

Tribunale di Milano
PROCEDURA FALLIMENTARE

Fabbrica Serrature Lucchetti Di Sicurezza S.r.l.

N° Gen. Rep. **257/2008**
data udienza di verifica crediti: 22-10-2008 ore 10:00

Giudice Delegato: **Dott.ssa ALIDA PALUCHOWSKI**

Curatore Fallimentare: **Monica Bellani**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE
Lotto 001

Esperto alla stima: Mario Leonardo Rao
Codice fiscale: RAOMLN61L25F205C
Studio in: Via Giambellino 131/3 - Milano
Email: marioleonardorao@hotmail.it
Pec: rao.5256@oamilano.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: VIA DANTE 2/4 - CASTELLETTO - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001

Corpo: A

Categoria: Opifici [D1]

Dati Catastali: foglio 16, particella 47-51, subalterno 1, foglio 16, particella 47, subalterno 2

2. Stato di possesso

Bene: VIA DANTE 2/4 - CASTELLETTO - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001

Corpo: A

Possesso: Libero

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: VIA DANTE 2/4 - CASTELLETTO - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001

Corpo: A

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: VIA DANTE 2/4 - CASTELLETTO - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001

Corpo: A

Creditori Iscritti: Equitalia Esatri S.p.a.

5. Comproprietari

Beni: VIA DANTE 2/4 - CASTELLETTO - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001

Corpo: A

Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: VIA DANTE 2/4 - CASTELLETTO - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001

Corpo: A

Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: VIA DANTE 2/4 - CASTELLETTO - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001

Corpo: A

Continuità delle trascrizioni:

8. Prezzo

Bene: VIA DANTE 2/4 - CASTELLETTO - Senago (Milano) - 20030

Lotto: 001

Prezzo da libero: € 993.979,00

Prezzo da occupato: € 0,00

Beni in **Senago (Milano)**
Località **CASTELLETTO**
VIA DANTE 2/4

Lotto: 001

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: A.

Opifici [D1] sito in frazione: CASTELLETTO, VIA DANTE 2/4

Quota e tipologia del diritto

100/100 di Fabbrica Serrature Lucchetti di Sicurezza s.r.l. - Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00697940153

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FABBRICA SERRATURE LUCCHETTI DI SICUREZZA S.R.L., foglio 16, particella 47-51, subalterno 1, scheda catastale SI, indirizzo VIA DANTE 2/4, piano TERRA/PRIMO, comune SENAGO, categoria D1, rendita € 28.993,89

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione: FABBRICA SERRATURE LUCCHETTI DI SICUREZZA S.R.L., foglio 16, particella 47, subalterno 2, scheda catastale SI, indirizzo VIA DANTE 2/4, piano TERRA, comune SENAGO, categoria A3, classe 4, consistenza 5 VANI, rendita € 400,25

Note sulla conformità catastale: l'immobile per quanto verificabile è conforme alla documentazione catastale.

L'allegato 3 illustra la documentazione catastale attualmente depositata alla Agenzia del Territorio di Milano.

2. DESCRIZIONE GENERALE(QUARTIERE E ZONA):

Il compendio immobiliare della presente valutazione è sito in via Dante Alighieri 2/4 nel comune di Senago, comune dell' hinterland milanese sito nell' area metropolitana a Nord Ovest del Capoluogo. E' raggiungibile mediante la S.S.35 e dista circa 10 km. dal limite urbano di Milano. Gli abitanti del comune ammontano a circa 22.000 unità. La zona ove è presente l'immobile è completamente urbanizzata con prevalenza di destinazione residenziale di medio livello. La distanza dal nucleo storico del paese e dagli uffici comunali è di 2.000 metri circa.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: residenziale a traffico scorrevole con parcheggi sufficienti.

Importanti centri limitrofi: Milano.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali

Attrazioni paesaggistiche: Parco delle Groane.

Attrazioni storiche: presenza di ville di delizia XVII E XVIII secolo.

Servizi offerti dalla zona: presenza di esercizi commerciali di vicinato

3. STATO DI POSSESSO:

Libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

- Istanza di Fallimento contro Fabbrica Serrature Lucchetti di Sicurezza s.r.l. trascritta a AGENZIA DEL TERRITORIO in data 01/07/2008 ai nn. 84729/47356;

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

Nessuna.

4.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

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

4.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , CARIPLO S.P.A. oggi INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro Fabbrica Serrature Lucchetti di Sicurezza s.r.l.;
Derivante da: Richiesta di credito ;
Importo ipoteca: L. 1.000.000.000,00; Importo capitale: L. 400.000.000,00 ;
trascritto a Agenzia del Territorio in data 15/09/1989 ai nn. 74993/13209

- Ipoteca volontaria attiva; A favore di , CARIPLO S.P.A. oggi INTESA SAN PAOLO S.P.A. contro Fabbrica Serrature Lucchetti di Sicurezza s.r.l.;
Derivante da: richiesta di credito;
Importo ipoteca: L. 2.000.000.000,00; Importo capitale: L. 800.000.000,00;
trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO in data 17/03/1995 ai nn. 23820/4309

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Esatri S.p.a. contro Fabbrica Serrature Lucchetti di Sicurezza s.r.l.;
Importo ipoteca: L. 4.002.845,98; Importo capitale: L. 2.001.422,99 ;
trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO in data 03/02/2004 ai nn. 12838/3131

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Esatri S.p.a. contro Fabbrica Serrature Lucchetti di Sicurezza s.r.l.;
Importo ipoteca: L. 1.314.753,02; Importo capitale: L. 657.376,51 ;
trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO in data 01/12/2014 ai nn. 173753/40963

- Ipoteca legale attiva; A favore di Equitalia Esatri S.p.a. contro Fabbrica Serrature Lucchetti di Sicurezza s.r.l.;
Importo ipoteca: L. 4.221.214,73; Importo capitale: L. 8.442.429,46 ;
trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO in data 20/02/2008 ai nn. 22458/5184

4.2.2 *Pignoramenti:*

Nessuna.

4.2.3 *Altre trascrizioni:*

Nessuna.

4.2.4 *Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:*

- Descrizione onere:
PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA TRA FABBRICA SERRATURE E LUCCHETTI DI SICUREZZA S.R.L. E EDILTECO S.R.L.;
trascritto a AGENZIA DEL TERRITORIO in data 21/12/2007 ai nn. 194064/102661;

4.3 **Misure Penali**

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: Non specificato

Note Indice di prestazione energetica:

Allo stato attuale lo scrivente, al fine della valutazione economica del bene, non ritiene necessario provvedere alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per i seguenti motivi:

- L'edificio, in disuso e obsoleto, è oggi privo di impianto di climatizzazione di qualsiasi natura:
- La presente perizia, per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, utilizza il metodo del Valore di Trasformazione prevedendone la totale demolizione e ricostruzione con altra destinazione d'uso.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non presenti

Avvertenze ulteriori:

Verificato che l'immobile, secondo le previsioni dello strumento urbanistico del Comune di Senago, è vincolato ad un cambio della sua destinazione d'uso da industriale a residenziale, si precisa che qualsiasi intervento edilizio di nuova edificazione è obbligatoriamente subordinato alla caratterizzazione ambientale del sito. A tale proposito per poter determinare con la giusta approssimazione i costi relativi all'intervento di trasformazione e di conseguenza la redazione della presente perizia di stima, il curatore Fallimentare ha dato incarico allo Studio Idrogeotecnico Applicato s.a.s. di Milano di eseguire un'indagine ambientale preliminare finalizzata alla determinazione delle passività ambientali presenti sul sito. Tale indagine, allegata al presente rapporto di stima e a cui si rimanda per l'esplicazione puntuale delle risultanze, determina che i risultati delle analisi evidenziano superamenti delle Concentrazioni Soglia di Contaminazione (CSC) principalmente per alcuni parametri dei metalli pesanti (essenzialmente rame e zinco, occasionalmente piombo), e per gli idrocarburi leggeri. In conclusione, l'esito delle indagini ambientali realizzate ha determinato la necessità di procedere al più presto, ai sensi dell'art.245 del d.lgs.152/06, alla comunicazione del superamento delle concentrazioni della soglia di contaminazione di riferimento, con il conseguente avvio di un procedimento di bonifica. La relazione conclude con una stima dei costi per la bonifica del terreno che riguarderà sia la bonifica del lotto in cessione al Comune di Senago con i limiti previsti dalla Tabella 1 Colonna B poiché destinato a parcheggio, sia la bonifica del lotto destinato a residenza con i limiti previsti dalla Tabella 1 Colonna A. L'ammontare complessivo degli oneri di bonifica è di € 203.000,00 ; di tale onere si è tenuto conto nella determinazione del Costo di Trasformazione ai fini del valore complessivo.

L'allegato 6 contiene tutti gli atti della Indagine Ambientale .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Titolare/Proprietario: FABBRICA SERRATURE E LUCCHETTI DI SICUREZZA S.R.L.

In forza di atto di compravendita .

7. PRATICHE EDILIZIE:**7.1 Conformità edilizia:****Opifici [D1]****Note sulla conformità edilizia:**

Lo scrivente ritiene che la verifica della conformità edilizia non abbia particolare rilievo ai fini della stima del bene per il fatto che la metodologia utilizzata per il rapporto di stima è quella inerente al Valore di Trasformazione .

Viene infatti prevista una valutazione economica in funzione delle previsioni dello strumento urbanistico vigente che vincola ad una riconversione della destinazione d'uso dell'area previa demolizione dell'edificio esistente e la futura costruzione di nuovi edifici ad uso residenziale.

Note generali sulla conformità: Per quanto sopra riportato non è stato ritenuto necessario esaminare gli eventuali atti di fabbrica depositati presso il Comune di Senago.

7.2 Conformità urbanistica:**Opifici [D1]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Governo del Territorio
In forza della delibera:	DELIBERA CONSIGLIO COMUNALE 65/2013
Norme tecniche di attuazione:	AMBITO NORMATO DAL DOCUMENTO DI PIANO - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT2B. Per il lotto in oggetto il Documento di Piano del PGT all'articolo 4.17.1 autorizza solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria fino alla approvazione di specifico Piano Attuativo. Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione per nuovi interventi edificatori
Estremi delle convenzioni:	Non specificato
Obblighi derivanti:	Per l'attuazione delle previsioni del PGT che obbligano ad una riconversione della destinazione d'uso da industriale a residenziale, si dovrà necessariamente predisporre un piano attuativo di tipo convenzionato con l'Amministrazione Comunale. Viene previsto l'obbligo di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale di 3.137 mq. dell'area di proprietà per la realizzazione di un parcheggio pubblico. Il piano attuativo e la relativa convenzione determineranno le modalità di cessione, le modalità di realizzazione della volumetria disponibile e la determinazione del prezzo massimo di vendita della quota parte di volumetria di tipo agevolato .

Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	SI
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste patteggiamenti particolari?	NO
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	0.6mc./mq.
Rapporto di copertura:	50%
Altezza massima ammessa:	m. 15
Volume massimo ammesso:	mc. 4588,20
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Altro:	l'indice di utilizzazione fondiaria di 0,6 mc./mq. comprende la quota di 0,15 mc./mq. da destinarsi obbligatoriamente ad edilizia di tipo convenzionata
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI
Note:	<p>Sul lotto oggetto della presente perizia si potranno realizzare edifici ad uso residenziale con una volumetria complessiva di :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3.441,50 mc. di edilizia residenziale di libera vendita; • 1.146,70 mc. di edilizia residenziale con prezzo di vendita convenzionato. <p>Applicando il valore virtuale di 3 mc. per mq. si stabilisce che la massima superficie edificabile è di 1.529,40 mq. comprendendo in tale superficie sia l'edilizia in libera vendita che quella a prezzo convenzionato. In particolare la quota parte di superficie di edilizia in libera vendita sarà di 1.147,40 mq., mentre quella soggetta al convenzionamento sarà di 382 mq. Gli oneri concessori ammontano complessivamente a € 267.000,00. Il PGT prevede inoltre la cessione a titolo gratuito alla Amministrazione Comunale di 3137 mq. da destinarsi a nuovo parcheggio pubblico.</p> <p>L'allegato 4 contiene gli atti del PGT relativi all'immobile oggetto di valutazione.</p>

Note sulla conformità:

Note generali sulla conformità: L'immobile è stato realizzato, per lo sviluppo della propria attività, dalla società Wally tra il 1949 e il 1950 nella località che ancora è definita Castelletto e che ai tempi era una frazione, non rientrante nel cosiddetto centro abitato del Comune di Senago. Il primo strumento urbanistico di cui si è dotato il Comune di Senago è il Piano di Fabbricazione del 1962 nei cui elaborati grafici si riesce a percepire come si stesse iniziando la vera urbanizzazione delle aree della suddetta frazione che fino ad allora era stata oggetto di attività edificatoria non regolamentata e perlopiù in

autocostruzione; i cosiddetti a Senago “villaggi veneti” così denominati a causa della forte immigrazione dalle aree del Polesine. La presente nota ha lo scopo di precisare che la verifica della conformità urbanistica non è rilevante per la stima economica del valore del bene, vista la sua data di realizzazione e verificate le date degli atti pianificatori del comune.

Descrizione: **Opifici [D1]** di cui al punto **A**

L'immobile oggetto di perizia è composto da un insieme di corpi di fabbrica destinati alla attività svolta dalla società Fabbrica Serrature Lucchetti di Sicurezza destinata alla produzione e commercializzazione di serrature e lucchetti.

La società nasce nell'immediato secondo dopoguerra e tra il 1949 e 1950 realizza, per lo svolgimento della propria attività, il complesso edilizio nel comune di Senago, località Castelletto al di fuori del centro abitato del paese e in area la cui urbanizzazione era in fase iniziale di sviluppo.

L'immobile è oramai dismesso da anni.

Il lotto del terreno di proprietà ha forma geometrica rettangolare ed è delimitato dalle vie Dante Alighieri, Via Volta e via Oberdan; l'ingresso sia pedonale che carrabile avviene da via Dante Alighieri.

La superficie fondiaria è di circa 7660 mq.

Il terreno è recintato con muratura piena con altezza di circa 3,50 metri; in parte, sulle vie Dante Alighieri e Volta, la recinzione è composta dalle murature di tamponamento dei fabbricati che sono stati costruiti in adiacenza al confine.

La tipologia edilizia rilevabile è quella di un edificio principale con forma rettangolare edificato all'interno del lotto con lati paralleli ai confini di proprietà; oltre a questo si rileva la presenza di ulteriori corpi di fabbrica posti in aderenza al confine di via Dante Alighieri e confinanti con le altre proprietà poste a Sud.

- L'edificio principale era destinato alle officine di produzione, parte di esso si sviluppa su due piani e al piano superiore sono presenti gli uffici tecnico-amministrativi; presenta una larghezza di circa 30 metri e una lunghezza di circa 70.

Sul fronte verso via Dante esso si espande inglobando in parte gli spazi edificati a confine.

L'altezza del piano terreno è variabile tra 4 e 6 metri alle gronde, la struttura è del tipo misto con pilastri gettati in opera e travi e solai di tipo prefabbricati in c.a.; la copertura è di vario tipo con presenza di solaio piano impermeabilizzato, doppie falde in laterizio e notevole presenza di lastre di cemento-amianto. Sul lato del fronte ingresso, in posizione baricentrica, si trovano i due corpi scala che servono i due piani superiori; essi hanno larghezza di circa 5,5 metri e lunghezza variabile.

- I corpi di fabbrica costruiti in aderenza ai confini hanno una larghezza mediamente costante di circa 6 metri ed una altezza di circa 3,5 metri di interpiano. Presentano una copertura di tipo a doppia falda in laterizio e la loro struttura è composta da pilastri e travi in cemento armato; i tamponamenti sono in laterizio a doppia camera.

- Complessivamente la superficie occupata dai fabbricati è di circa 3750 mq. quasi la metà della superficie del lotto.

La restante parte del lotto di proprietà è oggi destinata a cortile e a verde.

1. Quota e tipologia del diritto

100/100 di Fabbrica Serrature Lucchetti di Sicurezza s.r.l.- Piena proprietà

Cod. Fiscale: 00697940153

Eventuali comproprietari:

Nessuno

E' posto al piano: Terreno e primo

L'edificio è stato costruito nel: 1950

ha un'altezza interna di circa:

Altezza variabile del piano terreno tra 3,5 e 6 metri circa.

Alltezza del piano primo 3 metri circa.

L'intero fabbricato è composto da n. 2 piani complessivi di cui fuori terra n. 2

Stato di manutenzione generale: scarso

Condizioni generali dell'immobile:

Attualmente i corpi di fabbrica presentano un elevato stato di degrado; l'attività è stata dismessa da parecchi anni oramai e da allora non è stato effettuato nessun intervento di manutenzione; anche l'area scoperta pertinenziale nel lotto di proprietà si presenta in stato di abbandono.

Nessun tipo di impianto è attivo e pure le attrezzature che sono rimaste all'interno dei fabbricati sono da dismettere.

Una indagine effettuata nel 2013 mirata alla valutazione obbligatoria dell'indice di degrado delle coperture in cemento-amianto ha prescritto la rimozione totale delle suddette coperture poiché non più conformi alle vigenti normative. La superficie complessiva interessata dalla necessità di rimozione è di circa 1800 mq.

Nelle zone originariamente destinate alla produzione all'interno dell'edificio principale, la quasi la totalità dei serramenti esterni è oramai inutilizzabile, gli intonaci e le pavimentazioni sono totalmente da rifare; le strutture portanti e i paramenti murari di tamponamento non sono più conformi alle norme tecniche vigenti nel caso di un ipotetico riutilizzo dell'immobile.

La situazione dei fabbricati perimetrali e di confine è ancora più compromessa.

Nessun tipo di impianto presente negli edifici è in condizioni di poter essere riutilizzato.

In conclusione si può decisamente affermare che l'immobile nel suo stato attuale presenta uno stato di obsolescenza tecnico/funzionale così elevato che non rende economicamente vantaggioso un intervento di ripristino delle condizioni operative il quale potrebbe essere attuato solo mediante un importante intervento di ristrutturazione edilizia comunque non ammesso dallo strumento urbanistico.

L'allegato 1- Documentazione Fotografica rappresenta lo stato di fatto attuale dell'immobile.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Le consistenze dell'edificio suddivise secondo la destinazione d'uso dei locali sono state effettuate utilizzando le schede catastali e con misurazioni a campione effettuate sul sito ; I risultati ottenuti con questa metodologia sono da ritenersi soddisfacenti e decisamente vicine alla realtà ; in effetti ai fini della determinazione del valore del bene, la procedura di stima che si è ritenuto di utilizzare è quella relativa al valore di trasformazione, quindi un rilievo accurato delle dimensioni degli edifici non avrebbe modificato i risultati finali della presente perizia.

La superficie lorda di pavimento è di mq. 4.026,00 mq.

Il volume complessivo dell'immobile è di 15.966,00 mc.

L'allegato 2 esplica tali consistenze.

Tipologia e caratteristiche degli impianti:

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione

Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Note Generali:

Nessun impianto presente è oggi utilizzabile .

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**8.1 Criterio di stima:**

Nel caso di aree di sviluppo (edificabili) e di immobili trasformabili (edifici dismessi o comunque suscettibili di differente utilizzo) la valutazione può fare riferimento ad un progetto di intervento già definito, oppure all' Higest and Best Use , cioè al migliore e più conveniente mix di destinazioni d'uso ragionevolmente ipotizzabile, tenendo conto della situazione urbanistica, del contesto territoriale e di ogni altro elemento avente rilievo rispetto all'immobile.

Va tenuto in considerazione che lo strumento urbanistico del Comune di Senago per l'area in oggetto prevede una nuova destinazione d'uso di tipo residenziale. Sull'immobile esistente sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; nell'eventualità si dovesse demolire l'immobile si potrebbero riedificare solo edifici di tipo residenziale e non più di tipo produttivo.

Stante quanto sopra per la determinazione del Valore di Mercato dell'area edificabile è stato utilizzato il Metodo del Valore di Trasformazione: per Valore di Trasformazione si intende il Valore di Mercato del bene nell'ipotesi della sua trasformazione secondo il nuovo utilizzo previsto dagli strumenti urbanistici; il Valore di Trasformazione si ricava determinando il Valore di Mercato finale della proprietà dopo la trasformazione, dedotti i costi da sostenere per realizzare la trasformazione stessa, tenendo conto della componente di rischio correlata alla aleatorietà dei tempi di realizzazione dell'intervento ed al futuro andamento del mercato immobiliare.

8.2 Fonti di informazione:

1. Catasto di Milano.
2. Ufficio tecnico di comune di Senago.
3. Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Agenzie immobiliari del comune di Senago.
4. Nota territoriale dell'Osservatorio del mercato immobiliare 1 semestre 2015 .
5. Delibera del Comune di Senago n° 119 del 12 settembre 2014 per applicazione valori medi ai fini IMU.

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.):

2550 €/mq. per edilizia residenziale del tipo a libera vendita

2100 €/mq. per edilizia residenziale del tipo agevolato-convenzionato.

8.3 Valutazione corpi:

A. Opifici [D1]

Si precisa che il criterio di stima utilizzato, per la particolarità dell'immobile, è stato quello del Valore Di Trasformazione

Il valore di trasformazione di un immobile si calcola attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato dell'immobile trasformato e il costo totale di trasformazione.

La formula normalmente utilizzata è:

$$Va = Vm - (\sum K + Ip + P) / (1 + r)^n$$

Dove:

Va = Valore attuale dell'area

Vm = Valore di mercato del fabbricato post trasformazione

$\sum K$ = Sommatoria di tutti i costi di trasformazione

Ip = Interessi passivi per anticipazione dei capitali

P = Profitto/utile dell'operatore immobiliare

r = tasso di remunerazione degli investimenti ordinari a medio termine, assunto nella misura del 4%

n = numero di anni necessari per la trasformazione (nel caso specifico 26 mesi = 2,16)

ANALISI E STIMA DEL VALORE DI MERCATO (Vm) POST TRASFORMAZIONE

Nelle analisi effettuate per determinare un congruo valore di mercato dei nuovi appartamenti ad uso residenziale emerge che :

- Dalla documentazione costituita da fonti ISTAT sull'analisi del settore immobiliare del Comune emerge che il valore medio delle transazioni immobiliari di edifici esistenti a destinazione residenziale nei primi sei mesi del 2015 è di circa 2.050 euro/mq.
- Il prezzo richiesto per le nuove costruzioni, rilevato dagli annunci di vendita di più agenzie immobiliari presenti sul territorio oscilla invece dai 2.500 euro a mq. ai 3.000 euro al mq.
- Il Comune di Senago con Delibera di Giunta Comunale n° 119 del 12 settembre 2014 stabilisce i valori medi per la valutazione delle aree edificabili ai fini IMU; per l'area in oggetto il valore stimato è di 200 €/mc.

Si deve tenere conto che la scelta della Amministrazione Comunale nella redazione del PGT è stata quella di non individuare nuove aree di espansione edificatoria ma di rivolgersi essenzialmente ad un riutilizzo del territorio ; in tutto il territorio comunale sono presenti solo tre ambiti di trasformazione urbana con nuovi edifici residenziali e uno di questi è quello che riguarda l'area di proprietà.

Questa situazione è da tenersi in conto nella valutazione del prezzo di vendita finale del bene costruito perché sul mercato di Senago nel prossimo futuro non si troverà una elevata disponibilità di nuove costruzioni.

Di converso considerando che i valori riportati negli annunci di vendita prevedono trattative per una ridefinizione del prezzo e che tali valori sono comunque da applicarsi con coefficienti correttivi in funzione delle differenti tipologie di appartamenti presenti nella realizzazione (classe energetica, piano, dimensioni...) si ritiene congruo determinare un valore medio di vendita pari a 2.550,00 euro a mq. per la porzione di edilizia residenziale di libera vendita e di 21.000 euro per ogni box.

Diverse sono le considerazioni relative alla quota parte di residenza soggetta a vendita convenzionata.

In questo caso esistono diversi vincoli nella determinazione del prezzo di vendita ; esso deve essere concordato con l'Amministrazione Comunale, i possibili acquirenti debbono possedere i requisiti previsti dalla legge, gli appartamenti non possono poi essere alienati a libero mercato per 15 anni dal primo acquisto.

Valutati questi limiti, per questa parte di superficie edificabile il valore di riferimento ritenuto congruo e confrontato con quanto presente sul mercato è di 2.100,00 euro al mq. per la residenza convenzionata e 19.000 euro per ogni box.

Una simulazione preliminare del progetto in rapporto alle superfici autorizzabili porta alla conclusione che con un taglio di appartamenti di circa 85 mq. si potranno realizzare circa 13 appartamenti in libera vendita e 5 appartamenti in edilizia convenzionata .

La superficie commerciale di vendita a cui applicare i valori sopra indicati è convenzionalmente quella autorizzata dal Comune incrementata di una percentuale che varia tra il 25% della edilizia convenzionata e il 33% per la quota parte di edilizia a libera vendita.

Nello specifico la superficie commerciale sarà :

- sup. residenziale per libera vendita mq. 1147,50 x 1,33 = mq. 1526,175

- sup. residenziale convenzionata mq. 382,00 x 1,25 = mq. 477,500

Pertanto i ricavi attesi dalle vendite saranno:

mq. 1.526,175 x €/mq.2.550= € 3.891.746,25 ricavo edilizia in libera vendita

mq. 477,5 x €/mq.2.100= € 1.002.750,00 ricavo edilizia convenzionata

box n° 20 x € 21.000 = € 420.000,00 ricavo dai box libera vendita

box n° 5 x € 19.000 = € 95.000,00 ricavo dai box di edilizia convenzionata.

Complessivamente il valore di mercato (Vm) post trasformazione somma € 5.409.496,25

ANALISI E STIMA DEL COSTO DI TRASFORMAZIONE (ΣR)

Il costo di trasformazione è la sommatoria di tutti i costi prevedibili per la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale.

Essi comprendono:

1. costi di rimozione e smaltimento delle coperture in cemento-amianto.

L'indagine effettuata su questa tipologia di copertura ha evidenziato che sono presenti 1.800,00 mq. di elementi in cemento-amianto da rimuovere e smaltire. Tale operazione deve necessariamente essere eseguita preliminarmente alla demolizione completa dei fabbricati.

Il costo per la rimozione di questo materiale oggi è valutabile in 16 euro a mq. a cui vanno sommati altri 212 euro a tonnellata per il suo smaltimento in discariche autorizzate (valori desunti dalla statistica su interventi similari e Listino Prezzi 2015 del Comune di Milano per la esecuzione di opere civili).

Considerando che il peso indicativo di tali coperture è di 15 kg/mq. complessivamente si prevede lo smaltimento di 27 tonnellate di materiale il costo sarà :

€ 16,00 x mq. 1.800 = € 28.800,00 oneri per rimozione

€212,00 x t. 27,00 =€ 5.724,00 oneri per smaltimento

Complessivamente sommano 34.524 euro

2. costi di demolizione totale degli edifici e smaltimento dei materiali di risulta.

Il costo di demolizione viene normalmente individuato in € 11,22 per ogni mc. demolito a cui

vanno sommati € 10,57 per ogni tonnellata di materiale da smaltire in discarica autorizzata. (Valori desunti dal Listino Prezzi 2015 del Comune di Milano per la esecuzione di opere civili). Considerando che la volumetria degli edifici è stimata in 16.000 mc vuoto per pieno ed essendo edifici a ampio volume libero, ai fine della demolizione è ragionevole ipotizzare una riduzione di circa il 25% del volume pertanto si considerano 12.000 mc da demolire.

Il peso convenzionalmente stimato in circa 2.500 tonnellate.

Pertanto il costo sarà:

€ 11,22 x mc. 12.000,00 = € 134.640,00 oneri per demolizione dei fabbricati

€ 10,57 x t. 2.500,00 = € 26.425,00 oneri per smaltimento dei materiali di risulta

Complessivamente sommano 161.065,00 euro

3. Costi per bonifica dell'area

L'indagine ambientale ha determinato i futuri costi di bonifica .

I costi per la bonifica dell'area sono stati stimati in 203.000,00 euro

4. Costi di appalto per la esecuzione dei nuovi edifice

Ai fini della determinazione della reale superficie costruibile oggetto di appalto, si dovrà sommare la superficie realizzabile autorizzata dal Comune di Senago che è di mq. 1.529,40 alla superficie comunque costruita ma che non è compresa negli indici edilizi (murature, balconi etc..vani scala) che incide mediamente per un 30% (mq. 460) .

Le diverse superfici avranno anche un diverso costo realizzativo, in particolare :

Superfici residenziali mq. 1.529,00 x €/mq. 1.100,00 = € 1.681.900,00

Superfici parti comuni mq. 460,00 x €/mq. 300,00 = € 138.000,00

Oltre a queste superfici va calcolato il costo realizzativo di un piano semiinterrato da destinarsi ai parcheggi pertinenziali che approssimativamente è stimabile in 1.200,00 mq. per realizzare circa 25 box, pertanto:

mq. 1.200,00 x €/mq. 500,00 = € 600.000,00

Va precisato che i valori indicati per il costo di costruzione sono desunti sia da un confronto tra i costi di opere simili oggi in corso di esecuzione sia dalla verifica effettuata con l'ausilio dell'applicativo fornito dal CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio).

Complessivamente sommano 2.419.900,00 euro.

5. Costi relativi agli oneri concessori stabiliti dalla Amministrazione Comunale

I costi degli oneri concessori sono stati stabiliti dall'Amministrazione Comunale negli atti del PGT .**Complessivamente sommano 267.000,00 euro.**

6. Costi per spese tecniche e gestionali

I costi per spese tecniche e gestionali si possono assumere nella percentuale consueta per queste tipo-logie di intervento pari al 10% di tutti i costi esecutivi di appalto, pertanto:

€ = (34.524,00+161.065,00+203.000,00+2.419.900,00) x 0,10 =

Complessivamente sommano 281.848,00 euro.

7. Interessi passivi a carico dell'operatore immobiliare (Ip)

Considerando che per l'effettuazione dell'intervento l'operatore ricorra al credito edilizio, per la determinazione degli interessi passivi va stabilita la durata delle fasi operative.

Si può presupporre che l'iter autorizzativo del progetto sia stimabile in 8 mesi, mentre la durata complessiva del cantiere di demolizione e costruzione sia stimabile in 18 mesi; la durata complessiva della operazione immobiliare è quindi ipotizzabile in 26 mesi.

L'importo stimabile soggetto al finanziamento è pari al 70% dei costi esecutivi fin'ora riportati quindi:

$$\text{€} = (34.524 + 161.065 + 203.000 + 2.419.900 + 267.000 + 281.848,90) \times 0,70 = \text{€} 2.357.136,53$$

Considerando che l'utilizzo del finanziamento sia progressivo in funzione dei tempi previsti per le diverse fasi operative, si ritiene ipotizzabile che il 30% del credito sia richiesto immediatamente e quindi gli oneri finanziari relativi siano da calcolarsi per 26 mesi, mentre il rimanente 70% sia richiesto a cantiere avviato (11° mese) e quindi per 16 mesi.

Attualmente il tasso di interesse applicato a finanziamenti di tale natura è pari a un 4% del credito, quindi:

$$\text{€} 2.357.136,53 \times 0,3 = \text{€} 707.141,00 \text{ totale finanziamento per 26 mesi}$$

$$\text{€} 707.141,00 \times 4\%/12 \times 26 = \text{€} 61.285,00 \text{ interessi passivi prima tranche finanziamento}$$

$$\text{€} 2.357.136,53 \times 0,7 = \text{€} 1.624.714,00 \text{ totale finanziamento per 16 mesi}$$

$$\text{€} 1.624.714,00 \times 4\%/12 \times 16 = \text{€} 87.999,00 \text{ int.ssi passivi seconda tranche di finanziamento}$$

Complessivamente sommano 149.284,00 euro

8. Profitto/ Utile dell'operatore immobiliare (P)

Considerata la situazione attuale del mercato immobiliare che non permette gli utili attesi negli anni passati, si ritiene congruo ipotizzare un utile pari al 15 % del totale dei ricavi (Vm) precedentemente stimati.

$$\text{Quindi } \text{€} 5.409.496,25 \times 0,15 =$$

Complessivamente sommano 811.824,44 euro.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA CON METODO DELLA TRASFORMAZIONE.

Applicando i valori fin qui ottenuti alla formula espressa precedentemente e qui per comodità riportata, si ottiene il valore attuale dell'area.

$$V_a = V_m - (\sum K I_p P) / (1 + r)^n$$

$$\text{€} 5.409.496,25 -$$

$$(\text{€} 34.524 + 161.065 + 203.000 + 2.419.900 + 267.000 + 281.848,90 + 149.284 + 811.424,44) / (1 + 0,04)^{2,16}$$

$$\text{€} 5.409.496,25 - \text{€} 4.328.046,34 / 1,088$$

$$\text{€} 1.081.449,91 / 1,088 =$$

Va = € 993.979,69 Valore attuale dell'area edificabile

Il valore così determinato con l'analisi fin qui effettuata porta ad una valutazione di circa 216 euro per ogni mc. realizzabile sull'area, valore in linea con quanto stimato dall'Amministrazione Comunale per la valutazione delle aree ai fini dell'applicazione dell'IMU.

L'allegato 5 esplica e sintetizza le analisi economiche effettuate .

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Valore corpo			€ 993.979,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 993.979,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 993.979,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A	Opifici [D1]	0,00	€ 993.979,00	€ 993.979,00

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del 0% per la vendita di una sola quota dell'immobile in virtù del fatto che il valore della quota non coincide con la quota del valore:	€ 0,00
Rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita:	€ 0,00
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 0,00
Costi di cancellazione oneri e formalità:	€ 0,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 993.979,00
Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero":	€ 993.979,00

Allegati

- ALLEGATO 1 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
- ALLEGATO 2 DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA
- ALLEGATO 3 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- ALLEGATO 4 ESTRATTI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
- ALLEGATO 5 ESPLICATIVO DELLA VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELLA PROPRIETA'
- ALLEGATO 6 INDAGINE AMBIENTALE

Data generazione:
12-06-2016

L'Esperto alla stima
Mario Leonardo Rao