

Spettabile

MEDIOCREDITO ITALIANO SpA  
**Via Montebello, 18**  
**20121 MILANO**

Treviglio, 16 Febbraio 2015

INCARICO commissionato in data **29/01/2015**   
 SOPRALLUOGO svolto in data **04/02/2015** da Arch. e Pianif. **Marco Maria Maridati**, iscritto all'Ordine degli Architetti PPec della Provincia di Bergamo al N° 2.150.

N° PRATICA:	091997
N. SCHEDA WORKFLOW:	2556297
N° CLIENTE:	0610502741000
N° BENE	//
DENOMINAZIONE IMPRESA FINANZIARIA:	CSI S.P.A.
PERSONE CONTATTATE:	Dott.ssa Anna Cornali
RECAPITO TELEFONICO:	02-38330224
E-MAIL: annacornali@csi-spa.com	FAX: 02-3503940
LOCALITA' VISITATE:	BOLLATE (MI), Viale Lombardia, 20

**OGGETTO: RAPPORTO DI VALUTAZIONE (RELAZIONE TECNICA DI STIMA) SUI BENI di proprietà della società CSI S.P.A. SITI nel Comune di BOLLATE (MI), Viale Lombardia, 20, di seguito meglio descritti, ai fini dell' acquisizione degli stessi a garanzia del finanziamento in corso di concessione da parte del committente.**  
La presente relazione è redatta in conformità alle "Linee Guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie ABI 05/2011".



Superficie del Lotto Comune di Bollate	47.553,00	mq
Superficie del Lotto Comune di Senago proprietà comunale	149.620,00	mq
SEL (superficie esterna lorda)	22.839,00	mq
Stato di conservazione e manutenzione	Buono	
Metodologia di stima	<u>Costo di ricostruzione deprezzato (cost approach).</u>	
Valore di mercato	17.000.000,00	Euro
<b><u>Valore cauzionale (Vcz)</u></b>	<b><u>15.350.000,00</u></b>	<b><u>Euro</u></b>
Valore assicurativo (Vas)	15.100.000,00	Euro
Valore parametrico (Vcz/SEL)	672,09	Euro/mq

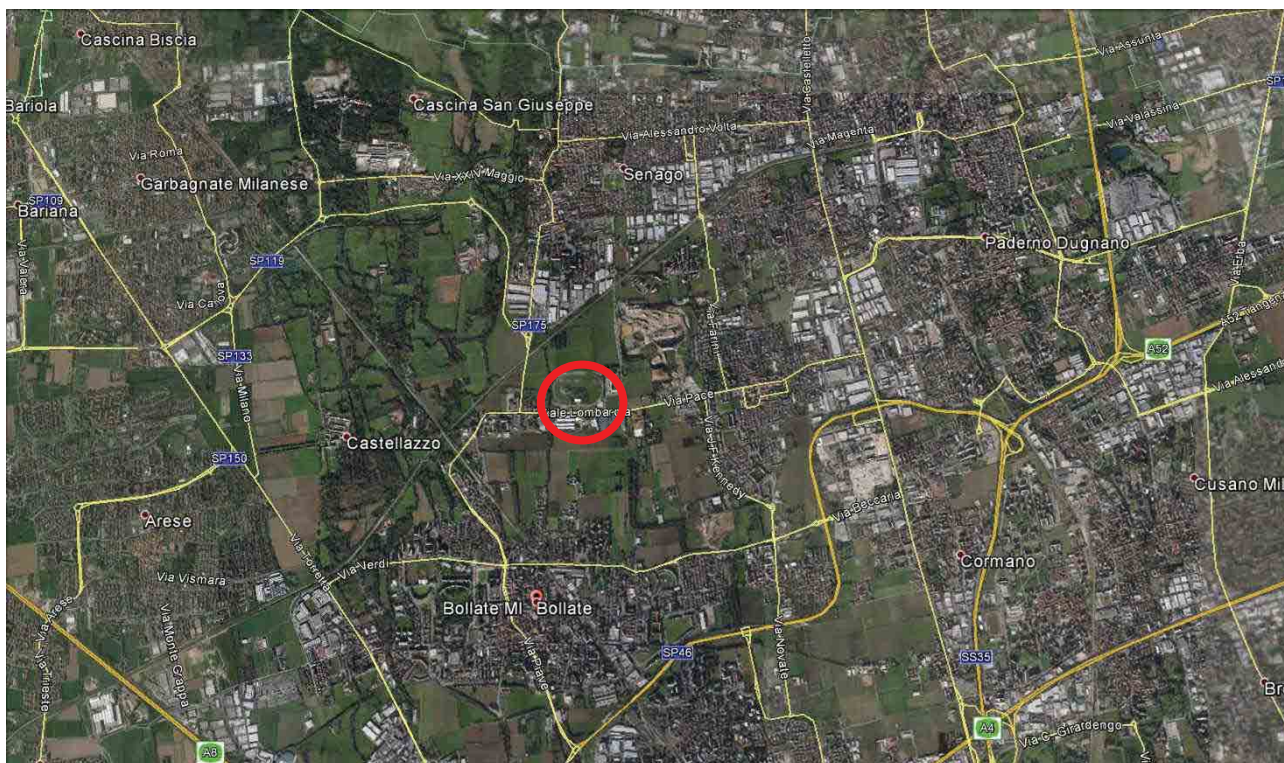
## PARTE PRIMA (DESCRIZIONE DEI CESPITI OFFERTI IN GARANZIA DUE DILIGENCE)

### IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA

#### A.1) Ubicazione

##### Dati Generali

Provincia:	MILANO
Comune:	BOLLATE
Frazione:	//
Località:	
Indirizzo:	Viale Lombardia, 20
Coordinate DD/DMS:	Latitudine 45° 333174 N; Longitudine 9° 071811 E
Posizione:	Periferica
Uso prevalente della zona:	industriale
Disponibilità di parcheggio	buona ma privati
Distanza dai servizi pubblici e mezzi di trasporto	l'accessibilità al cespite per il trasporto pubblico è buona sia per il trasporto su gomma pubblico e privato e sia per il trasporto su ferro
Viabilità:	buona, si segnala la notevole vicinanza con la SP46 asse viario di collegamento con i Comuni limitrofi
Accessi autostradali:	A8 casello Baranzate e A4 casello di Cormano
Infrastrutture:	locali ed extralocali.



*Inquadramento della macro zona*





*Inquadramento della micro zona*



*Inquadramento3d*



*Inquadramento 3d*



## **A.2) Descrizione dell'immobile offerto in garanzia**

Oggetto di stima è un complesso immobiliare in parte edificato nel Comune di Bollate ed in parte edificato nel Comune di Senago, composto da vari edifici nel quale si svolge attività dedicata alla ricerca ed alle certificazioni industriali in diversi campi dall'edilizia con test su materiali e prodotti, alle certificazioni ISO-TUV, delle imprese, al l'alimentare con analisi specifiche del prodotto ed anche del food packagin, alla meccanica con test fisici sui materiali, sui veicoli refrigerati, nel settore dei trasporti con prove di si cu rezza attiva e passi va, frenata, crash test In particolare si rilevano spazi destinati a laboratorio allestimenti prove ed uffici, laboratori o banco a rulli, deposito campion i testimoni, laboratorio prove di vibrazione, laboratorio self-life, laboratorio F.P.M., laboratori o prove meccaniche e laboratorio prove al fuoco, laboratorio di acustica, isoterma e rubinetteria.

### **Comune di Bollate (MI):**

Il complesso si articola in un primo corpo di fabbrica destinato ad uffici di recente ristrutturazione disposto su due livelli nel quale vengono eseguite variare operazioni Il secondo corpo di fabbrica è di tipo industriale con annessi vari comparti dedicati alle varie attività svolte dall'azienda; parte del comparto è disposto su due livelli e all'interno sono presenti manufatti strutturali del tutto staccati dal corpo di fabbrica originario presumibilmente edificato negli anni 50/60. Il secondo corpo di fabbrica è utilizzato solo in parte dall'azienda ed è disposto anch'esso su due livelli e le caratteristiche costruttive sono anch'esse degli anni 50/60. Il terzo corpo di fabbrica è di recente costruzione e si sviluppa su unico livello al piano terra; Il quarto corpo di fabbrica è stato oggetto di ristrutturazione e ampliamento e si sviluppa su due livelli; all'interno sono stati realizzati manufatti strutturali. Insistono sul lotto altri piccoli edifici e strutture utilizzate dall'azienda per le specifiche attività di ricerca e certificazione e controllo qualità. Il lotto è dotato di ampie aree a verde, parcheggi e strade di collegamento alle varie strutture.

### **Comune di Senago (MI):**

Il primo corpo di fabbrica è di nuova edificazione ed è disposto su due livelli fuori terra ad uso torre di controllo prove con sottostante ampio magazzino al piano interrato con ingresso dal sottopasso. Il secondo corpo di fabbrica è stato edificato negli anni 70/80 ed è disposto su unico livello e capannone-officina di circa mq.1.000, per la preparazione dei veicoli da testare. Quest'ultimo è circondato da una pista ad anello utilizzata per test su strada; di recente è stata realizzata una nuova pista rettilinea utilizzata per le prove su strada su diversi tipi di sottofondo. L'intero complesso è dotato di ampi spazi a verde.

## **Destinazione Urbanistica – ALLEGATO 1**

Zona PRG	Zona D3: insediamenti esistenti per la produzione terziaria e di servizi
Approvazione Giugno 2011	La zona D3 comprende edifici destinati alle attività terziarie direzionali e tecnico amministrative, ed edifici terziari in parte destinati a produzione industriale-artigianale o al commercio
Destinazione ammesse:	l'attività del settore terziario (Gf 3), la destinazione compatibile è l'attività del settore secondario (Gf 2) per le attività di officina o laboratorio che risultino pertinenti e di servizio alla principale attività terziaria, mentre le attività produttive autonome saranno considerate ammissibili se compatibili con la prevalente destinazione terziaria di zona. Sono inoltre consentite le attività di pubblico esercizio e i locali di intrattenimento e spettacolo
Indice urbanistici:	L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri: Uf = 0,4 mq/mq Rc = 30% H = m 21 Dc = H/2, con un minimo di m 5 Df = m 10 Ds = m 10, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali



**AREA:** 47.553,00 mq – Comune di Bollate  
149.620,00 mq – Comun di Senago

I lotti di terreno facente parte il Comune di Bollate e Senago, su cui è stato edificato il complesso in oggetto è completamente recintato, esso risulta pianeggiante e prettamente pavimentato in asfalto ed attrezzato a verde con aiuole di delimitazioni dei percorsi pedonali e carrali. Si sottolinea in particolare per il terreno ubicato nel Comune di Senago, che esso è attrezzato a pista di prova per autoveicoli, pertanto prettamente pavimentato in asfalto.

### **Fabbricati**

Sostanzialmente il complesso in oggetto è composto da un ampio capannone disposto in parte su due livelli fuori terra, un altro edificio di recente ristrutturazione di un piano fuori terra, una palazzina uffici ben tenuta e conservata di due piani fuori terra; un piccola porzione di capannone adiacente e non di proprietà della società finanzianda, ed unO'alto edificio di nuova costruzione destinato a prove crash test di autoveicoli.

Tutti gli impianti sono specifici per l'attività produttiva e terziaria svolta dalla società CSI spa. In particolare vi è un impianto di abbattimento dei fumi adiacente al laboratorio di prove antincendio che è considerato all'avanguardia. Le strutture del capannone più ampio, ove vi sono i laboratori, ha il tetto a volta ed è stato edificato in opera con la muratura esterna intonacata e tinteggiata. Gli altri capannoni sono in struttura prefabbricata con pannelli di tamponamento fondo cassero, tinteggiati. L'edificio destinato ad elaborazione dati e torre di controllo nel Comune di Senago è in mattoni faccia a vista con ampie specchiature con serramenti in alluminio anodizzato. Gli uffici nel Comune di Bollate hanno struttura portante a vista in legno lamellare con rivestimento con facciate continue in alluminio e vetro. Le murature intonacate ed imbiancate o in pareti mobili. I serramenti sono in genere di alluminio colore naturale. L'impianto di riscaldamento dei vari settori è di tipo centralizzato; è presente un impianto di raffrescamento, antincendio, video sorveglianza, sicurezza ecc., Le finiture della pavimentazioni interna ai comparti con destinazione laboratorio sono in piastrelle di gres ceramico; le pavimentazioni dei vari capannoni sono con pavimento industriale; negli uffici pavimenti galleggianti con gres porcellanato

### **Situazione locativa**

L'immobile risulta di proprietà ed utilizzato dalla società CSI S.P.A., si precisa

### **Stato di conservazione e manutenzione**

La situazione manutentiva e conservativa dell'intero complesso industriale è da ritenersi **buona**, sia per le porzioni interne e sia esterne, esso necessita di opere di ordinaria manutenzione.



## Superficie Esterna Lorda totale (SEL) mq. 19.222,00 Comune di Bollate e 3.617,00 mq Comune di Senago

Le consistenze sono state ricavate dalle schede catastali e da una planimetria in DWG (allegato 8) entrambi consegnatomi dalla proprietà (società finanzianda), sono state poi verificate in sede di sopralluogo con un sintetico rilievo, per il calcolo delle consistenze.

Per il calcolo delle superfici è stata utilizzata la Superficie esterna lorda (SEL) (ABI N.5.2.6.1), per superficie esterna lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

La superficie esterna lorda include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi e un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi;
- i pilastri/colonne interne;
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni ecc.);
- i condotti verticali dell'aria o altro tipo;
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio;

e non include:

- le rampe di accesso esterne non coperte;
- balconi, terrazzi e simili;
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio;
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico;
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

### TABELLA RIEPILOGATIVA DELLE CONSISTENZE E DELLE DESTINAZIONI D'USO

#### CONSISTENZE E DESTINAZIONI D'USO COMUNE DI BOLLATE

consistenza/corpo di fabbrica	destinazione	superficie esterna lorda	altezza lorda	volume lordo
Palazzina Uffici	Piano terra e primo	1.712,00	3,00	5.136,00
Depositi e laboratori non recenti	Piano terra e soppalco	14.483,00	5,00	72.415,00
Laboratorio e magazzini Crask test	Piano terra e primo	2.920,00	6,00	17.520,00
Locali tecnici	Piano terra	107,00	2,50	267,50
SEL TOTALE		19.222,00	VOLUME TOTALE	95.338,50

#### CONSISTENZE E DESTINAZIONI D'USO DI SENAGO

consistenza/corpo di fabbrica	destinazione	superficie esterna lorda	altezza lorda	volume lordo
Laboratorio	Piano terra	1.000,00	5,00	5.000,00
Laboratorio	Piano terra	355,00	3,70	1.313,50
Ufficio	Piano primo	62,00	4,00	248,00
Deposito	Piano interrato	2.200,00	5,00	11.000,00
SEL TOTALE		3.617,00	VOLUME TOTALE	17.561,50

#### Allegato 2: documentazione fotografica



Vista ingresso al complesso

#### riprese fotografiche del 04/02/2015



Vista palazzina uffici



*Vista ingresso al complesso*



*Vista palazzina uffici*



*Vista palazzina uffici*



*Vista palazzina uffici*



*Vista complesso destinato a laboratorio*



*Vista capannoni destinati a laboratori*



*Vista strada interna*



*Vista porzione destinata a laboratori*



*Vista tettoia*



*Vista capannone prove antincendio*



*Vista capannone prove antincendio*

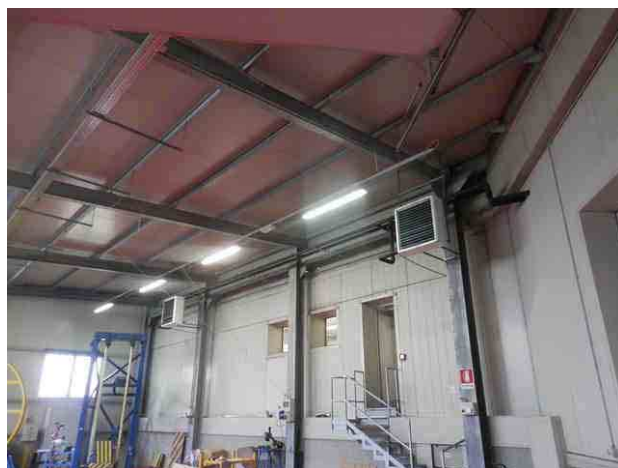


*Vista corpo destinato a crash test*





*Vista interna crash test*



*Vista interna crash test*



*Vista interna laboratori crash test*



*Vista interna crash test*



*Vista interna porzione prove antincendio*



*Vista interna porzione prove antincendio*



Vista interna laboratori



Vista interna porzione prove antincendio



Vista interna uffici



Vista interna uffici



Vista interna uffici



Vista interna uffici



## TITOLARITA' – allegato 3

Servitù

//

## LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA – allegato 4

Gli edifici edificati sul territorio comunale della Città di Bollate sono stati edificati probabilmente negli anni 40/50 pertanto sono stati edificati anteriormente al 01/09/1967. Successivamente sono state effettuate opere autorizzate con le seguenti concessioni e precisamente:

- C.E. n.123/85 del 09/08/85;
- C.E. n.182197 del 05/01/98;
- C.E. n.482/86 del 24/02/87 e successiva variante n.276/90 del 01/10/90;
- C.E. n.536/88 del 23/01/89 e successiva variante n.275/90 del 20/11/90;
- C.E. n.434/88 del 17/01/89;
- C.E. n.191/89 del 21/08/89;
- C.E. n.411/95 del 16/06/97;
- Autorizzazione edilizia n. 31515/3271/EP del 24/01/99;
- Autorizzazione del Genio Civile n.241/78 del 19/08/1978;
- Permesso di costruire in sanatoria dei 06/03/1996 (domanda di condono edilizio del 28/03/86 prot. 7580);
- DIA del 21/03/2000 pratica 166;
- DIA in variante del 12/12/2002 pratica n.770 (agibilità 18/04/2003);
- DIA del 14/11/2000 pratica 687;
- DIA n.412 del 12/09/2003;
- PDC n.44/05 P.E. 178/06 del 20/07/2005
- DIA in variante del 05/12/05 pratica 76/05;
- PDC n.35/06 P.E. 155/06 del 23/10/2006;
- PDC n.28 del 15/04/2011 (sopralzo palazzina uffici – lavori ultimati – da presentare fine lavori);
- DIA del 07/10/2011 n. 329/2011;
- DIA in variante del 01/06/2012 n. 192/2012 (nuovi capannoni Prove Fuoco – lavori ultimati – da presentare fine lavori);
- PDC del 23/07/2012 n.252/2012 (crash-test e nuovo deposito – lavori ultimati – da presentare fine lavori).
- Agibilità richiesta in data 09/06/1999 assentita.
- Comunicazione di eseguita attività presentata in data 06/06/2014 variante in corso d'opera edificio ad uso uffici.



Gli edifici del centro prove edificati sul territorio comunale della Città di Senago (MI) sono stati edificati con le seguenti concessioni in diritto di superficie in base alla convenzione in essere e precisamente:

- PDC n. 22/06 del 1/06/2008;
- DIA in variante n. 25212008 del 17/07/2008;
- SCIA n. 27/2012 del 16/05/2012 (magazzino e laboratorio – lavori ultimati – da presentare fine lavori).
- La domanda di agibilità dovrà essere presentata.

Attestazione: sulla base di quanto sopra e di quanto riscontrato in sede di sopralluogo, risulta possibile attestare la regolare posizione, a livello urbanistico ed edilizio, dell'immobile offerto in garanzia, nella situazione per lo stesso riscontrata alla data del sopralluogo.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE – allegato 5

### INTESTAZIONE IMMOBILI

n	dati anagrafici	diritti e oneri reali
1-Comune di Bollate		100%
2-Comune di Senago		Proprietà per l'area
3-Comune di Senago		Proprietà superficaria per 1/1

### CATASTO TERRENI

CATASTO TERRENI				Comune:	BOLLATE (MI)		Visura del	10/02/2015	
dati identificativi					superficie			reddito	
foglio	particella	porz.	qualità	classe	ha	are	ca	dominicale	agrario
15	5		ENTE URBANO		1	38	57		
15	38		ENTE URBANO			4	26		
15	37		ENTE URBANO			64	60		
15	56		ENTE URBANO			4	30		
15	51		ENTE URBANO			27	95		
15	62		ENTE URBANO				72		
15	50		ENTE URBANO			75	78		
15	76		ENTE URBANO				27		
15	75		ENTE URBANO			5	95		
15	54		ENTE URBANO			11	96		
15	73		ENTE URBANO				13		
15	54		ENTE URBANO			11	96		
15	43		ENTE URBANO			2	20		
15	74		ENTE URBANO			4	30		
15	49		ENTE URBANO			21	10		
15	48		ENTE URBANO			90	90		
15	53		ENTE URBANO			10	58		
				superficie catastale	47.553,00				

### CATASTO TERRENI PROPRIETA' DELL'AREA del COMUNE DI SENAGO

CATASTO TERRENI PROPRIETA' DELL'AREA del COMUNE DI SENAGO				Comune:	SENAGO (MI)		Visura del	10/02/2015	
dati identificativi					superficie			reddito	
foglio	particella	porz.	qualità	classe	ha	are	ca	dominicale	agrario
34	88		ENTE URBANO		14	82	60		
34	89		ENTE URBANO			10			
34	90		ENTE URBANO			3	60		
superficie catastale					149.620,00				

### CATASTO FABBRICATI

CATASTO FABBRICATI				Comune:	BOLLATE (MI)		Visura del	10/02/2015	
dati identificativi				dati di classamento					
sez. urb.	foglio	particella	subalterno	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	rendita in €
	15	38-53	701	U	D/8				7.552,00
	15	5-37-43-48-49-50-54-62-73-74-75-76	706-704-702	U	D/7				79.842,00
	15	51			D/8				9.986,00
								rendita totale	97.380,00

### CATASTO FABBRICATI

CATASTO FABBRICATI				Comune:	SENAGO (MI)			Visura del	10/02/2015
dati identificativi				dati di classamento					
sez. urb.	foglio	particella	subalterno	zona	microzona	categoria	classe	consistenza	rendita in €
	34	88 - 89- 90		U	D/7				76.512,00
								rendita totale	76.512,00

La intestazione è conforme all'attualità	SI
Le planimetrie catastali sono conformi all'attualità	SI



## PARTE SECONDA (VALUTAZIONE)

### ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il mercato immobiliare è articolato in sotto mercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (linee guida ABI Maggio 2011 R.3.3.1).

L'individuazione del segmento di mercato è necessaria per svolgere la comparazione tra l'immobile da valutare e gli immobili simili di prezzo noto.

Il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare. Si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare.

Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di valutazione.

Ai fini dell'analisi economico-estimativa, un segmento di mercato in termini concreti resta definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- localizzazione;
- tipo di contratto;
- destinazione;
- tipologia immobiliare;
- tipologia edilizia;
- dimensione;
- caratteri della domanda e dell'offerta;
- forma di mercato;
- livello di prezzo;
- fase del mercato immobiliare

Da tale analisi del mercato immobiliare locale, emerge che non vi sono offerte di mercato per immobili con le medesime caratteristiche tipologiche, morfologiche e di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto.

Pertanto si ritiene opportuno di NON utilizzare METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO (MARKET APPROACH).

E' emerso poi che la fase di mercato immobiliare attuale è in una fase di recessione.

La forma di mercato del complesso in oggetto è dell'OLIGOPOLIO, in tale forma di mercato, l'offerta è rappresentata da un ridotto numero di imprese. Il comportamento delle imprese oligopolistiche può essere reciprocamente influenzato da un sistema di interdipendenze. Questo sistema può essere rivolto verso la rivalità tra le imprese (oligopolio non collusivo) oppure verso la stipulazione di accordi (oligopolio collusivo). Le più diffuse forme di oligopolio collusivo nel mercato immobiliare sono i cartelli che mirano alla suddivisione del mercato e la leadership di prezzo, che è più diffusa dei cartelli.

Il segmento di mercato è un ampio complesso a destinazione prettamente artigianale e terziario di notevole consistenza.



## RICERCA DEL VALORE DI MERCATO

Dopo un'attenta indagine di mercato sul posto e dalla stretta conoscenza del mercato immobiliare a carattere industriale locale è emerso che immobili simili a quello oggetto di stima risultano essere inesistenti prettamente per forma, destinazione d'uso e consistenza, pertanto non vi sono comparabili; è stato poi analizzato e verificato se l'immobile in oggetto avesse un reddito immobiliare, ed è emerso che la società proprietaria dell'immobile risulta essere l'utilizzatrice.

Si ritiene pertanto che il metodo più idoneo per esprimere un valore di mercato del cespite in oggetto sia il METODO DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO (cost approach).

Il metodo del costo (cost approach) si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.

Riferito all'immobile edificato, il metodo del costo (di ricostruzione deprezzato) è basato sulle stime del valore di mercato del terreno edificato e del costo di ricostruzione dell'edificio, tenuto conto del livello di deprezzamento maturato da quest'ultimo.

Il valore di mercato dell'area edificata riguarda un terreno impegnato da costruzioni, pertanto per la determinazione del valore del terreno EDIFICATO si sono presi i valori indicati dal Comune di Bollate di terreni industriali edificabili (allegato 6) a cui sono stati detratti i costi di demolizione dei fabbricati esistenti. Il costo di costruzione si riferisce a un progetto edilizio, il costo di ricostruzione a un fabbricato o un'opera esistente.

Gli edifici e i fabbricati in genere sono soggetti a un processo di deprezzamento, ossia a un processo di progressiva perdita del loro valore economico in termini reali. Le principali cause del deprezzamento degli edifici sono:

- a) il deterioramento fisico (physical deterioration)
- b) l'obsolescenza funzionale (functional obsolescence)
- c) l'obsolescenza esterna o economica (external or economic obsolescence)

Nell'arco di vita di un edificio possono svolgersi interventi di varia natura volti a fronteggiare il deperimento fisico, l'obsolescenza funzionale e l'obsolescenza esterna. Gli effetti sul deprezzamento degli interventi manutentivi (ordinari e straordinari) si traducono in genere in una reintegrazione parziale o totale del valore deprezzato.

Il deprezzamento si rappresenta con la funzione valore-tempo che mira a raffigurare l'andamento del valore di un edificio nel tempo; al generico tempo intermedio  $t$  il valore deprezzato  $CRD(t)$  dell'edificio è pari al suo valore iniziale  $C$  diminuito del deprezzamento maturato  $D_t$ :





I criteri per valutare il deprezzamento considerano direttamente o indirettamente la relazione tra l'età della struttura e la sua vita attesa. Il concetto del deprezzamento basato su questa relazione si può riferire all'intera struttura edilizia e alle sue parti componenti. La relazione età-vita riguarda:

- l'età effettiva,
- la vita economica,
- la vita economica residua.

Per determinare il costo di ricostruzione del fabbricato si è utilizzato il "Listino tipologico dei prezzi per tipologia edilizia di fabbricato" redatto dalla DEI anno 2012, Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano.

Si è preso come riferimento la categoria E7 per le porzioni destinate ad magazzino ed officina (Complesso industriale completo, comprendente capannone industriale, fabbricato uffici, portineria e sistemazioni esterne), di mq 8.400,00 mq di SLP, esso prevede per tale edificio un costo di 600,00 €/mq/slp di capannone, 800 €/mq/slp di uffici e di 93,00 €/mq/slp per le opere esterne.

Si precisa che, in quanto il cespite in oggetto ha una specificità costruttiva particolare annessa all'attività svolta internamente.



VALORE DI MERCATO 17.000.000,00 EURO

COSTO DI RIPRODUZIONE VETUSTATO: stima di un immobile determinato la somma di tutte le componenti di costo necessarie a costruirlo, considerando le caratteristiche dell'area e la vetustà.

tipologia di edificio	consistenza (mq o mc)	costo unitario	costo totale	anno	opere	incidenza %	verifica	vita econom. in anni - n	vetustà in anni - t	formula	costo opera nuova	costo deprezzato	% dep.	deprezzamento
Palazzina uffici piano terra e primo	1.712	800	1.369.600	2011	strutture	37,0%		60	3	UEC	506.752	498.607	-1,6%	8.145
				2011	edilizia	50,0%		40	3	lineare	684.800	633.440	-7,5%	51.360
				2011	impianti	13,0%		20	3	somma anni	178.048	129.721	-27,1%	48.327
Depositi/laboratori piano terra e soppalco	14.483	650	9.413.950	1990	strutture	37,0%		60	24	UEC	3.483.162	2.687.006	-22,9%	796.156
				2005	edilizia	50,0%		40	9	lineare	4.706.975	3.647.906	-22,5%	1.059.069
				2005	impianti	13,0%		20	9	somma anni	1.223.814	384.628	-68,6%	839.186
Deposito Nuovo piano terra e primo	2.920	650	1.898.000	2012	strutture	37,0%		60	2	UEC	702.260	695.013	-1,0%	7.247
				2012	edilizia	50,0%		40	2	lineare	949.000	901.550	-5,0%	47.450
				2012	impianti	13,0%		20	2	somma anni	246.740	200.917	-18,6%	45.823
Tettoia piano terra	91	400	36.400	2005	strutture	70,0%		60	9	UEC	25.480	23.978	-5,9%	1.502
				2005	edilizia	20,0%		40	9	lineare	7.280	5.642	-22,5%	1.638
				2005	impianti	10,0%		20	9	somma anni	3.640	1.144	-68,6%	2.496
Locali tecnici al piano terra	107	300	32.100	2005	strutture	70,0%		60	9	UEC	22.470	21.146	-5,9%	1.324
				2005	edilizia	20,0%		40	9	lineare	6.420	4.975	-22,5%	1.445
				2005	impianti	10,0%		20	9	somma anni	3.210	1.009	-68,6%	2.201
Laboratorio al piano terra Comune di Senago	1.000	650	650.000	2008	strutture	37,0%		60	6	UEC	240.500	231.910	-3,6%	8.590
				2008	edilizia	50,0%		40	6	lineare	325.000	276.250	-15,0%	48.750
				2008	impianti	13,0%		20	6	somma anni	84.500	42.250	-50,0%	42.250
Laboratorio al piano terra Comune di Senago	355	650	230.750	2008	strutture	37,0%		60	6	UEC	85.378	82.329	-3,6%	3.049
				2008	edilizia	50,0%		40	6	lineare	115.375	98.069	-15,0%	17.306
				2008	impianti	13,0%		20	6	somma anni	29.998	14.999	-50,0%	14.999
Ufficio al piano terra Comune di Senago	62	800	49.600	2008	strutture	37,0%		60	6	UEC	18.352	17.697	-3,6%	655
				2008	edilizia	50,0%		40	6	lineare	24.800	21.080	-15,0%	3.720
				2008	impianti	13,0%		20	6	somma anni	6.448	3.224	-50,0%	3.224
Deposito al piano interrato Comune di Senago	2.200	450	990.000	2008	strutture	50,0%		60	6	UEC	495.000	477.321	-3,6%	17.679
				2008	edilizia	30,0%		40	6	lineare	297.000	252.450	-15,0%	44.550
				2008	impianti	20,0%		20	6	somma anni	198.000	99.000	-50,0%	99.000
Area esterna solo Comune di Bollate	35.000	90	3.150.000	2000	strutture	10,0%		60	14	UEC	315.000	281.750	-10,6%	33.250
				2000	edilizia	80,0%		40	14	lineare	2.520.000	1.638.000	-35,0%	882.000
				2000	impianti	10,0%		20	14	somma anni	315.000	31.500	-90,0%	283.500
A	costo costruzioni comprensivo dell'utile del costruttore										17.820.401	13.404.510	-24,8%	4.415.891

B	area edificata al netto di eventuali demolizioni (sup x prezzo) - solo COMUNE DI BOLLATE	47.553	20			951.060	951.060	0,0%
C	oneri concessori in % A		7,0%			1.247.428	938.316	24,8%
D	spese tecniche in % A		6,0%			1.069.224	804.271	24,8%
E	oneri finanziari sulla parte mutuata in % finanziamento € 5.500.000,00		4,0%			220.000	165.484	24,8%
F	spese generali e profitto dell'imprenditore in % (A+B+C+D)		5,0%			1.054.406	793.124	24,8%

COSTO DI RICOSTRUZIONE A NUOVO E DEPREZZATO (A+B+C+D+E+F) in c.t.

						22.363.000	17.057.000	
						20.137.000	15.147.000	

VALORE ASSICURATIVO A NUOVO E DEPREZZATO (A+C+D) in c.t.

## VALORE CAUZIONALE - € 15.350.000,00

Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale della commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Gli elementi speculativi non sono stati presi in considerazione per la stima del valore cauzionale. Il valore cauzionale è stato stabilito in maniera trasparente e chiara (ABI A 2.1), con il metodo MORTGAGE LENDING VALUE - MODELLO TEDESCO CON PERIODO DI VITA ECONOMICA E DCFA.

Somma del valore dell'area e del valore cauzionale del fabbricato (flusso di cassa scontato delle rendite cauzionali per il periodo di vita economica dell'immobile)

Mortgage Lending Value: valore cauzionale determinato quale somma del valore dell'area edificabile e del valore dei redditi netti attualizzati prudentiali (maggiori costi di gestione e minore redditività) percepiti durante il periodo di vita residua.

### DATI IMMOBILE

valore immobile (€)	Vm	17.000.000
incidenza area	ct	5,60%
valore del terreno (€)	Vt	952.000
valore fabbricato (€)	Vf	16.048.000

### DATI REDDITUALI

reddito lordo cauzionale (€/anno)	RI	1.380.000
saggio di capitalizzazione lordo cauzionale (inferiore a quello effettivo)	i	8,12%
vita economica residua fabbricato (anni)	Vrf	40
ammortamento fabbricato (€/anno)	qf	401.200
reddito al netto degli ammortamenti (€/anno)	RI	978.800
altre spese di esercizio (%RI) (massima incidenza dei costi verificabile)	Sp	30,0%
costi d'esercizio (senza ammortamenti) (€/anno)	C	414.000
reddito netto immobile (€/anno)	Rn	564.800

### REDDITI E SAGGI

reddito netto terreno (€/anno)	Rt	31.629
reddito netto fabbricato (€/anno)	Rf	934.371
saggio fabbricato	iF	5,82%
saggio terreno	iT	3,32%

### VALORI

valore dell'area	Vt	952.000
valore del fabbricato per il periodo (d)	$Rf (1 - (1+iF)^{-Vrf}) / iF$	14.379.507
Valore cauzionale	MLV	15.331.507

Somma del valore dell'area e del valore cauzionale del fabbricato determinato con un flusso di cassa scontato delle rendite cauzionali percepite per il periodo di vita economica residua :  $MLV = Vt + Rf (1 - (1+iF)^{-Vrf}) / iF$

15.332.000 90,2%

Si ritiene di attribuire come **valore cauzionale 15.350.000,00 euro**, tale valore tiene in considerazione sia della congiuntura economica in corso e sia della situazione del mercato immobiliare locale a carattere prettamente industriale che si trova in una fase di stallo, nonché della tipologia edilizia strettamente connessa all'attività svolta internamente al complesso.





## **FUNGIBILITA'**

Si precisa che nel suo insieme, il complesso oggetto del presente rapporto di valutazione ha una fungibilità

**LIMITATA**; in relazione in particolar modo della morfologia architettonica dei fabbricati poco versatile e strettamente connessi all'attività svolta.

Si sottolinea inoltre che i fabbricati fanno parte di un ampio complesso totalmente recintato ben tenuto e ben conservato, essi infine sono dotati di ampia area esterna prettamente pavimentata di agevole servizio per gli autotreni.

## **VALORE ASSICURATIVO: 15.100.000,00 EURO**

Il valore dell'immobile da assumersi ai fini assicurativi contro i rischi d'incendio è stato determinato con il criterio del Coast Approach del presente RdV sopra indicato, al netto sia del valore del terreno, sia del "profitto dell'imprenditore".

Si è preso come esempio, per i costi di ricostruzione a nuovo, la categoria E7 (Complesso industriale completo, comprendente capannone industriale, fabbricato uffici, portineria e sistemazioni esterne), di mq 8.400,00 mq di SLP, esso prevede per tale edificio un costo di 600,00 €/mq/slp di capannone, €/mq/slp di uffici e di 93,00 €/mq/slp per le opere esterne, dei prezzi delle tipologie edilizie redatto dalla DEI, Collegio degli ingegneri e Architetti di Milano.

***Non si conoscono le clausole della polizza assicurativa in quanto non mi è stata consegnata nessuna documentazione in merito, nonostante l'avessi chiesta più volte.***



## OSSERVAZIONI E CONCLUSIONI

La stima in oggetto ha utilizzato il metodo del costo (cost approach) per la valutazione dei fabbricati, esso si basa sul principio di sostituzione secondo il quale un compratore non è disposto a pagare per un immobile una somma maggiore del valore di mercato di un'area edificabile e del costo di costruzione di un nuovo immobile che presenta la stessa utilità tecnico-funzionale dell'immobile esistente.

Dall'analisi è emerso che il mercato immobiliare del Comune di Bollate (MI) per edifici a destinazione d'uso industriale ed artigianale per tali consistenze e morfologie risulta essere inesistente, si sono rilevate alcune offerte di compravendite di immobili di consistenze inferiori.

**Si precisa inoltre che il valore del terreno del Comune di Senago, in quanto risulta essere di proprietà del Comune non è stato valutato nella presente relazione di stima, sono stati invece valutati le porzioni di fabbricato in quanto la società CSI spa risulta possedere la proprietà superficiaria con regolare convenzione.**

### (Agenzia delle Entrate) Banca dati delle quotazioni immobiliari:

La Banca dati delle quotazioni immobiliari - dell'Agenzia del territorio 1° semestre 2014, del Comune di Bollate (MI), Zona Periferica/OSPIATE, TRAVERSAGNA, CASCINA BRODOLINI, prevede i seguenti valori:

- |                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| ▪ Capannoni industriali NORMALE | da €/mq 700 ad €/mq 950 |
| ▪ Capannoni tipici NORMALE      | da €/mq 750 ad €/mq 950 |
| ▪ Laboratori NORMALE            | da €/mq 650 ad €/mq 700 |

La Banca dati delle quotazioni immobiliari - dell'Agenzia del territorio 1° semestre 2014, del Comune di Senago (MI), Zona Periferica:

- |                                 |                         |
|---------------------------------|-------------------------|
| ▪ Capannoni industriali NORMALE | da €/mq 700 ad €/mq 850 |
| ▪ Capannoni tipici NORMALE      | da €/mq 650 ad €/mq 900 |
| ▪ Laboratori NORMALE            | da €/mq 700 ad €/mq 850 |

La presente relazione di stima è stata redatta esclusivamente per  pertanto non saranno consentiti tutti usi ed utilizzi non autorizzati dallo scrivente perito.

In caso contrario verranno messi in atto adeguati provvedimenti di legge e di tutela.

ARCHITREVI STUDIO  
Marco Maria Maridati Architetto e Pianificatore



Si attesta la autenticità e conformità all'originale della documentazione allegata al presente rapporto di valutazione

Una copia elettronica e cartacea degli allegati è conservata dallo scrivente per il periodo stabilito dalla legge e non inferiore a dieci anni.