

Tribunale di Milano

PROCEDURA

Concordato Preventivo Omologato TERMOZETA S.r.l.

N° Gen. Rep. 60/2017

Giudice Delegato:
Dott. Luisa Vasile

Liquidatore Giudiziale:
Dott. Alberto Fornari

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotto 1
Fabbricato industriale
Bareggio (MI) Via Magenta 41/43



Arch. YAEL ANATI

Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R - Partita IVA: 12605130157

Studio: Via Legnano 18 - 20121 Milano

Telefono: 02-54123779 - Fax: 02-62086741

Email: yael@yaelanati.com - PEC: anati.10645@oamilano.it

1. OGGETTO DI STIMA	3
1.1 INQUADRAMENTO GENERALE	3
1.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ.....	4
1.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE.....	5
2. IDENTIFICAZIONE DEL BENE.....	6
2.1 PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI.....	7
3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	9
3.1 GRAVAMI ED ONERI	9
4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.....	10
4.1 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ	12
5. DESCRIZIONE DEL BENE.....	13
6. URBANISTICA	22
6.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE	22
7. EDILIZIA.....	25
7.1 TITOLI EDILIZI	25
7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE.....	29
8. CONSISTENZA	32
8.1 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE CONSISTENZE.....	32
9. INQUADRAMENTO DEL MERCATO DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI A BAREGGIO.....	33
9.1 IMMOBILI INDUSTRIALI OFFERTI IN VENDITA SUI PORTALI IMMOBILIARI.....	33
9.2 QUOTAZIONI IMMOBILIARI	34
9.3 RICERCA COMPARABILI	36
10. VALUTAZIONE	38
10.1 METODO DI STIMA – SINTETICO COMPARATIVO	39
10.2 METODO DI STIMA – REDDITUALE.....	39
10.3 VALUTAZIONE	41
Allegati	43

PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato Dott.ssa Luisa Vasile, in data 15/02/2022 il Liquidatore Giudiziale Dott. Alberto Fornari, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dell'immobile ubicato a Bareggio, di proprietà della società Termozeta s.r.l., in Concordato Preventivo, con sede a Bareggio, così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Fallimentare, con RG 60/2017.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 INQUADRAMENTO GENERALE

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Bareggio ed è costituito da un fabbricato industriale e area scoperta di pertinenza.



1.2 UBICAZIONE E ACCESSIBILITÀ

Bareggio è un piccolo comune della cintura milanese, parte della città metropolitana e conta circa 17.000 abitanti.



Bareggio è raggiungibile mediante la rete autostradale, tangenziale ovest A50 uscita Settimo Milanese dalla quale dista circa 6 km e dalla A4 Torino – Trieste, uscita Milano Nord dalla quale dista circa 7 km.



Nel territorio comunale non è presente una stazione ferroviaria, le più vicine sono quelle di Pregnana Milanese, Vittuone, Rho, Gaggiano e Santo Stefano Ticino. Il Comune è collegato con Milano con linee di trasporto pubblico di superficie gestite da ATM, che collegano Bareggio alla fermata della metropolitana della linea 1 Molino Dorino.

1.3 DESCRIZIONE DEL TERRITORIO CIRCOSTANTE

La cittadina si trova all'inizio del cosiddetto "Magentino", a ovest di Milano, a cavallo della S.S. Padana Superiore che conduce a Novara. Confina a est con Cornaredo, a nord con Pregnana, a ovest con Sedriano, a sud con i comuni di Cislano e Cusago.

Nelle campagne circostanti, a sud, è dislocata la riserva naturale "Fontanile Nuovo", una quarantina di ettari d'area protetta (oltre alle sorgenti sono inclusi i campi limitrofi) che offrono un esempio tipico di fontanile della Bassa Pianura Padana. La riserva è ricompresa nel vasto Parco Agricolo Sud Milano.

Nel Comune si trovano i seguenti edifici storici:

- Chiesa Parrocchiale dei Santi Nazaro e Celso presente già nel XIII
- Chiesa di Santa Maria alla Brughiera che risale al 1482
- Palazzo Visconti di Modrone – il più importante palazzo del comune, sede del municipio di Bareggio ed edificato nel 1647.
- Villa Marietti
- Villa Vittadini

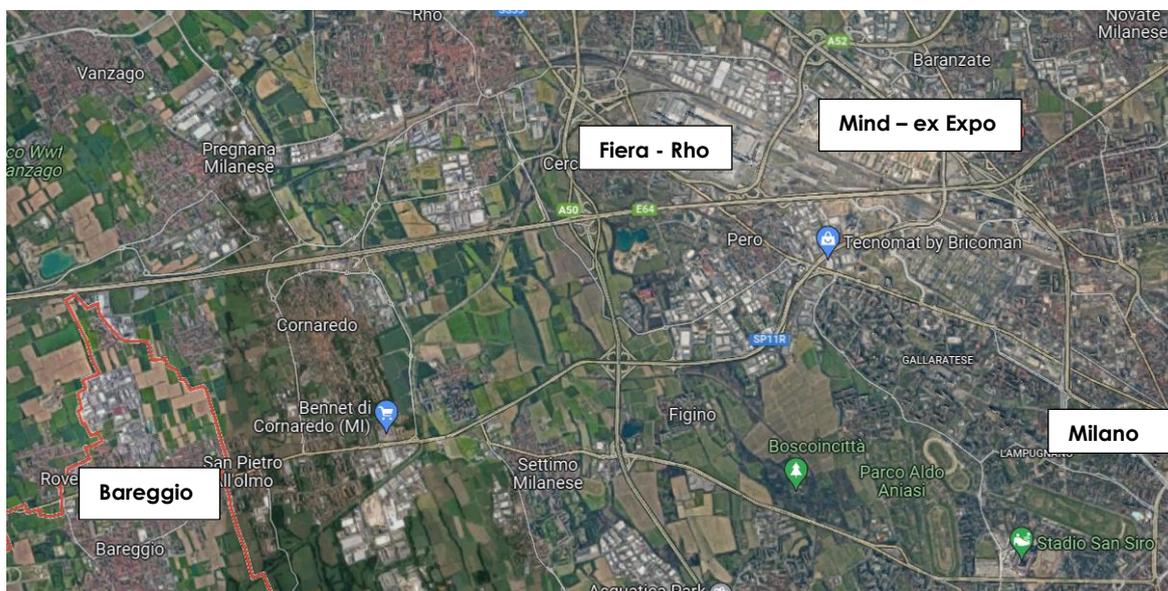
Palazzo Visconti di Modrone



foto anni '70

foto del 2014

Nelle vicinanze, a circa 14 km, si trova il nuovo polo fieristico di Rho e l'area del polo di ricerca Mind – Milano Innovation District.



Il bene oggetto di valutazione si trova a circa 1 km dal centro storico di Bareggio.

Il lotto di proprietà confina a nord con Via Magenta e a sud con via F. Crispi. Via Magenta è parte della SS 11 che dall'uscita della tangenziale porta ai comuni posti a ovest: Pero, Cornaredo, Bareggio, Vittuone e termina a Magenta. Il traffico su via Magenta è intenso ed è composto da mezzi pesanti e veicoli privati.

Il Comune di Bareggio è dotato di tutti servizi pubblici: asili, scuole, uffici comunali, edifici religiosi, centri sportivi e aree verdi.

2 IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- Accesso agli atti presso il comune di Bareggio in data 20/4/2022 e 18/5/2022;
- Accesso agli atti presso l'archivio dei VVFF il 22/06/2022;
- Sopralluogo in data 11/04/2022 e 08/06/2022.

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

Ispezione ipotecaria – nota di trascrizione decreto Del 30/09/2021 – Allegato 1 di ammissione al concordato

Contratto di leasing

Del 31/01/1992 – Allegato 2.1

Atto di compravendita Rep. 124190/5139

Del 09/04/2001 – Allegato 2.2

Atto di fusione per incorporazione, Rep. n.39071 Racc. n. 16243 della nella soc.	Del 29/07/2015 – Allegato 2.3
Verbale assemblea straordinaria - trasformazione Termozeta da S.p.A. in S.r.l. Rep. n. 42421/18208	Del 10/01/2017 – Allegato 2.4
Ispezione ipotecaria	Del 22/04/2022 – Allegato 3
Visura per soggetto	Del 10/03/2022 – Allegato 4
Visura storica per immobile Catasto Terreni - Foglio 5, Particella 182	Del 17/01/2022 – Allegato 5
Visura storica per immobile Catasto Fabbricati - Foglio 5, Particella 182, Subalterno 702	Del 17/01/2022 – Allegato 6
Visura storica per immobile Catasto Fabbricati - Foglio 5, Particella 182, Subalterno 701	Del 17/01/2022 – Allegato 7
Estratto di mappa catastale	Del 17/01/2022 – Allegato 8
Elaborato planimetrico catastale	Del 15/01/2013 – Allegato 9
Scheda catastale: capannone - Foglio 5, Particella 182, Subalterno 701	Del 15/10/2013 – Allegato 10
Scheda catastale: cabina elettrica - Foglio 5, Particella 182, Subalterno 702	Del 17/10/2013 – Allegato 11
Certificato di destinazione Urbanistica 20/2022	Del 09/05/2022 – Allegato 12
Titoli edilizi	Vedi punto 7
Certificazione e dichiarazione di conformità impianti – la documentazione recuperata è parziale ed è da aggiornare	Non disponibile
Attestazione conformità Antiincendio	Non disponibile
Attestato di Prestazione Energetica (APE) valevole fino al 30/10/2026	Del 30/10/2016 – Allegato 13

2.1 PRECEDENTI E ATTUALI PROPRIETARI

Precedenti proprietari

Con scrittura privata n. 10232/92 del 31/01/1992, Rep. n. 47273, registrata a Milano il 12/02/1992 al n. 20 serie 2B, la soc. [REDACTED] concedeva in locazione finanziaria [REDACTED] l'immobile oggetto di stima .

Lo stesso giorno, con atto del 31/01/1992 rep. n. 47274/2629, registrato a Milano il 12/02/1992 al n. 3112 serie 1V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pavia il 21/02/1992 ai n.ri 2796/2205, [REDACTED] acquistava dal signor [REDACTED] titolare della ditta individuale [REDACTED]

██████████ l'immobile, al solo scopo di concederlo in locazione finanziaria ██████████

Con atto di compravendita del 09/04/2001 a rogito del Notaio dott.ssa Silvia Zardi di Milano, repertorio n° 124190, raccolta n° 5139, ██████████ alla scadenza della locazione finanziaria, acquistava il compendio:

" in Bareggio, Via Magenta n.ri 41/43, capannone con entrostanti uffici e servizi con annessa area di pertinenza, il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bareggio, giusta denuncia di variazione in data 4/3/1998, protocollo n. 230623, alla partita 1005877, foglio 5, mappale 182, Via Magenta n. 41/43, p. T-1, cat. D/7, R.C. L. 41.500.000 ...

Confini a corpo:

Via Magenta, distacco verso il canale Villoresi su due lati, proprietà al civico n. 45 di Via Magenta."

Allegato 2.1 – scrittura privata di locazione finanziaria del 31/01/1992, rep. n. 47273

Allegato 2.2 – Atto di compravendita del 09/04/2001

Attuali proprietari

██████████ mediante progetto di fusione del 04/12/2014 finalizzato il 13/03/2015 viene incorporata nella soc. ██████████

Il 29/07/2015 veniva stipulato l'atto di fusione Rep. n. 39071/16243, con il quale mediante l'incorporazione ██████████, la Soc. ██████████ acquisiva la proprietà dei beni oggetto di stima e precisamente:

"in Comune di Bareggio (MI), Via Magenta nn. 41/43

piena proprietà del complesso industriale costituito da separati corpi di fabbrica con entrostanti uffici e servizi nonché guardiana pertinenziale, ed annessa area pertinenziale destinata a parcheggio;

confinante, in un sol corpo, con: Via Magenta, distacco verso il canale Villoresi su due lati e proprietà al civico 45 di Via Magenta;

censito nel Catasto dei Fabbricati del medesimo Comune come segue:

*.foglio 5, particella 182, **subalterno 701**, Via Magenta n. 41 n. 43, piano T-1, categoria D/7, con rendita catastale di Euro 25.769,00;*

*.foglio 5, particella 182, **subalterno 702**, Via Magenta n. 41 n. 43, piano T, categoria D/1, con rendita catastale di Euro 40,00.*

Si precisa che il complesso immobiliare sopra descritto sorge sull'area censita nel Catasto Terreni del medesimo Comune al Foglio 5, particella 182, ente urbano, di are 53.90

..."

Con verbale di assemblea straordinaria del 10/01/2017 rep. 42421/18208 la soc.

Termozeta S.p.A. veniva trasformata da S.p.A. in S.r.l.

L'attuale proprietaria del bene è la società TERMOZETA S.r.l. avente sede legale in Bareggio, ed iscritta al Registro delle Imprese presso la CCIAA di Milano con codice fiscale 02528440155.

Allegato 2.3 – atto di fusione per incorporazione del 29/07/2015

Allegato 2.4 – Verbale assemblea straordinaria del 10/01/2017 - trasformazione Termozeta da S.p.A. in S.r.l.

I dati catastali riportati negli atti sopra citati corrispondono ai dati catastali dell'immobile.

Servitù e vincoli

Nell'atto di compravendita del 09/04/2001, Rep. 124190/5139 viene riportata la seguente servitù:

“servitù di elettrodotto costituita con scrittura privata in data 07/01/1975, registrata a Milano il 09/01/1975 al n. A/1 1454.”

Si segnala che la servitù di cui sopra non risulta riportata in altri documenti.

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 GRAVAMI ED ONERI

Con riferimento alla visura ipotecaria del 22/04/2022, risultano a carico dell'immobile le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

- 1. TRASCRIZIONE del 21/04/2001** - Registro Particolare 3924 Registro Generale 5906 Pubblico ufficiale SILVIA ZARDI Repertorio 124190/5139 del 09/04/2001
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2. ISCRIZIONE del 16/12/2002** - Registro Particolare 4909 Registro Generale 23641 Pubblico ufficiale SCOTTI EMANUELE Repertorio 36679/8863 del 11/12/2002
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. 2555 del 13/12/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/12/2013.
Cancellazione totale eseguita in data 15/01/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);
- 3. ISCRIZIONE del 26/04/2006** - Registro Particolare 2168 Registro Generale 10764 Pubblico ufficiale SCOTTI EMANUELE Repertorio 39291/10509 del 19/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO, Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 4022 del 07/09/2006 (QUIETANZA E CONFERMA)
2. Annotazione n. 3884 del 25/09/2007 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 4. ISCRIZIONE del 20/03/2007** - Registro Particolare 1506 Registro Generale 6721 Pubblico ufficiale SCOTTI EMANUELE Repertorio 39853/10898 del 14/03/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

5. **TRASCRIZIONE del 04/08/2015** - Registro Particolare 7406 Registro Generale 11303, Pubblico ufficiale CORTUCCI DARIO Repertorio 39071/16243 del 29/07/2015, ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE
6. **TRASCRIZIONE del 09/02/2017** - Registro Particolare 1320 Registro Generale 2101 Pubblico ufficiale CORTUCCI DARIO Repertorio 42421/18208 del 10/01/2017, ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'
7. **TRASCRIZIONE del 20/06/2018** - Registro Particolare 6799 Registro Generale 10618, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO SEZIONE II CIVILE - FALLIMENAR Repertorio 60 del 10/05/2018, ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO

Allegato 3 – ispezione ipotecaria del 22/04/2022

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Il complesso industriale oggetto di stima composto da:

- un capannone, all'interno del quale si trovano gli uffici e l'area produttiva;
- una cabina elettrica distaccata;
- un'area scoperta di pertinenza;
- parcheggi ad uso pubblico posti all'esterno della recinzione.

ubicato a Bareggio, Via Magenta n. 41/43 è identificato al Catasto Terreni come segue:

Foglio	Part.	Porz.	Qualità - Classe	Sup. (mq)	Red. Dominicale	Red. Agrario
5	182		Ente Urbano	5.390		

Coerenza da Nord in senso orario: Via Magenta, canale Villoresi, Via Francesco Crispi, Foglio 5 Particella 181 e 267.



Stralcio estratto di mappa Foglio 5 Particella 182

Il capannone e la cabina elettrica sono identificati al Catasto Fabbricati come segue:

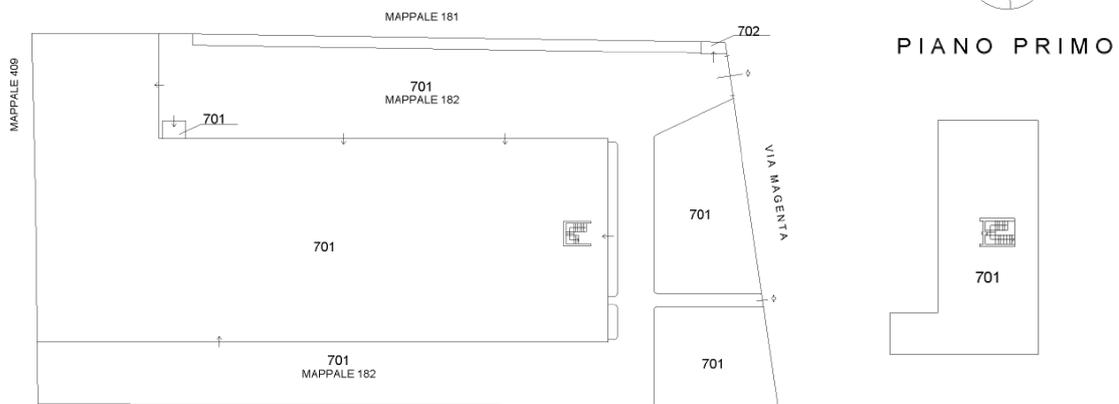
Foglio	Part.	Sub	Cat.	Consis.	Sup. cat.	Rendita
5	182	701 - capannone	D/7			€ 25.769,00
5	182	702 - cabina elettrica	D/1			€ 40,00

Coerenza da Nord in senso orario:

Capannone e area scoperta: Via Magenta, Canale Villoresi, Via Francesco Crispi, Foglio 5 Particella 181, 267, Particella 182 Sub. 702 e Particella 267;

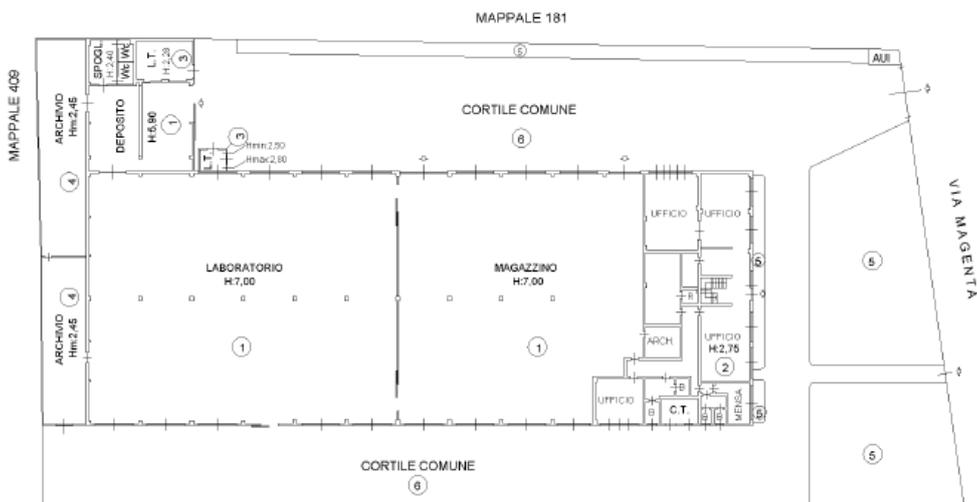
Cabina elettrica: su due lati area scoperta Sub. 701 Particella 182, Particella 267.

PIANO TERRA



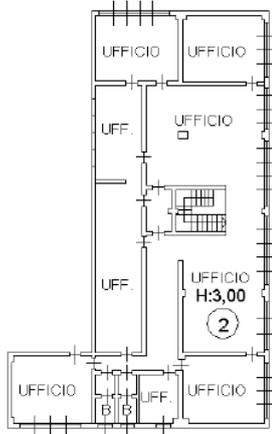
Stralcio elaborato planimetrico particella 182

PIANO TERRA

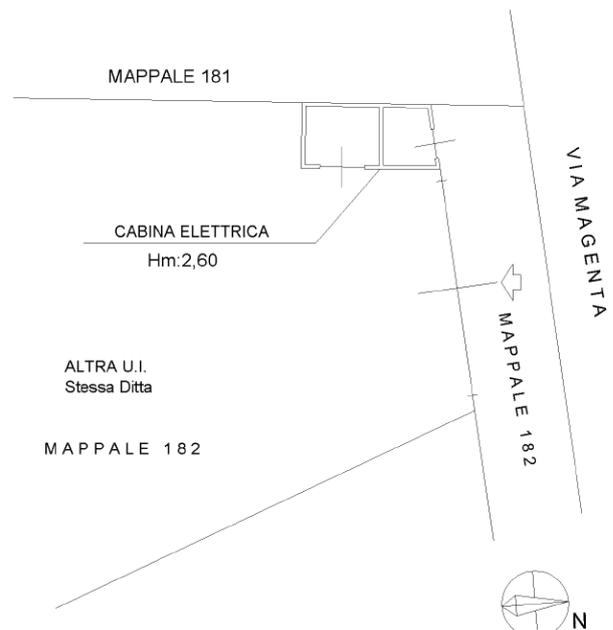


Stralcio scheda catastale Foglio 5 Particella 182 Sub. 701 – piano terra

PIANO PRIMO



Stralcio scheda catastale Sub. 701



Stralcio scheda catastale Sub. 702

Si segnala che il confine esterno del parcheggio lungo via Magenta, viene indicato solo sulla scheda catastale della cabina Enel.

La scheda catastale del capannone dovrà essere aggiornata.

Per maggiori dettagli si rimanda al punto 7 – titoli edilizi.

Allegato 5, 6 e 7 – Visure storiche per immobile

Allegato 9 – Elaborato planimetrico

Allegato 10 e 11 – schede catastali

4.1 STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ

Il bene è al 100 % di proprietà della Soc. Termozeta S.p.A. in Concordato Preventivo.

Alla data del sopralluogo, tenutosi il 11/04/2022, l'immobile risultava occupato da persone e attività, sono presenti arredi, attrezzature e macchinari per la produzione di capsule per caffè.

Al fini della presente stima il compendio verrà considerato libero.

5 DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto della presenta stima si trova al n. 41 (ingresso pedonale) e n. 43 (ingresso carrabile) di via Magenta, strada di attraversamento principale del territorio comunale e di collegamento con i comuni limitrofi.

Il fabbricato industriale è stato realizzato alla metà degli anni '70 e si trova ancora in buono stato di manutenzione, ad eccezione di alcune opere di manutenzione non eseguite negli ultimi anni.



Lungo via Magenta sono posti due ingressi: il primo pedonale che porta direttamente all'ingresso degli uffici distribuiti su due piani, il secondo carrabile che porta all'area scoperta dedicata a carico/scarico e parcheggio. L'area produttiva che si sviluppa su un unico piano è anche collegata direttamente agli uffici .

Il prospetto principale verso strada è caratterizzato dalla presenza di una grande vetrata e dal rivestimento in marmo.



Parte frontale dedicata ad uffici



Parte retrostante dedicata alla produzione

L'area di pertinenza si sviluppa su tre lati: il fronte strada è destinato a giardino ed è molto ben tenuto.



Ad ovest, tra il fabbricato e la recinzione è stato lasciato libero un percorso di larghezza limitata di circa 3,5 metri, dedicato a percorso di servizio / via di fuga.



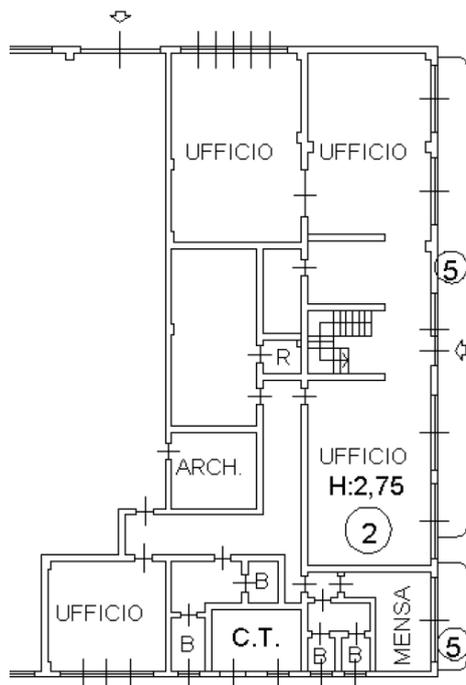
Verso ovest è concentrata l'area scoperta, con una superficie di circa 1.270 mq, a servizio dell'attività produttiva destinata alle operazioni di carico/scarico e sosta dei mezzi.



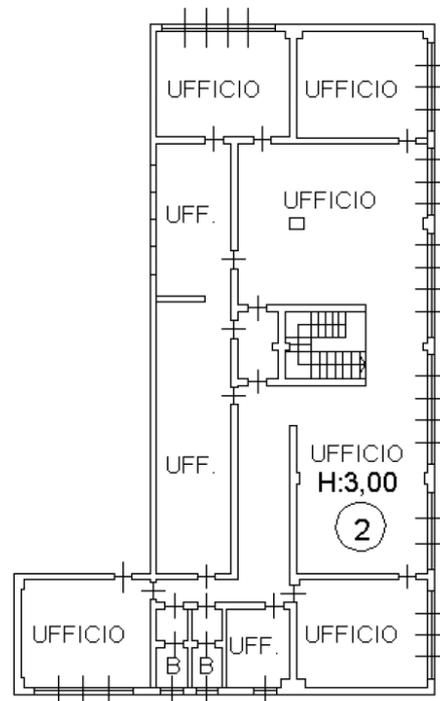
Gli uffici sono funzionanti e dotati di tutti gli impianti necessari.

Il corpo di fabbrica dedicato ad uffici misura circa 13,10 x 30,00 ml con una superficie complessiva, sviluppata su due piani di circa 868 mq.

Attualmente sono presenti 13 locali dedicati ad uffici, 5 locali di servizio tra i quali servizi igienici, mensa e archivi.



Piano terra



Piano primo

Il pavimento è in marmo e il controsoffitto in lastre di cartongesso non ispezionabili.



Ingresso piano terra



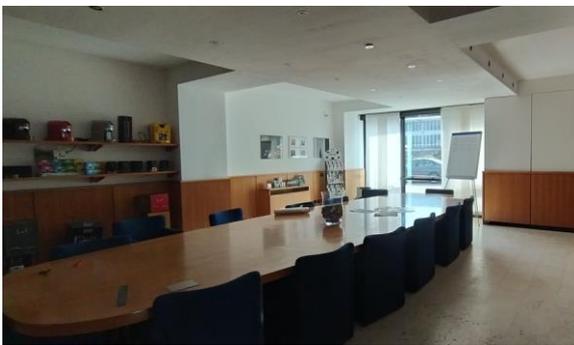
Sala riunione piano terra



Scala in marmo di collegamento tra piano terra e primo



Uffici operativi piano terra



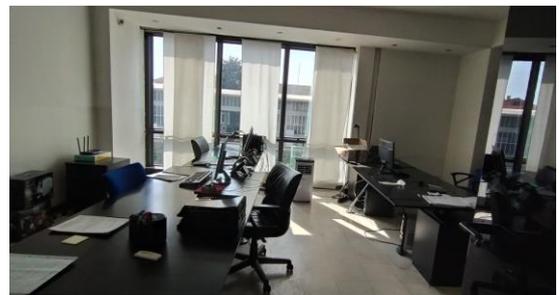
Sala riunione piano terra



Uffici operativi piano terra



Uffici piano primo



Uffici piano primo



Archivio piano terra



Mensa piano terra

Al piano primo si trova un piccolo cucinino.

Sono presenti fancoil per la distribuzione dell'aria calda e fredda, attualmente non in funzione. Gli impianti sono distribuiti sotto traccia, il pavimento non è galleggiante.

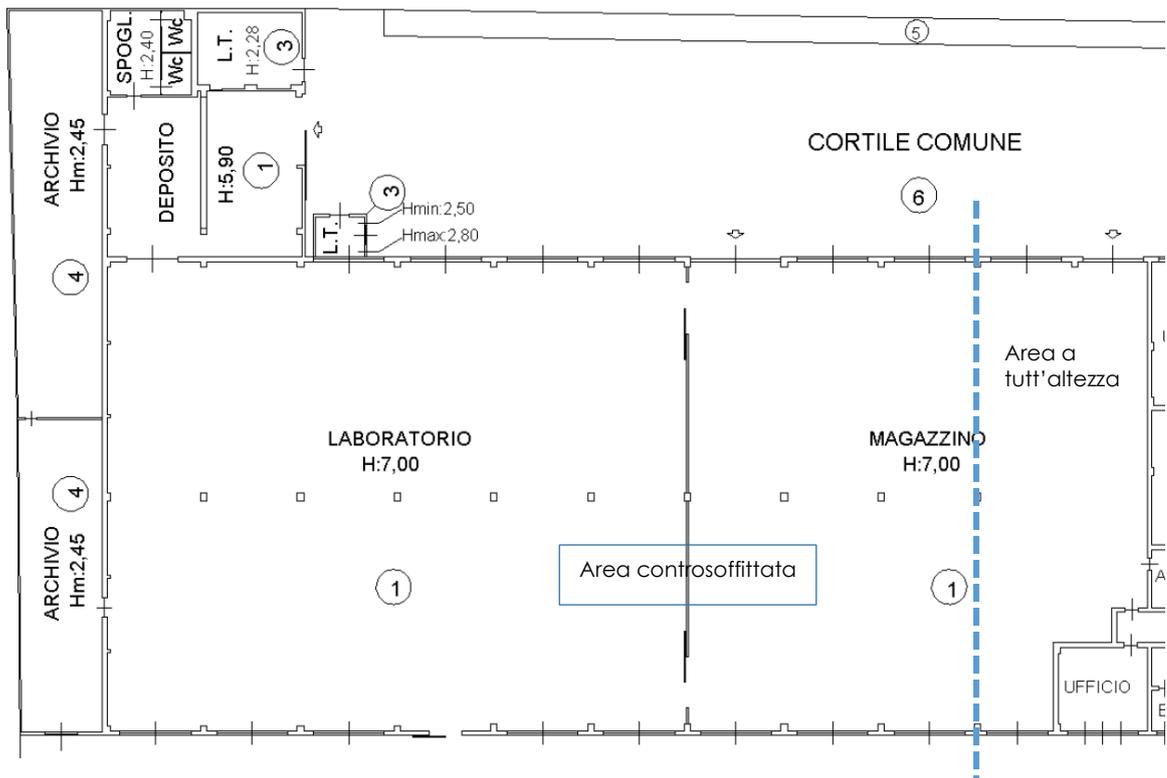
Gli uffici sono molto luminosi e in buono stato di manutenzione ad eccezione di alcune segni di infiltrazioni d'acqua dovuti ai pluviali ostruiti.



Segni di infiltrazione d'acqua nel soffitto degli uffici al piano primo

La parte industriale, alla quale si accede anche direttamente dalla zona uffici è composta da: due zone principali dedicate alla produzione, locali uso archivio, spogliatoi e locali servizi per il personale.

Sono presenti quattro uscite di sicurezza e tre portoni industriali.



Attualmente in una porzione dell'area produttiva è stato posato un controsoffitto.



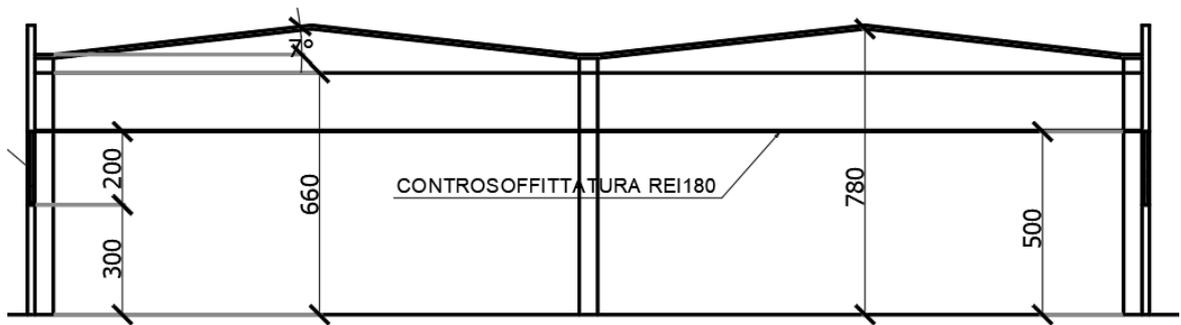
Area dedicata a magazzino – locali a tutta altezza



Area dedicata alla produzione controsoffittati



L'altezza interna sotto trave risulta essere di circa 6,60 metri.



Nella parte retrostante, è stata delimitata con pannelli coibentati, un'area semichiusa per la realizzazione di prodotti che necessitano condizioni di igiene più restringenti.



In fondo al capannone si trovano alcuni locali con copertura inclinata, attualmente utilizzati ad ufficio/archivi a servizio delle attività.





Nella parte retrostante del capannone sono stati realizzati spogliatoi e servizi per il personale.

La maglia strutturale è di circa 14,75 m x 6,00.

Nelle pareti perimetrali sono stati realizzati serramenti a nastro alti circa 2 metri, che rendono l'ambiente molto ben illuminato.



Il pavimento interno è in cemento liscio.

L'area esterna per il carico/scarico è asfaltata. Attualmente è presente un impianto di azoto, utilizzato per la produzione che non è di proprietà.

La proprietà è recintata.

Copertura

La copertura del fabbricato è a doppia falda, due per ogni campata e sono presenti dei lucernari.

Dalla documentazione visionata durante l'accesso agli atti, risulta che la copertura del capannone e della tettoia (successivamente trasformata in archivio) sono state realizzate in Eternit.

Non avendo visionato in Comune alcun documento relativo ad una pratica di smaltimento copertura in amianto è stato effettuato un saggio per verificare lo stato di fatto.

La copertura del capannone in lamiera è stata spostata e si è potuto verificare che sotto la lamiera si trovano delle lastre di Eternit 'incapsulate' - lastre che hanno subito un trattamento di protezione, eseguito con una vernice simile alla resina, che limita la dispersione delle fibre di amianto ed è solitamente di colore arancione. Sopra lo strato di lastre 'incapsulate' è stata posata una nuova copertura in lamiera, che oltre a coprire il fabbricato protegge anche l'incapsulamento dalle intemperie e lo fa durare più a lungo.

Lo strato di lastre in Eternit, nella parte dedicata alla produzione, si trova separato dagli spazi interni da almeno due strati: il primo il solaio strutturale, ed il secondo il controsoffitto interno. Nella parte dedicata a magazzino non è presente il controsoffitto.



Copertura del capannone e fotografia degli strati interni

Dagli atti raccolti risulta che la tettoia retrostante lungo via Crispi, è stata trasformata e successivamente condonata. La copertura della tettoia in Eternit è stata sostituita con una nuova copertura.

Spostando le lastre del controsoffitto ispezionabile è stato possibile verificare che in questa porzione del fabbricato non sono presenti lastre in eternit.



Copertura porzione retrostante ad uso archivio

In riferimento a quanto sopra risulta che la copertura attuale, all'interno della quale si trovano le lastre in Eternit incapsulate e protette, non necessita di essere sostituita. Del compendio fa parte una cabina Enel che si trova lungo via Magenta.



Lo stato di manutenzione del fabbricato nel suo complesso è buono, tuttavia la centrale termica e l'impianto di aria condizionata non sono attualmente funzionanti.

6 URBANISTICA

6.1 STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Per l'inquadramento urbanistico dell'immobile oggetto di stima si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistica allegato.

Allegato 12 – Certificato di destinazione urbanistica

Il mappale 182, ricade in ambito terziario commerciale e fa riferimento all'art. 23 della Norme di Attuazione.

L'art. 23 riporta quanto segue:

1. Descrizione

Sono ambiti a forte integrazione funzionale, risultato di processi di stratificazione edilizia e funzionale che hanno determinato un tessuto misto terziario e commerciale.

2. Finalità

Le porzioni ricomprese all'interno dell'ambito D2 sono per localizzazione e destinazioni d'uso il completamento del sistema urbano e delle attività lavorative, con l'insediamento di uffici, attività terziarie in genere e delle attività commerciali.

3. Destinazioni d'uso

- Destinazione principale: dT e dC
- Le destinazioni d'uso non ammissibili sono: dR (1.1) – dP (2.2, 2.3, 2.8) – dC (3.3) – dRi (5.3) - dA – dSC
- La destinazione d'uso dC 3.2 (medie strutture di vendita) è ammessa con le indicazioni di cui al successivo Titolo V (in particolare l'art. 40-46).

4. Parametri urbanistici ed edilizi

- a. IF = 0,8 mq/mq
- b. IC = 50%
- c. P = vedi tabella Art. 11
- d. SP = 15% della SF
- e. H = 15 m.

Gli interventi sono così disciplinati:

- è data facoltà che, in tutto o in parte, le superfici a parcheggio pubblico indotte dagli insediamenti terziario-direzionali e commerciali siano garantite, anziché in cessione dell'area, in costruzioni a più piani dentro e fuori terra (anche all'interno delle stesse costruzioni terziario-direzionali-commerciali), come opera pubblica o d'uso pubblico, e quindi senza che ciò si traduca in un incremento della volumetria.
- Un'analoga facoltà è concessa al fine di garantire all'interno delle costruzioni terziario- direzionali-commerciali la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune.
-

5. Criteri di attuazione

Per gli ambiti adiacenti alle aree agricole devono essere intraprese soluzioni per un adeguato inserimento ambientale delle strutture, prevedendo un adeguato equipaggiamento a verde e fasce alberate, nonché disposizioni per la miglior tutela della salubrità dei luoghi e dell'ambiente.

6. Modalità di intervento

La modalità di attuativa per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e sostituzione del patrimonio edilizio esistente, le trasformazioni è determinata in relazione alle caratteristiche dimensionali dell'intervento, come riportato all'art. 8 comma 4.

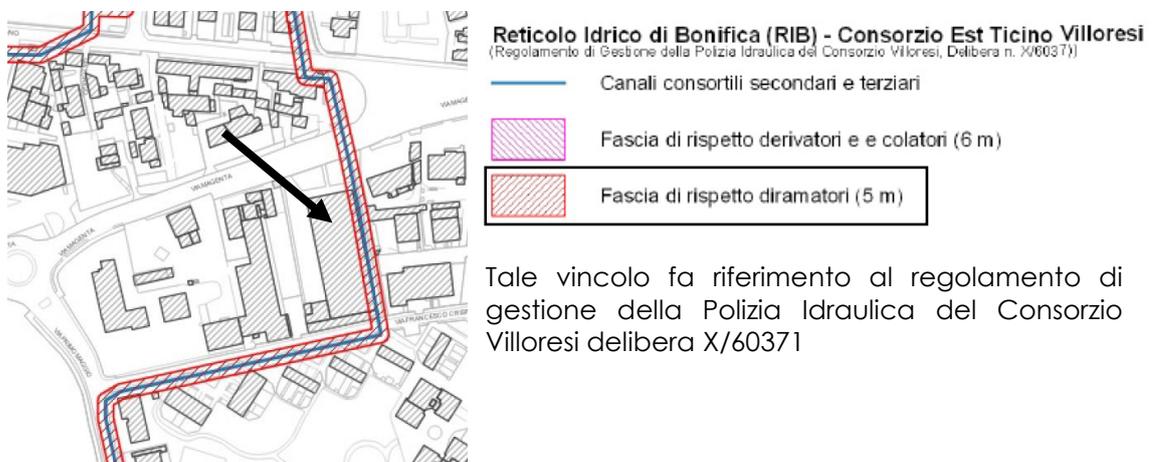
Ai fini della stima, e in estrema sintesi, è opportuno segnalare che è possibile insediare sul lotto di proprietà una media struttura di vendita. L'approvazione di un progetto per una media struttura di vendita richiede l'approvazione di uno strumento urbanistica attuativo.

Il comma 2 dell'art. 42 delle NTA riporta in dettaglio le indicazioni per la determinazione delle Superfici di Vendita SdV, che per le medie strutture non deve superare i 2.500 mq. Dalla superficie di vendita vengono escluse molte superfici di servizio alla struttura.

L'art. 9 del Piano dei Servizi riporta che per le medie strutture di vendita la superficie da dedicare a parcheggio deve essere uguale alla Superficie Lorda prevista.

In riferimento al CDU si segnala che l'area:

- Rientra in ambito per l'aumento della qualità urbana - art. 33 N.d.A.
- Rientra all'interno del perimetro del centro abitato;
- Per una parte rientra nella mobilità zone destinate alla viabilità – NdA art. 27
- Per una porzione rientra nella fascia di rispetto dei diramatori di larghezza 5 metri dovuto alla presenza del canale Villorosi;
- Si trova in classe 3 e 4 di fattibilità geologica.



Riduzione rischi e aumento della qualità ambientale a fa riferimento all'art. 33 delle NTA del Piano delle Regole che prevede:

All'interno delle tavole di azionamento del Piano delle Regole è identificato, con apposito segno grafico, il territorio urbano più direttamente interessato dalle ricadute negative dell'attraversamento dell'urbanizzato di Bareggio della SP11. Tale area, definita "ambito per l'aumento della qualità urbana", è composta da spazi pubblici e privati: in particolare gli spazi privati devono essere adeguatamente equipaggiati con alberature e sistemazioni ambientali tali da compensare e limitare localmente la diffusione degli inquinanti (siano essi di tipo acustico, olfattivo, dell'aria,...). A tal fine, gli interventi edilizi riguardanti la sistemazione esterna delle aree (compresi quelli riguardanti le recinzioni) e per quelli eccedenti il restauro e risanamento conservativo, è prescritta:

- l'intensificazione delle piantumazioni delle aree verdi in misura doppia rispetto alle quantità definite dal regolamento edilizio;*
- Realizzazione di recinzioni naturaliformi su tutto il perimetro del lotto di intervento, secondo le indicazioni tecniche fornite nel Documento di Piano (DR02 Norme di Attuazione - modalità di realizzazione degli interventi ambientali).*



Per maggiori dettagli si rimanda al C.D.U. - allegato 13.

Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

7 EDILIZIA

7.1 TITOLI EDILIZI

L'immobile è stato realizzato tra il 1972 e il 1976 a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

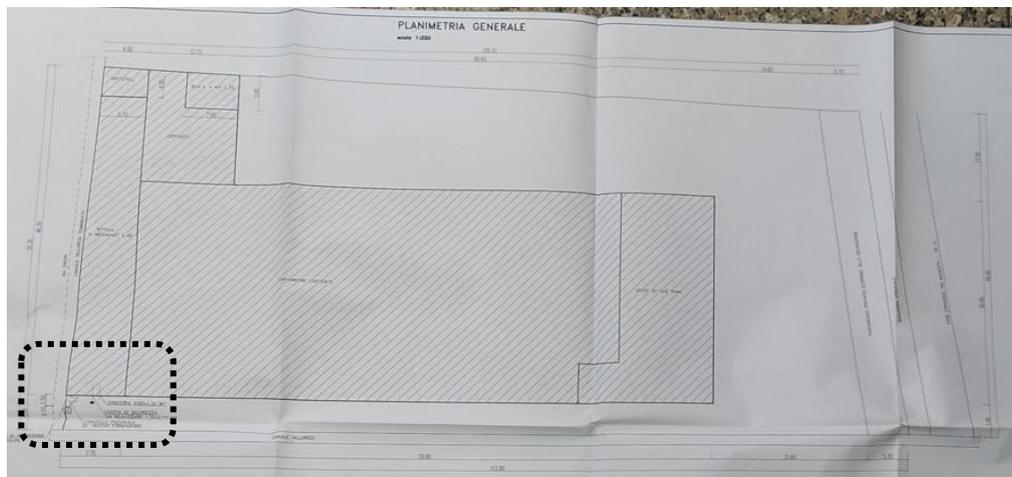
	Titolo	Prot.n.	Depositato il Rilasciato il Presentato il
1.	Concessione edilizia n. 4/1972 per la realizzazione di un capannone per la lavorazione di carpenteria in ferro, e uffici.	n.4/72	18/04/1972
2.	variante al progetto n. 4/1972 per modifica struttura uffici	3730	19/06/1972
3.	variante per ampliamento capannone in corso di costruzione e corpo annesso	7099	16/11/1972
4.	Dichiarazione di abitabilità	502	11/11/1976
5.	Domanda C.E. in sanatoria	366	30/06/1987
6.	C.E. in sanatoria n. 366 per formazione di tettoia con annessi locali di deposito compressori e materiali	7562/87	08/02/1990
7.	Concessione edilizia (pratica edilizia n. 27/92) per modifiche capannone esistente e formazione uffici	11485/4530	16/03/1993
8.	Concessione edilizia n. 67/95 per formazione ufficio ed archivio al piano primo	7120/13658	31/07/1995
9.	Comunicazione di fine lavori	7004	06/05/1993
10	Variante - approvazione variante al progetto per formazione di ufficio ed archivio al piano primo pratica n. 67/95 - prot. 21178	n. reg. 1071	17/07/1996
13	Denuncia di Inizio Attività n. 60/01 del 19/04/2001 per la formazione di cancello pedonale su terreno di proprietà in fregio alla Via Crispi e l'apertura di un'uscita di sicurezza e una finestra sul lato est del capannone.	10166	08/05/2001

14	Denuncia di Inizio Attività n. 119/01 per ampliamento uffici al piano primo e formazione di servizi igienici al piano terra e primo, oltre ad una scala di collegamento tra i due piani il tutto per una superficie complessiva di mq. 460,09 – opere non realizzate	21938	13/09/2001
15	Richiesta di permesso di costruire in sanatoria, pratica edilizia n. 9/07, trasformazione di tettoie in locali archivio oltre a piccole modifiche interne	14826/2007	18/06/2007
16	Permesso di costruire in sanatoria rilasciato il 05/11/2007	3281/2008	04/02/2008
17	Denuncia di Inizio Attività n. 2055/07 per la realizzazione di locali tecnici (cabina elettrica), spogliatoio e servizi igienici in edificio produttivo.	14828/2007	18/06/2007
18	Comunicazione di fine lavori del 21/10/2013 relativa alla pratica edilizia prot.14828/2007	26015/2013	21/10/2013

Si riportano di seguito gli stralci di alcune pratiche edilizie ritenute rilevanti.

DIA n. 60/01 del 19/04/2001

La DIA, presentata da [REDACTED] ha per oggetto la realizzazione di un cancello pedonale su via F. Crispi, l'apertura di un'uscita di sicurezza sulla parete est e di una finestra sullo stesso lato dal fabbricato.



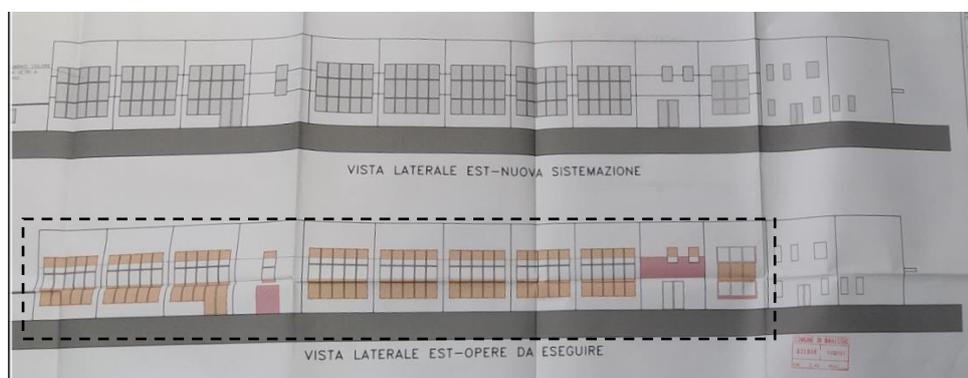
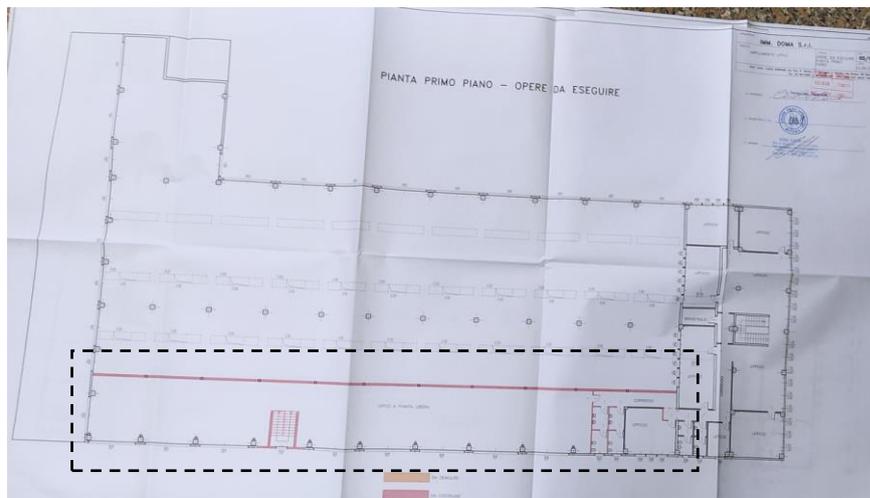
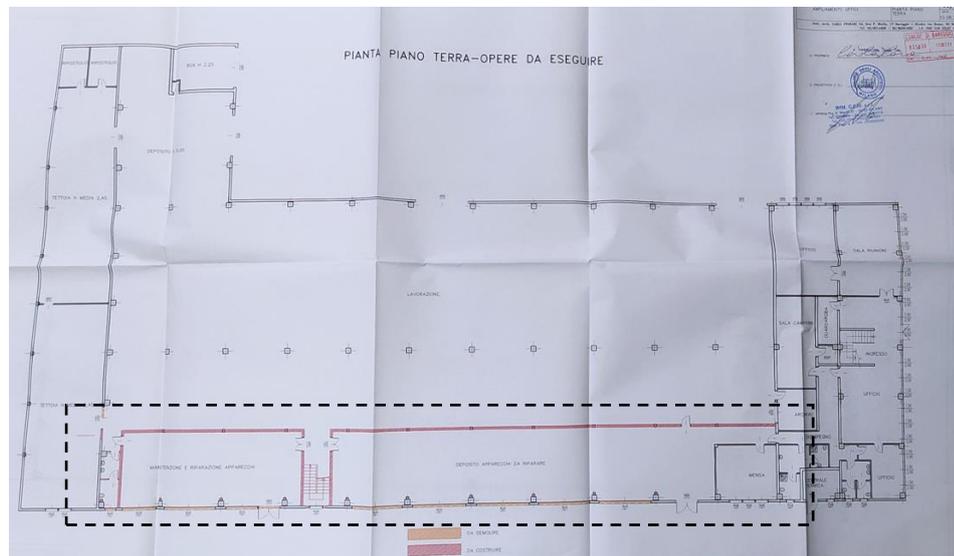
Alla pratica non sono allegati altri documenti se non la domanda.

I lavori sono stati realizzati ad eccezione del cancello pedonale su via Crispi.

DIA 119/01 del 13/09/2001 per ampliamento uffici al primo piano e formazione servizi igienici – opere non eseguite

Il progetto prevedeva la realizzazione di un volume interno al fabbricato appoggiato sulla parete est. All'interno del volume era prevista la realizzazione di un deposito e laboratorio al piano terra, una scala di collegamento al piano

superiore nel quale era previsto un ampio spazio per uffici open space. Il progetto prevedeva inoltre la demolizione di una porzione di parete perimetrale corrispondente al nuovo volume e la realizzazione di una nuova parete finestrata a servizio dei nuovi locali.



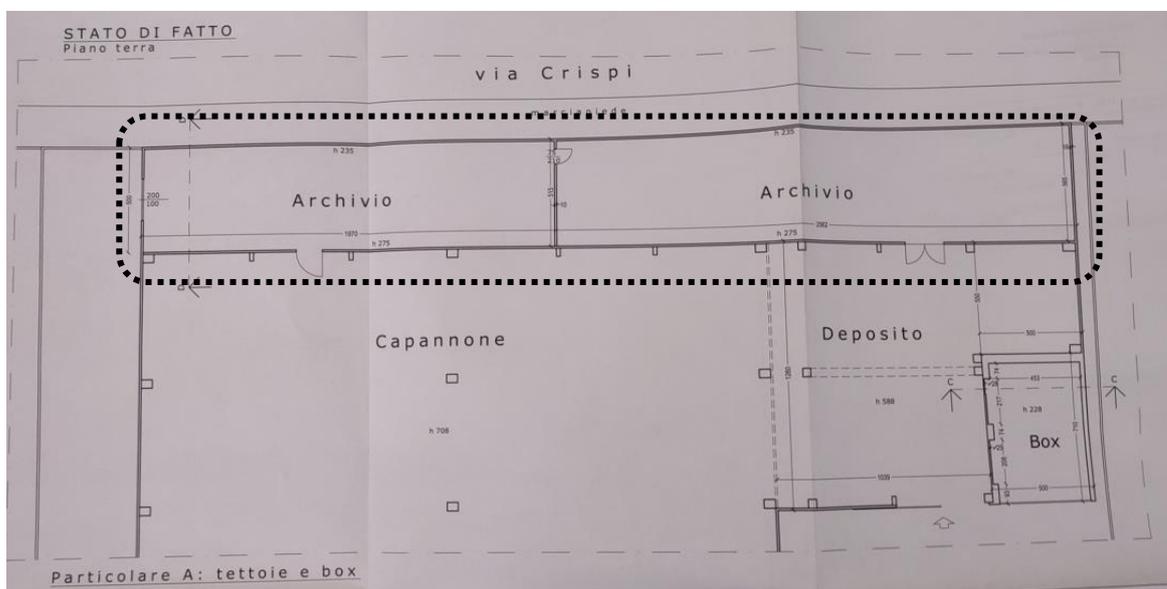
La rappresentazione grafica degli uffici esistenti, pur non essendo oggetto della Dia, non corrisponde allo stato di fatto ad oggi.

Gli elaborati grafici allegati alla DIA 191 del 2001 rappresentanti lo stato di fatto antecedente ai lavori sopra descritti, sono per quanto riguarda la distribuzione interna, l'ultimo titolo edilizio relativo al capannone e agli uffici.

Permesso di costruire in Sanatoria 9/07 del 18/06/2007

Il PdC in sanatoria presentato da [REDACTED] ha per oggetto la regolarizzazione della trasformazione della tettoia in locali archivio. Si tratta dei locali posti tra il fabbricato industriale e via F. Crispi.

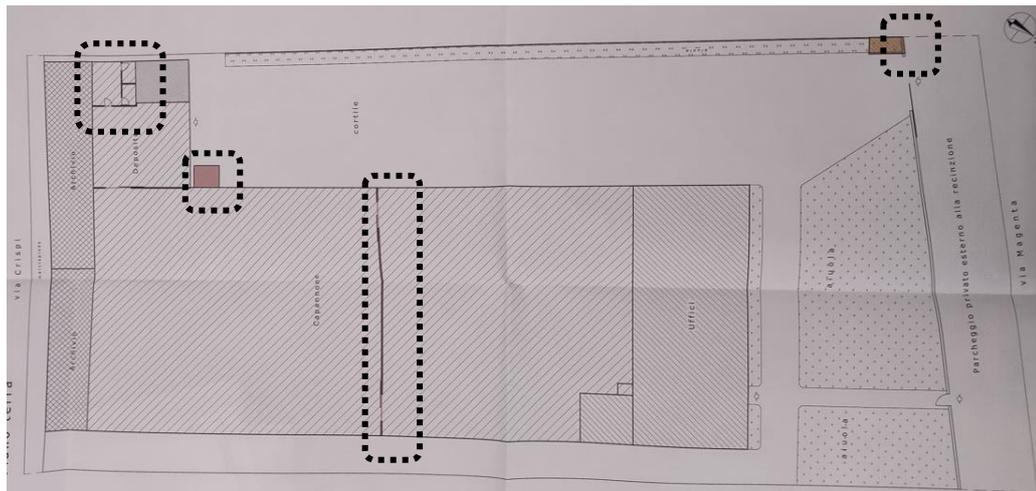
Il PdC è stato rilasciato dal Comune di Bareggio 04/02/2008.



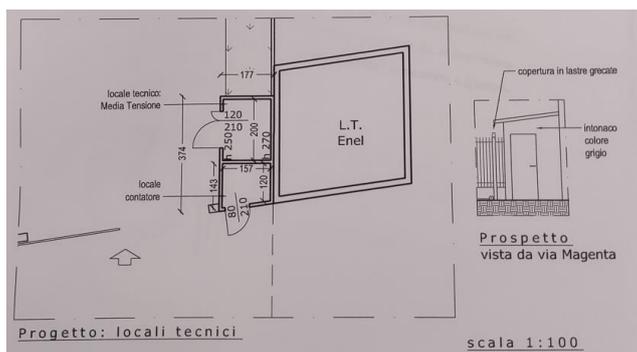
DIA – Denuncia di Inizio Attività 2055/07 del 18/06/2007

La Dia presentata da [REDACTED] ha per oggetto la realizzazione di:

- 1) Un locale tecnico, di dimensione 3,74 x 1,77, in aderenza alla cabina elettrica Enel;
- 2) Spogliatoi in luogo di un piccolo deposito;
- 3) Un locale tecnico di fianco al capannone;
- 4) Parete divisoria interna al capannone.



La dichiarazione di fine lavori è del 21/10/2013.



Spogliatoi e locali tecnici sono stati realizzati, mentre la parete divisoria risulta essere realizzata in posizione diversa probabilmente per limitare la porzione dedicata a magazzino.

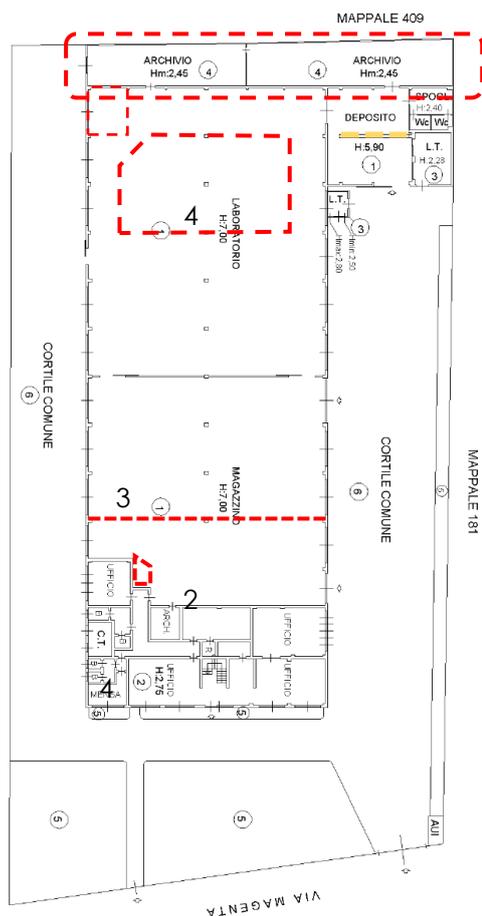
Nell'immobile si trovano impianti e dotazioni installati ai fini della sicurezza antincendio. Tali dotazioni e caratteristiche dovranno essere valutate in riferimento all'attività che verrà insediata.

7.2 CONFORMITÀ EDILIZIA E CATASTALE

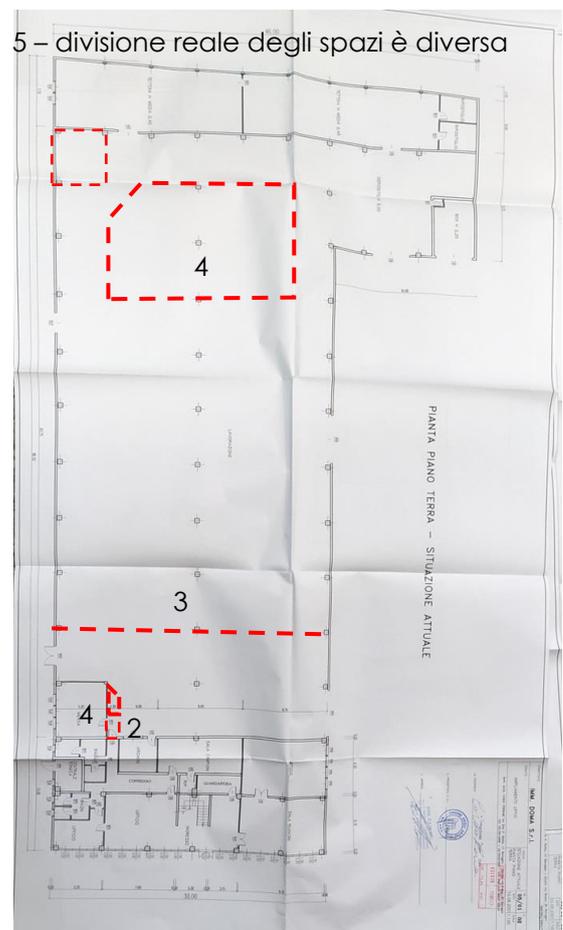
A seguito del sopralluogo si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile corrisponde agli elaborati grafici presentati in comune e alla scheda catastale del 13/10/2013 ad eccezione di:

1. Le opere rappresentata nella DIA 119 del 2001 non sono state realizzate;

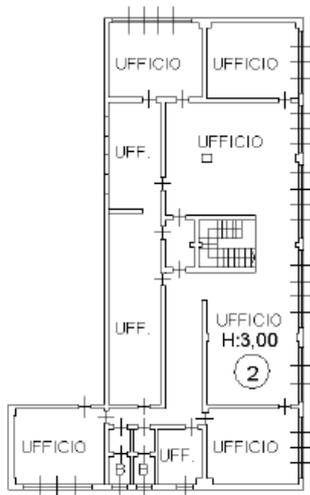
2. È presente un locale di forma trapezoidale al piano terra che non è rappresentato né nella scheda né nell'elaborato grafico allegato all'ultimo titolo edilizio;
3. La parete che divide l'area produttiva è stata realizzata in una diversa posizione rispetto a quanto rappresentato nella scheda catastale e nella DIA del 2013;
4. Non è rappresentata la porzione di spazio interno dedicato alla lavorazione delle capsule del Tè in nessun documento
5. I locali archivio sono stati divisi in più locali separati, mentre sui documenti ne risultano solo due;
6. Il locale mensa nella pratica edilizia è indicato in una diversa posizione;



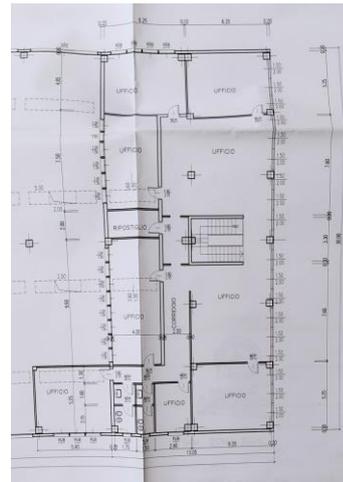
Stralcio scheda catastale 15/10/2013



Uffici piano terra – Dia 119/01 – lavori indicati in colore rosso non realizzati

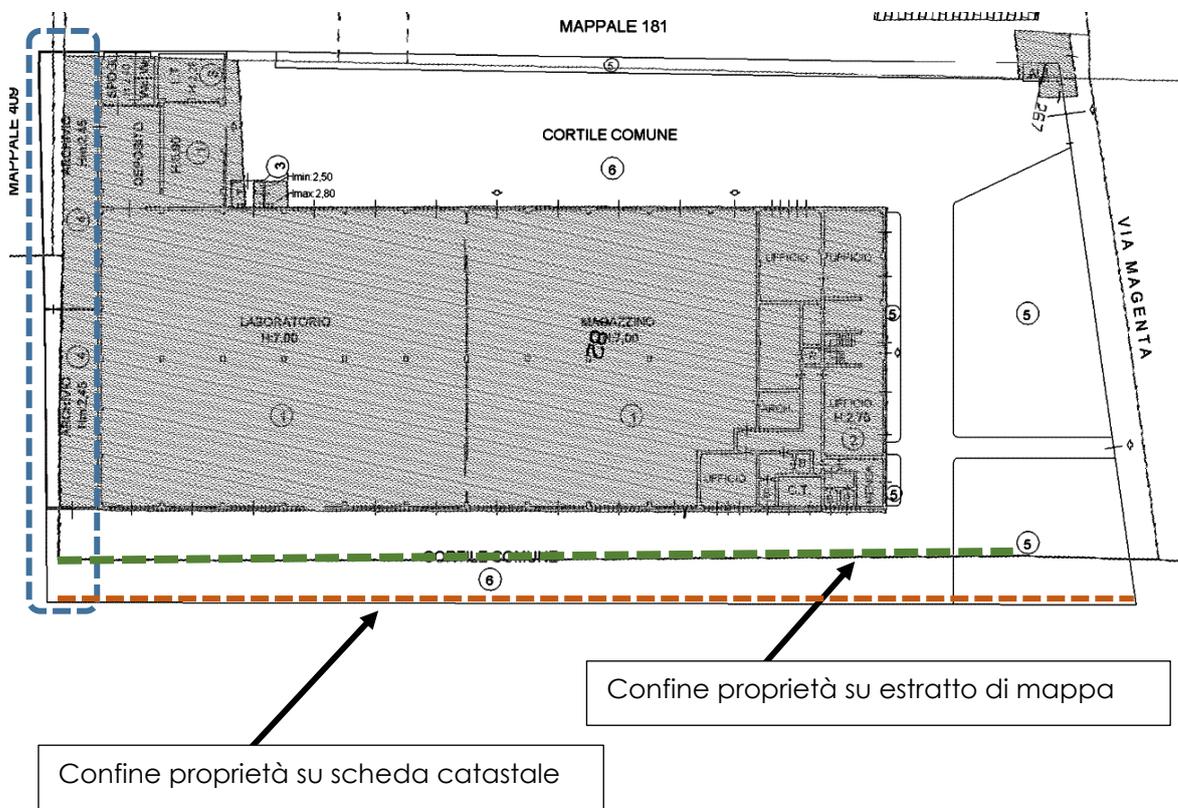


Stralcio scheda catastale 15/10/2013 –
piano primo



stralcio tavola Dia 119/01 – piano primo

Si segnala inoltre, che da una sovrapposizione tra l'estratto di mappa e la scheda catastale risultano delle incongruenze nella rappresentazione del perimetro della proprietà. È necessario fare eseguire un rilievo e aggiornare la scheda catastale.



Confine proprietà su scheda catastale

Confine proprietà su estratto di mappa

Per regolarizzare l'immobile sarà necessario, previa verifica con l'ufficio tecnico comunale, eseguire un rilievo, presentare una pratica di sanatoria per modifiche alla distribuzione interna e aggiornare le schede catastali. Le spese per le pratiche vengono stimate in circa 9.000,00 €.

Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo, pertanto le rappresentazioni grafiche sono indicative.

8 CONSISTENZA

8.1 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE CONSISTENZE

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) distingue tra due categorie di capannoni: i capannoni tipici e i capannoni industriali.

Capannone industriale: Costruzione adibita ad attività imprenditoriale a carattere industriale, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo scopo. Ubicato in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dello strumento urbanistico vigente. Solitamente con non più di due livelli di piano, ha un'altezza media che può anche essere superiore ai 6/8 m. La superficie coperta è di norma non inferiore a 1.000 mq, quella scoperta è almeno doppia di quella coperta.

Capannone tipico: Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona territoriale in cui è ubicata. È solitamente adibita ad attività imprenditoriale per piccola o media industria e/o artigianale, ovvero ad altre destinazioni produttive. Generalmente ad un solo livello di piano, è ubicata in zone ricadenti nelle aree di intervento produttivo previste dallo strumento urbanistico vigente.

L'Immobile oggetto di valutazione corrisponde alla prima categoria.

La consistenza del fabbricato è determinata quale somma algebrica delle superfici commerciali dei singoli immobili che compongono il bene.

Le superfici commerciali si determinano applicando un coefficiente correttivo alle superfici reali dei luoghi interni ed esterni degli immobili. Più precisamente:

- Alle superfici reali costruite delimitate dalle pareti esterne del capannone, utilizzate prevalentemente a deposito merci ma composti anche da uffici e servizi vari per il personale, viene applicato un coefficiente correttivo pari al

100%. La delimitazione della superficie reale comprende le pareti esterne e in mezzaria le pareti a confine con altri immobili.

- Alle superfici del blocco uffici viene applicato un coefficiente correttivo pari al 100%.
- Alle superfici reali degli spazi scoperti, ovvero la corte esclusive intorno al capannone viene applicato un coefficiente correttivo pari al 10%.

Sulla base dei suddetti coefficienti e sugli elaborati grafici ricevuti in formato dwg sono state determinate le superfici commerciali:

	Sup. Reale (mq)	Coefficiente (%)	Sup. Commerciale (mq)
Piano terra			
Uffici	434,00	100%	434,00
capannone	2.164,00	100%	2.164,00
archivio	250,00	50%	125,00
Piano primo			
Uffici	434,00	100%	434,00
Superficie scoperta	2.226,00	10%	222,60
Totale			3.379,60

La superficie commerciale in base alla quale verrà valutato l'immobile è di 3.380,00mq.

9 INQUADRAMENTO DEL MERCATO DEGLI IMMOBILI INDUSTRIALI A BAREGGIO

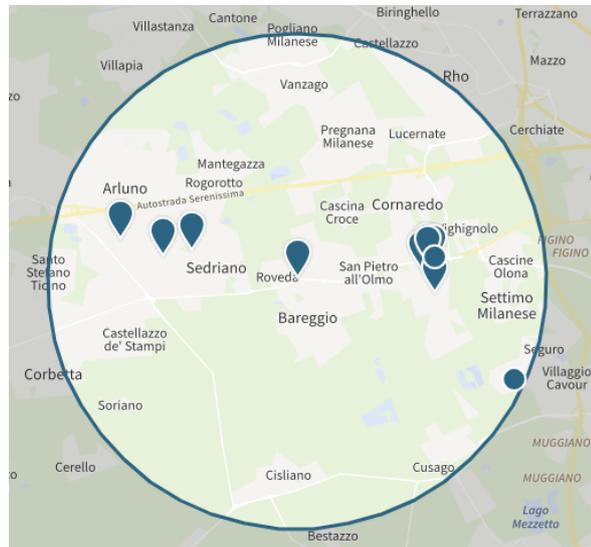
9.1 IMMOBILI INDUSTRIALI OFFERTI IN VENDITA SUI PORTALI IMMOBILIARI

Da una ricerca effettuata per capannoni industriali offerti in vendita sui maggiori portali immobiliari è risultato che:

- **Immobiliare.it:** per un'area rappresentata da un cerchio con raggio di circa 5 km con centro il capannone oggetto di stima e superficie tra 3.000 e 4.000 mq risultano 11 capannoni in vendita, dei quali uno, quello di Cornaredo è presente 5 volte:

	prezzo richiesto	Superficie	€/mq	
Sedriano	265.000,00 €	3.125,00	84,80 €	asta
Arluno	312.000,00 €	3.515,00	88,76 €	asta
Vittuone	1.540.000,00 €	3.545,00	434,41 €	
Cornaredo	1.700.000,00 €	3.500,00	485,71 €	appare 5 volte

Bareggio	1.800.000,00 €	3.080,00	584,42 €	immobile oggetto di stima
Settimo Milanese	2.700.000,00 €	2.700,00	1.000,00 €	



Escludendo i capannoni venduti all'asta, l'immobile oggetto di stima e quello di Settimo Milanese i valori parametrici dei capannoni offerti in vendita oscilla tra 434,41 €/mq e 485,71 €/mq.

Il portale Idealista.it riporta gli stessi immobili.

9.2 QUOTAZIONE IMMOBILIARI

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per capannoni industriali - quotazioni immobiliari riferite al II semestre del 2021 risultano essere:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: BAREGGIO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B1

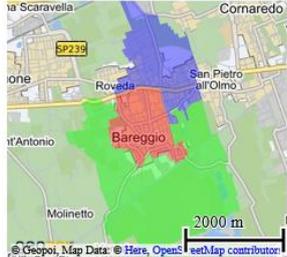
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	500	650	L	3,1	4	L
Capannoni tipici	Normale	550	700	L	3,5	4,3	L
Laboratori	Normale	550	650	L	3,3	4	L

Spazio disponibile per annotazioni




Il fabbricato oggetto di stima, essendo collocato a sud della statale risulta inserito nella zona del centro storico di Bareggio, mentre i capannoni posti dall'altro lato della strada si trovano collocati in zona D1 – periferica.

Le quotazioni immobiliari per la zona D1 sono le seguenti:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
 Provincia: MILANO
 Comune: BAREGGIO
 Fascia/zona: Periferica/VIA MAGENTA VIA NOVARA
 Codice zona: D1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	Normale	400	650	L	2,5	4,1	L
Capannoni tipici	Normale	450	700	L	2,8	4,3	L
Laboratori	Normale	500	700	L	3,1	4	L

Spazio disponibile per annotazioni




I valori massimi dei capannoni industriali nelle due zone sono uguali, mentre varia il valore minimo.

Si segnala che i dati pubblicati dall'OMI sono riferiti all'ordinarietà dei dati raccolti: I valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza.

I parametri medi per capannoni industriali in zona 'centro' riportati dal Borsino Immobiliare - quotazioni immobiliari riferite al mese di aprile del 2022 sono:



Capannoni tipici

Valore minimo Euro 470	Valore medio Euro 577	Valore massimo Euro 685
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

* Costruzione caratteristica per omogeneità di tipologia costruttiva, di caratteri architettonici e distributivi, rispetto alla zona solitamente adibita attività imprenditoriali, artigianale o agricola.



Capannoni produttivi

Valore minimo Euro 413	Valore medio Euro 507	Valore massimo Euro 600
----------------------------------	---------------------------------	-----------------------------------

* Costruzione adibita ad attività imprenditoriale industriale produttiva, strutturalmente ed impiantisticamente idonea allo

Per il Borsino Immobiliare la zona del centro storico comprende anche il lato opposto della statale.



Nonostante, solitamente i prezzi richiesti siano di circa il 10-15% superiori a quelli effettivamente transati, i valori dei capannoni offerti in vendita risultano di molto inferiori a quelli pubblicati dall'OMI, ma comunque compresi nell'intervallo riportato dal Borsino immobiliare.

	Min. €/mq	Max. €/mq
Capannoni offerti in vendita	434,41	485,71
O.M.I. Agenzia delle Entrate		
Capannoni industriali – normale – zona centro	500,00	650,00
Capannoni industriali – normale – zona periferica	400,00	650,00
BORSINO IMMOBILIARE		
Capannoni produttivi - in buono stato	413,00	600,00

9.3 RICERCA COMPARABILI

La ricerca dei comparabili è finalizzata all'individuazione di atti di compravendita di immobili simili a quello oggetto di stima ed è stata eseguita individuando, sulle planimetrie allegate al PGT, altre aree industriali nel territorio comunale,

identificando successivamente i fogli catastali delle suddette zone e ricercando atti di compravendita sul portale ricercacompravendita.it.

Il portale ricerca sui fogli catastali indicati tutti gli immobili delle categorie di interesse. Successivamente estrae i dati catastali degli immobili i cui intestati sono cambiati in un intervallo di tempo indicato. Tra questi immobili si dovrebbero trovare quelli compravenduti e recuperare gli atti di compravendita.

Esaminando la fotografia dall'alto del comune di Bareggio è stata individuata una zona industriale a nord. Gli immobili di tale zona si trovano sul foglio 1 del catasto:



La ricerca dei comparabili è stata effettuata per il periodo tra il 20/04/2018 e il 20/04/2022 (ultimi quattro anni) e per tre categorie catastali: D7, stessa categoria dell'immobile oggetto di stima, D1 e D8 categorie più simile.

Per individuare gli immobili di dimensioni simili a quello oggetto di stima si è fatto riferimento alla rendita catastale, che per l'immobile oggetto di stima è di €25.769,00.

Dall'esame dei dati raccolti risulta che la gran parte degli immobili delle tre categorie considerate ha una rendita catastale di molto inferiore a quella oggetto di stima e sono quindi molto più piccoli:

Immobile che ha cambiato intestati tra il 2018 e il 2022:

Categoria D1	1	Rendita € 476,00
Categoria D7	24 – dei quali 14 fanno parte dello stesso compendio	Rendita massima € 18.852,00
Categoria D8	3	Rendita massima €19.331,40

Gli immobili individuati, con rendita che comunque risulta inferiore a quello oggetto di stima, non risultano compravenduti.

Unico atto di compravendita recuperato riguarda un fabbricato con una rendita di € 11.782,00 che è stato venduto all'asta da un fallimento nel 19/05/2021 per €640.000,00 e pertanto non risulta rappresentativo.

10 VALUTAZIONE

Criteri di valutazione

In considerazione delle difficoltà riscontrate nel recupero di dati relativi a più compravendite di immobili simili a quello oggetto di stima sono state utilizzate due diverse metodologie di valutazione:

- A) Metodo sintetico comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri simili presenti sul mercato immobiliare.
- B) Metodo reddituale - flussi di cassa scontati con il quale il valore di mercato del compendio viene determinato in base alla rendita generata dai flussi di cassa stimati in un determinato periodo di tempo.

10.1 METODO DI STIMA – SINTETICO COMPARATIVO

In riferimento alla tabella di sintesi sopra riportata al punto 9.2 e considerando che i valori variano tra un minimo di 400,00 €/mq ad un massimo di 650,00 €/mq, per la valutazione del bene si farà riferimento al valore parametrico di 600,00 €/mq.

La superficie commerciale dell'immobile risulta: 3.380,00 mq (vedi punto 8)

$$3.380 \text{ mq} \times 600,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 2.028.000,00$$

Il valore di base dell'immobile, in riferimento al metodo di valutazione sintetico comparativo, applicando il prezzo medio a mq alle superfici omogeneizzate risulta: € 2.028.000,00.

10.2 METODO DI STIMA - REDDITUALE

Costi di gestione del compendio

I costi di gestione del fabbricato per la proprietà sono rappresentati dalle seguenti voci, stimate in base ai costi reali attualmente sostenuti, se disponibili:

Tasse comunali: IMU + TARI	€ 18.671,00
Assicurazione	€ 4.394,00
Spese per manutenzione straordinaria - stimato	€ 10.000,00
Spese di amministrazione e gestione dell'immobile - stimato	€ 5.000,00
Totale	€ 38.065,00

Si stima che i costi di gestione del compendio aumentino del 2% ogni anno.

Saggio annuale di rivalutazione dell'immobile

Gli immobili industriali si svalutano nel tempo dato che la componente fabbricato e impianti perde di valore: si assumerà un saggio annuale di deprezzamento del 2%.

Canone di locazione

I canoni di locazione riportati dalle banche dati sopra citate sono i seguenti:

OMI	min €/mq/mese	max. €/mq/mese
Capannoni industriali in stato di manutenzione normale - centro	3,10 €	4,00 €
Capannoni industriali in stato di conservazione normale - periferia	2,50 €	4,10 €
Borsino immobiliare		
Capannoni produttivi - centro	2,55 €	3,74 €
Per il canone medio si farà riferimento ai valori pubblicati dall'OMI per la tipologia di capannoni industriali in stato di conservazione normale		3,55 €/mq/mese
Canone annuo	€/mq	42,61 €
Canone annuo per sup. commerciale 3.380,00 mq e un canone parametrico arrotondato a 42.60,00 €/mq		144.000,00 €

Si considera che il canone di locazione verrà adeguato al 75% dell'indice Istat stimato in 3,9 %.

Saggio di capitalizzazione

Saggio di capitalizzazione o saggio di sconto è stato determinato a seguito di colloqui con operatori del settore dai quali risulta che essi considerano per i capannoni a destinazione logistica un saggio del 5%, mentre per le valutazioni degli immobili a destinazione industriale vengono considerati saggi leggermente più alti. Verrà pertanto utilizzato un tasso di capitalizzazione del 5,5%.

Ipotizzando di locare gli spazi ad un unico affittuario per un periodo di 12 anni i flussi di cassa scontati e il valore del compendio sono riportati nella seguente tabella:

		2,925%	2,00%		5,50%	
	12 anni	Ricavi annui	Costi annui	Reddito netto	saggio di cap.	Reddito netto attualizzato
0	2022					
1	2023	144.000,00 €	38.065,00 €	105.935,00 €	0,95	100.412,32 €
2	2024	148.212,00 €	38.826,30 €	109.385,70 €	0,90	98.277,85 €
3	2025	152.547,20 €	39.602,83 €	112.944,38 €	0,85	96.184,97 €
4	2026	157.009,21 €	40.394,88 €	116.614,32 €	0,81	94.133,03 €
5	2027	161.601,73 €	41.202,78 €	120.398,95 €	0,77	92.121,37 €
6	2028	166.328,58 €	42.026,84 €	124.301,74 €	0,73	90.149,32 €
7	2029	71.193,69 €	42.867,37 €	128.326,31 €	0,69	88.216,23 €
8	2030	176.201,10 €	43.724,72 €	132.476,38 €	0,65	86.321,46 €
9	2031	181.354,98 €	44.599,21 €	136.755,77 €	0,62	84.464,37 €
10	2032	186.659,62 €	45.491,20 €	141.168,42 €	0,59	82.644,31 €
11	2033	192.119,41 €	46.401,02 €	145.718,39 €	0,55	80.860,66 €
12	2034	197.738,90 €	47.329,04 €	150.409,86 €	0,53	79.112,81 €
Valore attuale del compendio						1.826.977,10 €

Il valore attuale del compendio utilizzando il metodo reddituale risulta di **1.826.977,10 €**.

Il valore medio tra i due è di **1.927.488,55 €** che arrotondato per eccesso risulta **€1.930.000,00**.

10.3 VALUTAZIONE

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. Il comune di Bareggio è ben accessibile dalla rete autostradale nazionale, è vicino alla Fiera di Rho e all'area di sviluppo Mind (ex expo);
2. La posizione dell'immobile è molto buona ed è molto visibile da via Magenta che è parte della ex SS11 sulla quale è presente un traffico intenso di mezzi pesanti e privati;
3. L'accessibilità alla proprietà è buona: la via è larga e lo spazio è sufficiente;

4. È presente un parcheggio privato lungo il confine principale della proprietà con circa 15 posti auto;
5. È possibile insediare nel fabbricato altre attività non necessariamente legate alla produzione;
6. L'immobile è molto datato essendo stato realizzato alla metà degli anni '70;
7. L'immobile si trova in buono stato di manutenzione ad eccezione di alcuni segni di infiltrazione d'acqua e della caldaia attualmente non funzionante;
8. L'immobile non risulta conforme ai titoli edilizi e neanche alle schede catastali;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 15%:

$$\mathbf{\text{€ } 1.930.000,00 - 15\% (- \text{€ } 289.500,00) = \text{€ } 1.640.500,00}$$

Il valore a corpo del bene, nello stato in cui si trova, risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto, di **€1.640.000,00 (euro unmilione seicento quarantamila/00)**.

Milano, 24 Giugno 2022

Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1) Trascrizione decreto di ammissione Concordato Preventivo del 20/06/2018;
- 2.1) Scrittura privata di locazione finanziaria nr. 10232/92;
- 2.2) Atto di compravendita del 09/04/2001 Rep. 124190/5139;
- 2.3) Atto di fusione del 29/07/2015 Rep. 39071/16243 e trascrizione atto;
- 2.4) Verbale di assemblea del 10/01/2017 Rep. 42421/18208;
- 3) Ispezione ipotecaria del 22/04/2022 elenco sintetico delle formalità;
- 4) Visura per soggetto;
- 5) Visura storica per immobile Catasto Terreni Foglio 5 Particella 182;
- 6) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, Foglio 5, Particella 182, Subalterno 701;
- 7) Visura storica per immobile Catasto Fabbricati, Foglio 5, Particella 182, Subalterno 702;
- 8) Estratto di mappa Foglio 5, Particella 182;
- 9) Elaborato planimetrico Foglio 5, Particella 182;
- 10) Scheda catastale capannone Foglio 5, mappale 182, Subalterno 701;
- 11) Scheda catastale cabina elettrica Foglio 5, mappale 182, Subalterno 702;
- 12) Certificato di destinazione urbanistica del 20/05/2022;
- 13) Attestato di prestazione energetica degli edifici del 30/10/2016.