

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

SECONDA SEZIONE CIVILE

R.G.N. 45/2008

PERIZIA DI STIMA

SUI BENI IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA'

FALLIMENTO N. 45/2008

SITI IN COMUNE DI BRENTA VIA SOTTO SASSO n.2

INCARICO

A seguito di istanza per la nomina di perito per l'individuazione dell'attuale valore degli immobili situati in Brenta da parte del **Curatore**, l' **11/12/2008**, lo scrivente veniva nominato perito stimatore nella procedura di fallimento per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società **Conceria Fraschini srl** in fallimento.

OGGETTO DELLA STIMA

Sono oggetto di stima gli immobili industriali con i relativi terreni siti in Comune di Brenta (Varese) in via Sotto Sasso n.2; si evidenzia che tale insediamento industriale non è più attivo ed è in fase di smantellamento e abbandono.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il complesso industriale è censito presso il catasto del Comune di Brenta come segue:

Catasto fabbricati:

- Foglio 8 - mappale 304, 1504, 1505, 1506, 1507, 1509, 1509, 1516, 1816, 2045, 2046, 2047, 2048 (graffati); Categoria D/1. Via Sottosasso.

Coerenze: Via Sottosasso, Torrente Serpillo, Fiume Bovesio.

Catasto terreni:

- Foglio 9 – mappale 93 – pascolo ha. 00.02.40, cl. U, R.D. €0,06, R.A. €0,04€.;
- Foglio 9 – mappale 1469 – prato ha. 00.02.40, cl. 3, R.D. €15,94, R.A. €15,94€.;
- Foglio 9 – mappale 2760 – prato arbor. ha. 00.02.40, cl. 2, R.D. €0,85, R.A. €0,85€.;
- Foglio 9 – mappale 2761 – pascolo arbor. ha. 00.00.40, cl. 3, R.D. €0,11, R.A. €0,11€.;

Coerenze:

del mappale 93: mappali 95,92 strada, mappale 94;

del mappale 1469: strada, fiume Boesio, mappale 1904 e 1570;

del mappali 2760 e 2761: proprietà di terzi, strada comunale via Valcuvia, proprietà di terzi.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il complesso immobiliare oggetto della presente valutazione è ubicato in Provincia di Varese, nel Comune di Brenta e situato in via Sotto Sasso n. 2.

Il Comune di Brenta, avente circa 1.650 abitanti e facente parte della Comunità Montana della Valcuvia, è posto nel quadrante nord-ovest della Provincia di Varese e collegato con il sistema della mobilità su gomma attraverso la strada statale 394. L'autostrada è all'incirca a 20 km dal territorio del Comune di Brenta.

Il territorio del Comune di Brenta è caratterizzato da una limitata presenza di attività produttive ed a prevalente destinazione artigianale. La zona di via Sotto Sasso è caratterizzata dalla sola presenza dell'edificio oggetto di valutazione.

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il complesso immobiliare denominato
produttive dell'attività che veniva svolta in loco.

si è sviluppato nel tempo secondo le esigenze

L'accesso è possibile dalla strada statale n.394.

Per una parte si tratta di edifici risalenti agli anni '20, aventi maglia in cemento armato, tetti a doppia falda e a sched con capriate in legno e copertura in coppi in parte sostituita con lastre in eternit. La pavimentazione è in battuto di cemento in pessime condizioni, con serranti on legno, ferro e vetro grigliato. Non risulta esserci impianto di riscaldamento nella parte produttiva. Gli impianti elettrici sono in blindo sbarre e sono stati modificati con impianti canalizzati. Abbiamo riscontrato un pessimo stato di conservazione degli edifici; per l'eventuale riutilizzo sono necessari interventi importanti sia dal punto di vista edilizio che impiantistico. Nel merito vedasi la documentazione fotografica allegata.

SITUAZIONE AUTORIZZATIVA

Il complesso industriale è stato edificato a partire dagli anni '20 e modificato ed ampliato sino agli inizi anni '70. Sono a disposizione presso la sede comunale solo la seguente una serie di autorizzazioni/concessioni rilasciate dal Comune di Brenta:

- Licenza edilizia n.1/1969 costruzione di capannone industriale;
- Licenza edilizia n.8/70 per costruzione cella frigorifera;
- Concessione edilizia n.2/70 per costruzione pozzo e cabina elettrica per prelievamento acque;
- Concessione edilizia n.16/80 per costruzione vasche deposito fanghi;
- Autorizzazione ad eseguire opere di manutenzione straordinaria prot. n.2735 del 27/09/1985;
- Concessione n.40/85 del 18/10/1985 per costruzione muro spartifuoco;
- Autorizzazione edilizia n.11/94;
- Autorizzazione edilizia n.04/2000 del 08/03/2000;
- Autorizzazione edilizia n.19/2002 del 10/05/2002 per opere di straordinaria manutenzione;
- Nulla osta prot. n.705 del 12/03/2004 per opere di manutenzione ordinaria.

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Il complesso industriale è sviluppato su:

- area complessiva di proprietà: 17.630 mq;
 - superficie fabbricati esistenti: 15.210 mq slp
- così suddivisa:
- | | |
|------------------------|--------------|
| superficie piano terra | 9.750 mq slp |
|------------------------|--------------|

superficie piano ammezzato 460 mq slp

superficie piano primo 5.000 mq slp

SITUAZIONE URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Nel Comune di Brenta è vigente il Piano Regolatore Generale approvato in data 22/11/2002 con DGR n.7/11273; in tale P.R.G. le aree oggetto di valutazione hanno la seguente destinazione:

- Foglio 8 mappale 304, 1504, 1505, 1506, 1507, 1509, 1816, 2045, 2046, 2047, 2048 (parte):

Zona D2 – zona produttiva esistente

Destinazioni d'uso ammesse: impianti produttivi industriali e artigianali, a depositi, magazzini commerciali, uffici tecnici ed amministrativi (se strettamente connessi all'attività produttiva e non disgiunti), sale riunioni e sale esposizione. Sono inoltre ammesse le seguenti funzioni se collegate all'attività produttiva: a) mense aziendali; b) laboratori di ricerca; c) attrezzature private e pubbliche ricreative e di servizio; d) sedi di associazioni ed istituzioni di settore; e) sedi di operatori economici; f) residenze di stretta pertinenza all'attività produttiva; le residenze devono essere realizzate contestualmente o successivamente alla costruzione dell'impianto produttivo e non possono in ogni caso avere una slp superiore al 40% della slp totale.

Inoltre l'edificazione è subordinata alla esistenza o alla contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 25 delle NTA del vigente PRG.

Modalità di attuazione

In caso di abbattimento e ricostruzione: è obbligatorio presentare un piano attuativo, così come indicato nelle tavole del vigente PRG. Il piano attuativo numero 5 relativo alla zona D2 n.1.

E comunque come meglio specificato dal certificato di destinazione urbanistica che viene allegato.

CRITERI DI STIMA

Da tempo sono andate diffondendosi, nella teoria e nella prassi valutativa, almeno tre metodologie:

- valutazione economica o finanziaria che determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito, o di cassa, che esso sarà in grado di generare.** E' utilizzato in presenza di immobili a reddito (uffici, centri commerciali, ecc.ecc) ed applica il criterio del cash flow analysis dove elementi significativi diventano il valore del reddito, il tasso di attualizzazione ed il valore residuo del bene dopo il periodo di analisi dei flussi di cassa;
- valutazione di mercato orientata all'analisi di prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso che determina il valore corrente di mercato (Open**

Market value – Omv). Tuttavia in presenza di mercati in continua evoluzione ovvero in presenza di processi di recessione o crescita, si è reso necessario introdurre una approssimazione del grado di commerciabilità futura del bene ovvero il valore ad una certa data futura e prestabilita (Estimated Realisation Price – Erp);

- c) **valutazione al costo di costruzione che esprime il valore di un bene in funzione dei costi necessari per una riproduzione o sostituzione tenuto conto del deprezzamento funzionale.**

Applicando in modo competente e coscienzioso tali metodologie si può giungere alla stima di un valore ragionevole e dimostrabile.

Dobbiamo tuttavia evidenziare che una valutazione, per quanto razionale e dimostrabile, è sempre il risultato di un approccio individuale e quindi non può esprimere il valore certo di mercato di un bene. Infatti tale valore di mercato rappresenta la sintesi tra la “domanda” e l’”offerta” ovvero il punto verso il quale convergono i consensi di una pluralità di soggetti.

Nella fattispecie siamo a valutare un immobile all’interno di una procedura giudiziale, immobile in stato di degrado.

Al fine della determinazione del valore del bene andremo a procedere con l’applicazione di più criteri di valutazione in modo da poter avere, oltre alla specifica valutazione in applicazione del criterio utilizzato, anche una valutazione derivante dalla media delle singole valutazioni.

Scenario generale del mercato immobiliare per funzioni produttive

E’ opportuno effettuare una premessa generale riguardante un’analisi di larga massa che espliciti le caratteristiche e le motivazioni dello scenario immobiliare in particolare per gli edifici industriali e artigianali. Nel merito:

La cronaca recente ha fornito ampia evidenza di come l’accumularsi di eccessi speculativi sui mercati finanziari abbia “intossicato” l’epicentro del sistema ovvero gli Stati Uniti; un sistema di finanza globale e la forte interdipendenza dei mercati hanno poi fatto in modo che gli effetti si distribuissero nel mondo, finendo di fatto ad inceppare tutta l’economia mondiale. Questo ha determinato un blocco dei mercati interbancari e l’intervento di molte Istituzioni monetarie nazionali ed internazionali con l’intento di rafforzare la tutela dei risparmiatori e per ricreare un adeguato grado di liquidità degli attivi degli Istituti bancari.

Le considerazioni si spostano su come ha reagito il mercato immobiliari al rallentamento (secondo taluni vera e propria recessione) del ciclo economico.

Certamente un primo effetto è dato dalla stretta creditizia scaturita dalla crisi finanziaria; tale stretta creditizia iniziata nel secondo semestre dell’anno 2007, si è ulteriormente accentuata nell’anno 2008, per poi esplodere in modo eclatante dopo il mese di settembre dell’anno 2008. I dati precisi sono difficilmente reperibili; certamente possiamo prendere atto del profondo cambiamento del mercato dei finanziamenti garantito da immobili e della contrazione dei finanziamenti concessi.

Ad indurre le banche ad una maggiore selettività ha senz’altro contribuito la loro crisi di liquidità ma anche il continuo peggioramento degli indici di rischiosità sul credito; gli oltre 5,6 miliardi di euro di sofferenze riconducibili al settore immobiliare a fine 2007 avevano una previsione pari a 7 miliardi di euro per il 2008; tuttavia sembra che questo dato sarà ampiamente superato per le crescenti difficoltà a rispettare i termini dei pagamenti sia da parte delle famiglie sia da parte delle imprese.

calpestio, pari a ca 5.000 mq slp ovvero a circa il 30% delle slp complessiva con funzioni produttive, è allocata al primo piano. Diventa non significativa l'applicazione di questo specifico criterio.

b) *valutazione di mercato orientata all'analisi di prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso che determina il valore corrente di mercato (Open Market value – Omv).*

Nella redazione della relazione di stima in applicazione del presente criterio andremo ad introdurre alcuni coefficienti correttivi che sono legati allo stato di conservazione dell'edificio, alla situazione di mercato ed al fatto che siamo all'interno di una procedura di vendita forzata. L'obiettivo è determinare l'effettivo valore del bene nel suo stato di conservazione e dell'attuale situazione di conservazione.

I valori di mercato pubblicati nelle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare relativi al Comune di Brenta per edifici in condizioni normali sono i seguenti:

- Capannoni industriali 230 – 370 €/mq slp;
- Capannoni tipici 280 – 400 €/mq slp;
- Laboratori 200 – 300 €/mq slp

Nella redazione della relazione di stima andremo ad introdurre alcuni coefficienti correttivi e più specificatamente:

- **Coefficiente stato di conservazione:** gli edifici sono in discreto stato di conservazione ma sono stati costruiti, quasi tutti, oltre 30 anni fa. Inoltre non vi è alcun elemento circa la certificazione energetica, la conformità degli impianti e la prevenzione incendi. In questo caso il coefficiente tiene conto anche di alcune situazioni edilizie che devono essere sanate (ex. Tettoie).
- **Coefficiente situazione di mercato:** è il Estimated Realisation Price – Erp e viene applicato nei momenti di forte crescita oppure di recessione del mercato. Rappresenta la percentuale in cui l'“offerta” e la “domanda” si incontrino sullo specifico cespite.
- **Coefficiente di fruibilità:** viene introdotto al fine di individuare la possibilità e fattibilità di un corretto riutilizzo delle superficie edificate. Rappresenta la percentuale di riutilizzo delle superficie oggetto di stima.
- **Coefficiente per vendita forzata:** viene introdotto nel caso di vendite derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali.

Di seguito: **TABELLA RIASSUNTIVA DEL CALCOLO DEI VALORI DI STIMA**

Identificazione catastale: Foglio 8, mappali 304, 1504, 1505, 1506, 1507, 1509, 1816, 1940, 2045, 2046, 2047, 2048

Piano	Descrizione	Sup.cie mq	Sup.cie mag/lab mq slp	Sup.cie Altre fun.ni mq slp	Coeff. conser.ne	Coeff mercato Erp	Coeff fruibilità	Coeff vendita forzosa	Sup.cie mag/lab mqe	Sup.cie Altre fun.ni mqe	Valore mag/lab €/mqe	Valore Altre fun.ni €/mqe	Valore totale €
PT	produttivo e depositi	9.750	9.750	-	0,45	0,65	0,90	0,90	2.310	-	400,00	300,00	924.007,50
Am.to	produttivo e depositi	460	460	-	0,45	0,65	0,90	0,90	109	-	400,00	300,00	43.594,20
P1	produttivo e depositi	5.000	5.000	-	0,45	0,65	0,50	0,90	658	-	400,00	300,00	263.250,00
P1	Cen.le termica e frigor.	367	-	367	0,45	0,65	0,90	0,90	-	87	400,00	300,00	26.085,44
PT	Tettoie	657	-	657	0,45	0,65	0,90	0,90	-	156	400,00	300,00	46.697,92
		16.234	15.210	1.024									1.303.635,06

Identificazione catastale: Foglio 8

Map	Descrizione	Superficie mq	Superficie agricola mq	Coeff. conser.ne	Coeff mercato Erp	Coeff fruibilità	Coeff vendita forzosa	Sup.cie agricola mqe	Valore agricola €/mqe	Valore totale €
1.469	Area agricola	8.820	8.820	0,80	0,65	0,90	0,90	3.715	5,00	18.574,92
93	Area a verde	240	240	0,80	0,65	0,90	0,90	101	5,00	505,44
2.760	Lotto ineditato	300	300	0,80	0,65	0,90	0,90	126	5,00	631,80
2.761		40	40	0,80	0,65	0,90	0,90	17	5,00	84,24
										19.796,40

TOTALE VALORE DELL'IMMOBILE	1.323.431,46
------------------------------------	---------------------

c) *valutazione al costo di costruzione che esprime il valore di un bene in funzione dei costi necessari per una riproduzione o sostituzione tenuto conto del deprezzamento funzionale;*

Nel seguire l'ipotesi di ricostruire l'edificio e necessario valutare ed applicare gli aspetti urbanistici e procedurali relativi al bene oggetto di valutazione. Nella fattispecie: l'abbattimento degli edifici esistenti e la costruzione di nuovi edifici con criteri più coerenti alla funzionalità dei cespiti (leggasi spazi esterni di manovra), aventi caratteristiche costruttive più moderne e più funzionali alle attività produttive, obbliga all'applicazione di un piano attuativo che deve applicare gli indice di cui al vigente PRG; tale applicazione porta alla possibilità di una superficie complessiva di ca 7.000 mq slp e di rispettare alcuni vincoli e obblighi quali la bonifica dei suoli.

Al fine della determinazione dell'importo dell'edificio, o meglio del valore del terreno sul quale edificare, abbiamo simulato il conto economico di un'operazione immobiliare che prevede l'abbattimento dell'edificio esistente, della bonifica dei suoli ed abbiamo individuato un utile per l'operazione immobiliare pari al 15% dei costi complessivi dell'operazione immobiliare.

Di seguito: **TABELLA DELLA SIMULAZIONE DEL CONTO ECONOMICO DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE.**

Le politiche di razionamento del credito messe in campo dalle banche ha riguardato sia il finanziamento alle famiglie ma anche il finanziamento alle imprese ed ha avuto quindi un effetto deprimente sul mercato immobiliare.

Si è potuta constatare, per la destinazione residenziale, la flessione in termini di attività mentre dal punto di vista dei valori solo la rigidità dell'offerta ha permesso di non innescare le spirali di recessive che invece hanno interessato altri paesi occidentali (Sati Uniti, Gran Bretagna, Spagna ed in misura minore Francia). Tuttavia anche la rigidità della domanda ha cominciato a deteriorarsi nel secondo semestre del 2008.

Per quanto riguarda la destinazione industriale ed artigianale la spirale recessiva è in atto già dal secondo semestre del 2007; si sono verificate significative diminuzioni di valori di mercato per edifici esistenti anche per la presenza di significative quantità di nuove costruzioni oltre per i motivi di cui sopra.

In termini macro economici: c'è molta "offerta" sul mercato ma la "domanda" aspetta il riequilibrio del "valore". Se oggi un immobile costa 100, domani sono sicuro costerà 90, quindi aspetterò che costi 90; ma se dopo costerà 80 aspetterò ancora, innescando quindi un processo di diminuzione di valore. Quindi solo l'abbassamento dei prezzi porterà con il tempo maggiori acquisti riallineando la "domanda" e l'"offerta".

Possiamo quindi riassumere gli elementi che caratterizzano la crisi del mercato immobiliare relativamente agli edifici industriali/artigianali:

- **Stretta creditizia relativamente all'irrigidimento degli standard di prestito immobiliare effettuato dagli Istituti di Credito;**
- **Stretta creditizia relativamente al finanziamento delle attività industriali ed in particolare per la piccola e media impresa;**
- **"Offerta" sul mercato in esubero rispetto alla "domanda";**
- **"Offerta" sul mercato in esubero di immobili di nuova costruzione;**
- **"Domanda" limitata.**

Ne consegue che in sede di valutazione, pur facendo riferimento ai valori massimi riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicati dall'Agenzia del Territorio per il 1° semestre 2008 andremo ad introdurre un coefficiente correttivo che espliciti la particolare situazione negativa del mercato immobiliare per gli edifici industriali e artigianali (**coefficiente Estimated Realisation Price - Erp**).

Applicazione dei criteri di stima

- a) *valutazione economica o finanziaria che determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito, o di cassa, che esso sarà in grado di generare.***

Il bene non produce alcun reddito; l'ipotesi di mettere a reddito l'edificio esistente porta alla necessità di effettuare una serie di investimenti per la sua riqualificazione. Gli elementi negativi rispetto a questa ipotesi riguardano la particolare fruibilità del bene che è stato costruito in funzione di una specifica attività produttiva. Nel merito si evidenzia che le aree esterne destinate alla mobilità sono piuttosto limitate ed inoltre si evidenzia che una superficie di

SIMULAZIONE DELL'OPERAZIONE IMMOBILIARE

Al fine della determinazione del VALORE DEL CESPITE andiamo a simulare il conto economico dell'operazione immobiliare. Tale simulazione avrà come presupposto:

- * destinazione d'uso
- * ipotesi di ricavi
- * ipotesi di costi
- * utile dell'operatore immobiliare pari al 15% dei costi ipotizzati

Parametri significativi

Località	Brenta
Dimensione terreno mq	17.000

Intervento industriale/artigianale

Edificio industriale/artigianale	mq slp
Piano terra	6.500
Piano primo	500
Totale SLP	7.000
Aree esterne	6.000
Area a verde	4.500

Oneri di urbanizzazione - comune di Brenta

Industriale/artigianale	€/mq slp	mq slp	€
Oneri I*	5,00	7.000	35.000,00
Oneri II*	10,00	7.000	70.000,00
Contributo smaltimento rifiuti	3,00	7.000	21.000,00

Costo di costruzione immobile

Costo di costruzione immobile senza impianti	€/mq slp	mq	€
* costo edificio senza impianti	350,00	7.000	2.450.000,00
* parcheggio e opere esterne	35,00	6.000	210.000,00
Totale costo costruzione senza impianti			2.660.000,00

Simulazione del Conto Economico dell'operazione immobiliare.

1 Ricavi attesi				euro/mq slp	mq slp	euro
a	Ricavi attesi da cessione edificio industriale/artigianale			850,00	7.000	5.950.000,00
2 Costi presunti escluso TERRENO				euro/mq slp	mq slp	euro
b1	Oneri primari	industriale	da tabelle comunali	5,00	7.000	35.000,00
b2	Opere di urbanizzazione primaria		importo delle opere			50.000,00
b3	Oneri secondari	industriale	da tabelle comunali	10,00	7.000	70.000,00
b4	Importo monetizzazione			-	7.000	-
b5	Tassa smaltimento rifiuti			3,00	7.000	21.000,00
b	Totale "oneri municipali"					126.000,00
c1	Costi preparazione terreno (abbattimento e bonifica)					800.000,00
c2	Costo di costruzione edificio			350,00	7.000	2.450.000,00
c3	Costo di costruzione - aree esterne			35,00	6.000	210.000,00
c4	Opere esterne (verde, ecc.)			25,00	4.500	112.500,00
c5	Altri costi			-	7.000	-
c	Totale "costo edificio"					3.572.500,00
d1	Progettazione Urbanistica (PII)					35.000,00
d2	Progettazione, DL e sicurezza			5,00%	su totale "costo edificio"	178.625,00
d3	Costi generali			4,00%	su totale "costo edificio"	142.900,00
d	Totale "costi professionali"					356.525,00
f1	Oneri finanziari			5,00%	su totale (b+c+d) per 18 mesi	152.063,44
f2	Contingenza/imprevisti			2,00%	su totale (b+c+d) per 18 mesi	81.100,50
f	Totale costi finanziari					233.163,94
2	TOTALE COSTI escluso TERRENO			612,60	7.000	4.288.188,94
3 Potenziale utile operatore immobiliare				euro		
	Potenziale utile dell'oper. imm.	15%	sui costi			643.228,34
4 Valorizzazione del TERRENO				euro		
	Valorizzazione del cespite	(1-2-3)				1.018.582,72

CONCLUSIONE

Lo scrivente, in qualità di perito incaricato, di seguito riporta il valore dell'immobile applicando due criteri di valutazione:

- *valutazione di mercato orientata all'analisi di prezzi espressi in transazioni comparabili per tipologia, localizzazione e funzione d'uso che determina il valore corrente di mercato (Open Market value – Omv).*

1.323.431,46 euro

- *valutazione al costo di costruzione che esprime il valore di un bene in funzione dei costi necessari per una riproduzione o sostituzione tenuto conto del deprezzamento funzionale;*

1.018.582,78 euro

Il valore medio dei valori sopra riportati risulta essere pari a 1.171.007,89 euro; quindi si ritiene che il valore commerciale dei cespiti di cui alla presente stima risulta essere:

1.171.007,89 euro

(unmilione centosettantunosemte/89euro)

In fede.

Milano 02/04/2009.

Il Perito incaricato

