il costo della trasformazione;
- il valore di surrogazione aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
- il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.

L'utilizzo dell'uno o dell'altro tipo di metodologia non è generalmente una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità delle valutazioni.

## SCelta DEL CRITERIO DI STIMA

Vista la destinazione d'uso, il sottoscritto ritiene che l'analisi più appropriata alla presente perizia, per la determinazione del valore con il quale il bene possa essere alienato, debba essere eseguita applicando il metodo di stima Sintetico Comparativo, riferito al valore di mercato. Ovvero l'analisi di immobili comparabili e con la stessa destinazione d'uso, nonché con simili caratteristiche tipologiche e della consistenza, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stato di fatto in cui si trovano, in funzione alle recenti operazioni immobiliari conseguite nella zona. Pertanto sono state esperite delle indagini di mercato in zona intese a reperire i suddetti prezzi. In base alle considerazioni appena svolte, tenuto conto dei valori rilevati in zona, consultate le pubblicazioni di settore, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche costruttive e di finiture, tenuto conto del perdurare dell'instabilità economica e finanziaria generale la quale continua a condizionare il mercato immobiliare, l'esperto ritiene di adottare un valore di **€/mq 1.000,00**

### Fonti di informazione:

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

### OMI - Agenzia delle Entrate

Capannoni tipici 650/850  
Valore medio €/mq 750

### Borsino immobiliare

Capannoni tipici €/mq 503/803  
Valore medio €/mq 653

### Agenzie Immobiliari on line:

- Capannone in Vendita anno di costruzione 1970- in Via Tobagi di mq 305 € 395.000 (**€/mq 1295**), aggiornato il 15.11.2024, Ag. Imm. Immobili servizi immobiliari
- Capannone in Vendita in Via G. Di Vittorio di mq 250 € 250.000 (**€/mq 1000**), pubblicato il 02.10.2024, Ag. Imm. affiliato Tecnocasa Industriale Steana srl
- Capannone in Vendita – anno di costruzione 2010- in Via Achille Grandi di mq 286 € 400.000 (**€/mq 1399**), pubblicato il 06.05.2024, Ag. Imm. G.I.B.A.

Di tali prezzi rilevati in zona si effettua una sintesi valutativa (reconciliation), attraverso la media aritmetica, avendo così:

$$V_m = n \sqrt{\text{num1, num2, num3..}} =$$

$$\underline{\text{Valore Medio}} = n \sqrt{1295+1000+1399} = \underline{\text{€/mq 1231}}$$

*Si evidenzia inoltre che, poiché le indicazioni delle fonti dirette fanno riferimento a prezzi di offerta, gli stessi sono stati normalizzati impiegando un coefficiente stimato a partire dalle indicazioni circa il "Divario medio tra prezzo di offerta e prezzo effettivo di compravendita" indicato da Nomisma per i capannoni ubicati nelle 13 grandi città d'Italia (Nomisma, Novembre 2022) che nell'ambito del produttivo è del 12%.*

$$\underline{\text{Valore Medio normalizzato}} = \underline{\text{€/mq 1231} \times -12\% = \underline{\text{€/mq 1.083,00}} \text{ in c.t. } 1.080,00$$

Alla luce di quanto sopra lo scrivente ritiene congruo, visto lo stato di conservazione e manutenzione, le caratteristiche e tipologia edilizia, adottare un valore di 1.000 €/mq

**8 Valutazione corpi:**

8

**A.**

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Capannone ed area est.	<b>265,00</b>	<b>€ 1000,00</b>	€ 265.000,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 265.000,00
Valore corpo			€ 265.000,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 265.000,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 265.000,00

**Riepilogo:**

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Capannone ed area esterna		265,00	€ 265.000,00	€ 265.000,00
Totale		265,00	€ 265.000,00	€ 265.000,00

**8 Adeguamenti e correzioni della stima:**

Riduzione del valore del 30%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi	€ 79.500,00
Spese per lavori di ripristino/sanatorie opere abusive:	€ 0,00
Per difficoltà di vendita della sola quota	€ 0,00
Giudizio di comoda divisibilità: non si ritiene opportuno ipotizzare una divisione	
<b>Prezzo base d'asta del lotto:</b>	
Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	<b>€ 185.500,00</b>
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	c.t. <b>€ 185.000,00</b>

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

Data generazione:  
25-11-2024

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