

AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE DI STIMA (del 2015)
DEL COMPLESSO INDUSTRIALE
SITO IN PREGNANA MILANESE (MI) LOCALITÀ CASCINA
SERBELLONI

SOMMARIO

PREMESSA

1 OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

2 DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE - UBICAZIONE

2.2 DATI CATASTALI

2.3 CONFINI

2.4 PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

2.5 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

2.6 CONSISTENZA DELL'AREA

3 CRITERI DI STIMA

3.1 CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

3.2 INDAGINI SVOLTE

3.2.1 Indagini presso gli enti/operatori del settore

3.2.2 Indagini dirette sul posto

4 PROCEDIMENTO DI STIMA

4.1 VALORE DELL'AREA AGRICOLA

4.2 VALORE DELL'AREA INDUSTRIALE

4.3 VALORE COMPLESSIVO

5 CONCLUSIONI DI STIMA

PREMESSA

Il presente elaborato di perizia tecnico-estimativa rappresenta, in accordo con l'incarico ricevuto, l'aggiornamento del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto, nello stato d'uso e manutenzione in cui si trova attualmente. La presente valutazione ha lo scopo di aggiornare, rapportando ai valori attuali, la stima precedente, risalente a luglio 2015. La richiesta di aggiornamento della stima da parte della Società Concordia Assicurazioni S.p.A. in LCA, proprietaria del complesso immobiliare, è motivata dal lungo periodo trascorso (4 anni), senza portare a termine la vendita del bene immobiliare.

Pertanto nella presente stima si procederà alla formulazione di un valore di vendita aggiornato, ricercando il valore e la potenzialità dell'area "nuda", ovvero libera da edifici che, col tempo, si sono degradati ulteriormente e ormai rappresentano un valore negativo, in termini di costi relativi alla loro demolizione e smaltimento.

Tale ipotesi era già stata accennata nella perizia di stima precedente (PRESENTAZIONE DEL DOCUMENTO DI STIMA del 10/02/2016), e visto l'andamento delle gare pubbliche, andate deserte, questo tipo di approccio potrebbe suscitare interesse e favorire la vendita/cessione del bene immobiliare.

1. OGGETTO E SCOPO DELLA STIMA

La sottoscritta arch. Hildegarde Djordjevic', con studio in Cernusco sul Naviglio, via San Francesco 10, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 4934, ha ricevuto incarico dalla dott. Elena Biffi, nella sua veste di Commissario Liquidatore per conto della proprietà, Società Concordia Assicurazioni S.p.A. in LCA, per la valutazione di beni immobili citati in epigrafe e nel seguito illustrati nel dettaglio.

Oggetto della presente relazione di stima è un complesso immobiliare costituito da un insediamento produttivo, dismesso da tempo, comprendente anche l'adiacente area agricola, ubicato a sud-ovest del centro abitato di Pregnana Milanese. L'area del complesso industriale risulta incuneata tra due grosse ed importanti strutture viabilistiche che si intersecano, vale a dire la linea ferroviaria Milano-Torino e l'autostrada Milano-Torino. La località viene denominata Cascina Serbelloni e prende nome dall'omonimo complesso agricolo-residenziale di antica formazione e di interesse storico.

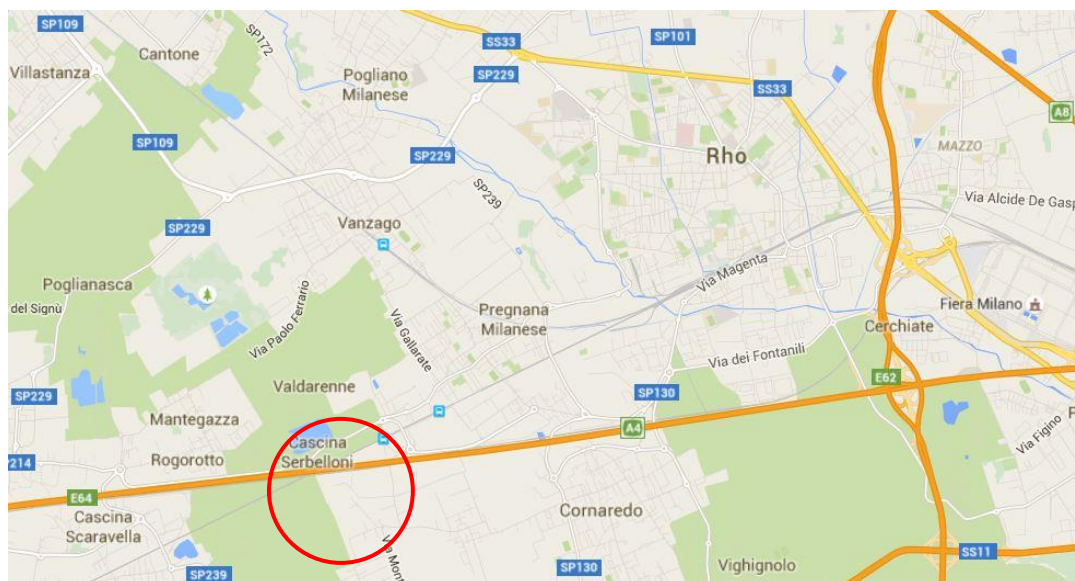
Finalità della stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'area del compendio immobiliare epurata da beni immobiliari costituiti da edifici (capannone, palazzina per uffici, magazzino, una piccola abitazione e cabina Enel), che ormai, dato lo stato di degrado avanzato, rappresentano solamente un onere ed un valore negativo. L'opportunità di prendere in considerazione la totale demolizione degli edifici che insistono sull'area in oggetto, deriva dalla consapevolezza (acquisita dalla sottoscritta nel corso della visita al sito prima della stesura della presente perizia), delle condizioni materiali e strutturali pessime oltre che pericolose. Il dettaglio della situazione in cui versano gli edifici e l'intero compendio è riportato al paragrafo 3.2.2 ed illustrato nell'Allegato 1 – Documentazione fotografica. Una volta demoliti gli edifici elencati sopra, insistenti sull'area e bonificato il terreno dai residui di materiali che occupano le superfici, il compendio potrebbe prestarsi a differenti utilizzi, sempre con destinazione industriale/artigianale.

Dalle indagini di mercato effettuate, allo scopo di acquisire elementi e aspetti economico-estimativi di riferimento, sono emersi dati disomogenei, difficilmente traducibili in valori precisi da utilizzare per la stima. Tuttavia si nota una certa "vivacità" del mercato immobiliare industriale, prendendo però in considerazione un'area più estesa rispetto ai confini del Comune di Pregnana Milanese, probabilmente come conseguenza dell'evento di Expo del 2015, svoltosi nelle vicinanze.

In relazione allo scopo della stima pertanto, la sottoscritta, per i motivi sopra espressi, ritiene di non poter procedere alla stima del più probabile valore di mercato del bene immobiliare con il criterio del valore di mercato, essendo quest'ultimo disomogeneo anche per un'area più vasta, mentre per il Comune di Pregnana Milanese non sono stati proprio reperiti immobili e/o terreni industriali in vendita.

In relazione alla "specificità" del complesso immobiliare e della situazione contestuale, per conoscere il valore venale del bene immobile, costituito solamente dai terreni (in parte agricolo e in parte industriale edificabile) si adatterà il criterio della stima con metodo diretto o sintetico, che è quello che la dottrina dell'estimo individua come più appropriato.

2. DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

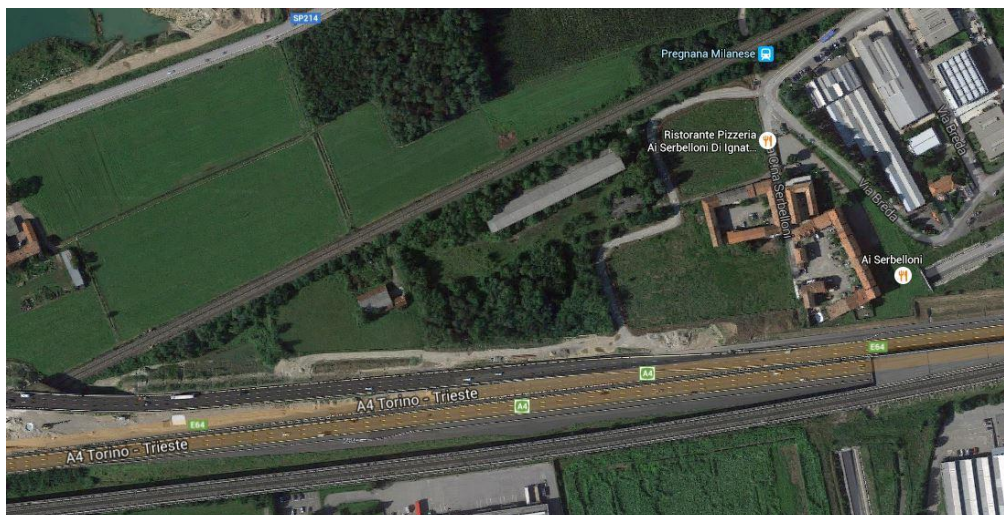


2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE - UBICAZIONE

Il compendio oggetto di valutazione è situato nella zona industriale di Pregnana Milanese in località Cascina Serbelloni. Vi si accede dalla S.P. 214 imboccando la Via Olivetti e percorrendo quest'ultima parallelamente alla linea ferroviaria Milano – Torino. In prossimità dell'insediamento rurale di antica formazione denominato, appunto “Cascina Serbelloni”, si trova il cancello carraio d'ingresso del complesso immobiliare in questione. Nelle vicinanze (circa 500 m), si trova la fermata “Pregnana Milanese” del Passante Ferroviario di Milano dalla quale si raggiunge la Stazione di Porta Garibaldi di Milano e Novara. Nonostante la vicinanza dell'autostrada A4 (Milano – Torino) l'uscita più vicina risulta essere Arluno (5 km circa), sia per chi arriva da Torino che da Milano. I collegamenti con i due principali scali aeroportuali milanesi sono attuabili attraverso le autostrade (A4) e tangenziali (E62); le distanze sono rispettivamente: 45 km per Linate e 44 km per Malpensa.

Nelle vicinanze non risultano esserci esercizi commerciali o strutture pubbliche, tuttavia sono presenti due esercizi per la ristorazione.

La giacitura dell'area è pianeggiante. La forma dell'area è irregolare tuttavia assimilabile a due trapezi adiacenti con lato di maggiore sviluppo lungo la massicciata della linea ferroviaria Milano – Torino e con lato di minore sviluppo lungo l'asse viario dell'autostrada A4 – Milano – Torino. Gli altri lati confinano, nella zona d'ingresso e verso il fondo con una strada sterrata ed altre proprietà private.



2.2 DATI CATASTALI

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Pregnana Milanese, il complesso immobiliare è identificato con i dati riportati nella seguente tabella n. 1:

tabella 1 Catasto fabbricati di Pregnana Milanese							
Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
8	53	1	area urbana				
8	53	2	A/4	1	4,5 vani	104,58	
8	53	3	D/7			27524,00	
8	53	4	area urbana				
8	53	5	area urbana				
8	286		D/1			52,00	
8	288		A/4	2	2 vani	54,74	
8	289		C/2	1	258 mq	266,49	

mentre al Catasto Terreni è censito con i dati indicati nella seguente tabella n. 2.

tabella 2 Catasto terreni di Pregnana Milanese						
Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq	Rendita	
					Dominicale	Agrario
8	53	Ente urbano	-	21011		
8	199	Bosco ceduo	u	800	104,58	
8	286	Ente urbano	-	14	27524,00	
8	287	Ente urbano	-	510		
8	288	Ente urbano	-	38		
8	289	Ente urbano	-	324	52,00	
8	290	Ente urbano	-	6349	54,74	
8	352	Seminato irriguo	2	2336	266,49	
Totale compendio				31382		

2.3 CONFINI

Il compendio risulta essere parzialmente recintato e precisamente l'area recintata si riferisce al complesso industriale comprendente 4 fabbricati: due capannoni e un fabbricato adibito agli uffici e casa del custode più una piccola abitazione di due vani. L'area non recintata è considerata area agricola. Parecchie frazioni di recinzione risultano però divelte ed in cattivo stato di manutenzione.

L'intera area confina con le seguenti entità catastali :

- a Nord con il mappale 45, fg. 8 (sede della linea ferroviaria Milano – Torino);
- ad Est con i mappali 57 e 346, fg. 8;
- a Sud con il mappale 75, fg. 8 (sede dell'autostrada Milano Torino);
- ad Ovest con i mappali 358, 354 e 355, fg. 8.

2.4 PREVISIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Pregnana Milanese il 05/06/2015, basato sulle previsioni del P.G.T., il compendio con i relativi immobili risulta così censito:

- Fig. 8, Mapp. 53 sub 1, 2, 3, 4, 5 - parte in zona D produttiva mista esistente e di completamento
- parte in area non soggetta a trasformazione urbanistica
- Fig. 8, Mapp. 286, 288, 289 - zona D produttiva mista esistente e di completamento

- Fig. 8, Mapp. 199, 287, 290, 352 - area non soggetta a trasformazione urbanistica

In particolare, in base all'Art.16 delle Norme Tecniche di Attuazione (P.G.T., Piano delle Regole – Titolo II – Disciplina delle aree), l'attività edificatoria in quest'area è regolamentata dai seguenti indici e parametri:

- $U_f = 0,8$ mq/mq
- $R_c = 60\%$
- $H = m.15,00$ con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali
- $D_c = m. 5,00$

E' doveroso segnalare che il Comune di Pregnana Milanese ha adottato la Variante al P.G.T. successivamente alla redazione di stima del 2015, con delibera del C.C. n. 47 del 12/12/2016 e che la stessa è diventata vigente con la pubblicazione sul BURL n.7 del 15/02/2017. Risulta pertanto decaduto il P.G.T. del 2011, cui fanno riferimento gli indici sopracitati i quali tuttavia rimangono invariati in toto nella Variante al P.G.T. vigente alla data di riferimento della presente valutazione.

Per ulteriori approfondimenti viene riportato di seguito, integralmente, il citato Art.16 delle N.T.A., estrapolato, appunto, dalla nuova e vigente stesura del P.G.T.:

Art. 16 – Zona D del tessuto urbano consolidato produttivo

16.1 - Destinazioni d'uso

La zona D (produttiva mista esistente e di completamento) comprende il tessuto urbano consolidato produttivo di beni materiali e servizi, nell'ambito del quale sono previsti nuovi interventi con finalità di sostituzione o di ampliamento dell'esistente. La destinazione d'uso principale della zona D è costituita dalle attività produttive industriali e artigianali (gruppo funzionale Gf 2). Sono complementari le destinazioni d'uso terziarie dei gruppi funzionali Gf 3 e Gf 4. Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) sono ammesse alle condizioni di cui all'art. 22. Gli insediamenti inerenti la logistica (Gf 2.3) sono ammessi esclusivamente nell'ambito a est dell'esistente linea ferroviaria Milano-Gallarate. E' esclusa la destinazione d'uso residenziale (Gf 1), con la sola eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate alla specifica attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4. Sono altresì escluse le attività che comportino qualsiasi tipo di inquinamento sia attraverso scarichi liquidi e gassosi, sia attraverso rumori molesti, e i depositi anche provvisori di rifiuti di qualsiasi tipo, fatti salvi i depositi relativi ai soli rifiuti prodotti in connessione con le attività produttive insediate, ivi comprese le attività di trattamento dei rifiuti regolarmente autorizzate dal comune e dalle autorità sanitarie.

16.2 - Prescrizioni particolari per le destinazioni d'uso compatibili

Negli insediamenti del gruppo funzionale Gf 2 la destinazione di parte della SLP a uffici tecnici, amministrativi e commerciali, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini, è compatibile entro il limite massimo del 30% della SLP complessivamente ammessa, al netto delle superfici destinate a residenza o ad attrezzature di natura sociale e ricreativa per gli addetti alle produzioni. Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la superficie destinata alle funzioni terziarie compatibili sia superiore al limite del 30% ovvero non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, e induca conseguentemente problemi urbanistici specifici rispetto a quelli delle attività di tipo industriale-artigianale, detta superficie sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso, al fine di garantire irrinunciabili condizioni di traffico e stazionamento degli autoveicoli, dovranno essere puntualmente ottemperate le seguenti prescrizioni:

1) è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati pertinenziali nella quantità minima di cui all'art. 6 delle presenti norme:

- *per gli edifici o le unità immobiliari esistenti, nei casi previsti all'art. 6.2, lettera b) delle presenti norme;*
- *per tutti gli interventi comportanti nuova costruzione.*

2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle quantità previste dal Piano dei Servizi. Nel caso di interventi che riguardano una parte di un edificio esistente ovvero un suo ampliamento, la prescrizione relativa alla dotazione di parcheggi privati pertinenziali dovrà essere ottemperata senza che ciò avvenga a scapito della dotazione in essere per la parte non interessata dall'intervento, che potrà eventualmente essere ridotta alla misura minima prevista dalle presenti norme.

16.3 - Modalità di intervento, indici e parametri

Ogni progetto di nuovo insediamento produttivo o di ampliamento di attività esistenti o di modifica delle destinazioni d'uso originariamente autorizzate deve essere accompagnato da una chiara identificazione delle SLP destinate rispettivamente:

- a produzione vera e propria di beni materiali (Gf 2), ivi comprese le superfici per l'attività di ricerca applicata e laboratorio costituente parte integrante del processo di produzione in loco;

- a uffici o altre attività terziarie (Gf 3 e Gf 4).

Gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia sostitutiva con SLP superiore a 1.500 mq sono assoggettati a pianificazione esecutiva. In caso di demolizione e ricostruzione si adotta l'indice $U_t = 0,8 \text{ mq/mq}$, ed è obbligatoria la dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme.

L'edificazione è regolata dai seguenti indici e parametri.

Per le zone non soggette a pianificazione attuativa:

- U_f : 0,8 mq/mq

- R_c : 60%

- H : m 15,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici

- D_c : m 5,00.

Per le zone soggette a pianificazione attuativa:

- U_t : 0,8 mq/mq

- R_c : 60%

- H : m 15,00 con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici

- D_c : m 5,00.

Le distanze D_c e D_s possono essere derogate nei casi di cui all'art. 3.8.1 e 3.8.3. In ogni caso dovranno essere rispettati i disposti del Codice Civile, nonché le limitazioni del D.I. 1444/1968 in materia di distanze tra pareti finestrate. A confine con zone omogenee residenziali è necessario prevedere adeguata fascia di rispetto. Nella fascia profonda m 5,00 non sono installabili impianti di altezza superiore a m 2,50.

16.3.1 – Ambito ARTEMIDE

Nell'area individuata nelle tavole Rp.01, RP.01bis ed RP.01ter denominata "Ambito ARTEMIDE" è ammessa un'altezza massima pari a 25 m, con tolleranza di maggiori altezze a fronte di documentate necessità funzionali o di particolari impianti tecnologici.

16.4 - Disposizioni particolari

Gli indici di edificabilità vengono applicati al netto delle eventuali SLP destinate a servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico regolate da apposita convenzione. E' ammessa la realizzazione di tettoie per lo stoccaggio di materiali, macchinari e prodotti o di protezione dei parcheggi privati e di riparo per il carico e lo scarico delle merci, di altezza non superiore a m 6,00. In tal caso, e a condizione che le tettoie siano aperte almeno su due lati, si applica un $R_c = 10\%$ in aggiunta al R_c di cui al comma precedente.

16.5 - Insediamenti esistenti con attività in essere alla data di adozione del Piano delle Regole.

Per gli insediamenti esistenti per i quali l'indice U_f o il rapporto R_c consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP esistente, ovvero non li consentano affatto, sono ammessi una tantum incrementi massimi del 10%. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto R_c esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri.

Come segnalato nella stima precedente, permangono le criticità dell'area ovvero inquinamento acustico e atmosferico. Basandosi sulla TAV. DA06 facente parte dei Documenti di Piano della Variante al P.G.T. vigente, denominata "Criticità e Problemi", vengono evidenziati i problemi derivanti chiaramente dalla vicinanza, a nord della linea ferroviaria Milano-Torino, di forte carico dei treni in transito, e a sud dalla presenza dell'autostrada Milano-Torino, ritenuta tra le più trafficate in Italia.

2.5 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Il compendio è costituito da un'area della superficie catastale complessiva di 31.382 mq. con sovrastanti n°4 corpi di fabbrica ed una cabina ENEL. Il complesso immobiliare risulta edificato in accordo alla Licenza Edilizia, Pratica N° 28/69 del 23/4/1969, intestata alla ditta B.R.C.M. SpA di Milano e riferita alla "costruzione capannone esposizione, uffici, capannone lavorazione e portineria". Questi beni (gli edifici), non saranno valutati nella presente perizia estimativa in quanto destinati ad essere demoliti completamente a causa delle cattive condizioni manutentive. La situazione in cui versa attualmente il complesso, è descritta dettagliatamente al punto 3.2.2 da dove si evince la necessità di demolire la parte costruita, sia per motivi di sicurezza pubblica che per motivi di ordine economico; nello stato in cui si trovano attualmente i manufatti edilizi, richiederebbero una spesa per la manutenzione maggiore rispetto alla loro demolizione totale e la ricostruzione.

2.6 CONSISTENZA DELL'AREA

Le superfici dell'area sono state desunte dalle visure catastali consegnate dalla Proprietà e verificate durante gli accertamenti tecnici, nel corso della stesura della stima del 2015. La porzione di area con destinazione industriale è stata ricavata dagli elaborati di PGT, cosicché la consistenza dell'area agricola è valutata per sottrazione dal totale della consistenza catastale, come indicato in tabella n.3.

tabella 3 Catasto terreni di Pregnana Milanese						
Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie mq	Rendita	
					Dominicale	Agrario
8	53	Ente urbano	-	21011		
8	199	Bosco ceduo	u	800	104,58	
8	286	Ente urbano	-	14	27524,00	
8	287	Ente urbano	-	510		
8	288	Ente urbano	-	38		
8	289	Ente urbano	-	324	52,00	
8	290	Ente urbano	-	6349	54,74	
8	352	Seminato irriguo	2	2336	266,49	
Totale compendio				31382		
Area industriale				12272		
Area agricola				19110		

La valutazione delle consistenze sopra considerate sono riferite alla stima del 2015 ed essendo invariate nel periodo trascorso alla data della presente valutazione saranno tenute come dati validi per le finalità della stima. A seguito delle operazioni di esproprio oramai giunte al termine, i dati forniti dalla committenza circa la consistenza delle aree risulta leggermente diverso, secondo la seguente tabella:

Totale compendio	31382	Totale compendio da esproprio	32305
Totale superfici espropriate			2619
Totale compendio aggiornato post esproprio			29686
Area industriale			12272
Area agricola			17414

3. CRITERI DI STIMA

Nella determinazione del valore si è supposta l'inesistenza di vincoli, pesi, vizi, servitù attive e passive e quanto potrebbe pregiudicare o influenzare la vendita dell'immobile, ad eccezione di quelli urbanistici.

Nella valutazione del bene, si deve tenere opportunamente conto:

- delle caratteristiche estrinseche del compendio, riferito alla sua ubicazione e alla sua specifica collocazione territoriale, alla facilità o meno dell'accesso dell'area dal punto di vista viabilistico e/o mezzi pubblici, nonché della vicinanza o meno di essenziali servizi di supporto alle attività da insediare;
- delle caratteristiche intrinseche dell'area, in particolare alla sua dimensione, forma, conformazione, tipo di terreno che lo compone e di alcuni parametri urbanistici specifici, tra cui spicca per importanza il cosiddetto indice di fabbricabilità, imposto dalle NTA del PGT vigente;

3.1 CRITERIO ESTIMATIVO ADOTTATO

In ragione delle caratteristiche non ordinarie dell'area e del complesso edilizio in esame, si ritiene di non poter utilizzare il criterio di stima del valore di mercato, tanto più che non sarebbe possibile derivare dal mercato immobiliare locale i dati economici relativi a compravendite di immobili simili. Al momento della redazione della presente stima non sono

stati rinvenuti annunci/offerte per la compravendita di terreni edificabili industriali sul territorio del Comune di Pregnana Milanese.

Le indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare, inteso come un'area più vasta, oltre i confini del Comune di Pregnana Milanese, risultano non rappresentative della situazione del mercato immobiliare specifico cui è rivolta la presente stima.

Il procedimento porta quindi a definire il valore dell'oggetto di stima considerandolo come **quota percentuale del valore di mercato di un ipotetica edificazione** sull'area in questione. Questo metodo si chiama diretto o sintetico e si basa sul presupposto che esiste una proporzionalità diretta fra il prezzo di vendita del prodotto edilizio e l'incidenza percentuale dell'area sul prodotto stesso, ossia la percentuale sul detto valore costituito dal costo dell'area di sedime e di pertinenza dell'edificio, al netto dei relativi costi accessori. Tale rapporto viene denominato "incidenza dell'area" (IA), ed è direttamente proporzionale secondo una funzione non lineare al prezzo di vendita e fornisce un'attendibile spiegazione e giustificazione dell'incremento dei valori del prodotto edilizio finito in funzione di alcuni fattori come ad esempio della relativa ubicazione (periferica, semiperiferica, semicentrale, eccentrica, centrale, centralissima).

L'applicazione di questo metodo trova la sua ragion d'essere in quanto l'immobile da stimare non è in condizioni di ordinarietà, pur essendo suscettibile di legittima trasformazione che è valutabile da subito con i parametri a disposizione. Pertanto il valore dell'area complessiva sarà il risultato e la mediazione dei seguenti calcoli:

- stima del valore dell'area agricola;
- definizione del valore di costo di costruzione degli edifici sull'area industriale edificabile;
- definizione di costi e oneri da sottrarre;
- stima del valore dell'area industriale come percentuale del finale valore di mercato dell'ipotetica costruzione

3.2 INDAGINI SVOLTE

In merito alla raccolta di dati, informazioni e indicazioni utili per la corretta valutazione del bene immobile in oggetto, sono state compiute indagini su due piani conoscitivi differenti. Il primo riguarda l'acquisizione da fonti diverse di dati inerenti il mercato immobiliare specifico applicabile al contesto in questione, mentre il secondo riguarda l'esame ed il rilievo diretto sul posto delle condizioni fisiche del complesso industriale.

3.2.1 Indagini presso gli enti/operatori del settore

Con riguardo alle considerazioni sopra espresse, i parametri di riferimento come anche i dati di orientamento generale sono stati desunti dalle seguenti fonti:

- individuazione di beni simili o comparabili a quello in questione, di cui si è venuti a conoscenza tramite indagini dirette presso agenzie immobiliari e siti web;
- richieste d'informazioni sul mercato immobiliare rivolte ad operatori del settore;
- indagini svolte con l'ausilio di testi e riviste specializzate;
- Agenzia Delle Entrate: Banca dati delle quotazioni immobiliari

3.2.2 Indagini dirette sul posto

La visita al sito in questione, effettuata dalla sottoscritta poco prima della stesura della presente relazione, ha comportato la verifica visiva dello stato in cui versa la componente costruita del complesso immobiliare come anche della parte libera, ovvero dell'area agricola. La visita, servita per poter valutare a distanza di tempo l'evolversi delle condizioni del complesso, ha permesso di individuare le criticità che non lasciano dubbi sull'opportunità di procedere, in tempi più ristretti possibili, all'abbattimento e demolizione di tutti gli edifici insistenti sull'area. Le precarie e malsane condizioni strutturali degli edifici da una parte e rinvenimenti di giacigli/bivacchi occasionali scoperti all'interno di alcuni edifici dall'altra, suggeriscono la ricerca di una soluzione per tutelare la proprietà da eventuali responsabilità di possibili infortuni. La documentazione fotografica (ALLEGATO 1), completa la descrizione sintetica di alcuni dei punti di degrado più significativi:

- **Edificio A (capannone)** – il problema principale di questo manufatto permane la copertura in lastre di fibrocemento-amianto. Si nota chiaramente la perdita di alcune lastre dalla copertura e la creazione di un varco nel tetto dal quale, per un effetto camino, potrebbero crearsi violente correnti d'aria strappando altre lastre il cui ancoraggio ormai potrebbe essere compromesso dalle intemperie. Il vento ed i fenomeni meteorologici, sempre più estremi anche alle nostre latitudini, potrebbero causare problemi, scaraventando a decine di metri le lastre della copertura come anche quelle in fibra di vetro del tamponamento perimetrale, ormai in distacco anche loro.

All'interno del corpo basso, annesso al capannone, dove una volta esistevano locali spogliatoio e servizi, a causa di costante perdita d'acqua, i muri e le pavimentazioni risultano intrisi di umidità il che suggerisce la compromessa solidità di questi manufatti.

Infine, le opere in ferro (pilastri, travi e lo stesso carroponete), risultano intaccati dalla ruggine ed il risanamento di tali manufatti dovrebbe essere preceduto da uno studio accurato e dettagliato della profondità delle lesioni per poter ipotizzare un recupero.

- **Edificio B (palazzina uffici e alloggio custode)** – il problema principale di questo edificio rimane la struttura portante in calcestruzzo armato, completamente compromessa dalle infiltrazioni d'acqua dalla copertura. Le travi ed i pilastri hanno perso in parecchi punti il ricoprimento dei ferri d'armatura i quali a sua volta risultano arrugginiti. Questa condizione, difficilmente sanabile, risulta incompatibile con la funzione strutturale di questi manufatti. La copertura stessa, sulla quale ormai sono cresciuti gli alberi, non può essere considerata affidabile per un'opera di risanamento.
- **Edificio C (capannone piccolo, magazzino)** – questa struttura presenta i problemi del capannone grande: la copertura in lastre di fibrocemento-amianto ed il tamponamento di chiusura perimetrale in lamiera e lastre di fibra di vetro. Molte delle lamiere risultano completamente arrugginite ed il pericolo del distacco in seguito al vento forte è notevole.
- **Edificio D (piccola abitazione)** – questa struttura malsana e completamente compromessa a causa di un incendio all'interno di qualche anno fa, continua ad essere il rifugio di qualche disperato di passaggio giacché sono stati rinvenuti i miseri giacigli sul pavimento.
- **Edificio E (cabina ENEL)** – questo manufatto, rivolto e confinante con il suolo pubblico e la massicciata ferroviaria, costituisce ulteriore elemento di pericolo per la sicurezza.
- **La recinzione e l'area agricola** – nonostante il cartello di divieto di accesso all'area e la catena che chiude il cancello, la penetrazione all'interno del sito risulta estremamente facile da più "varchi" aperti nella recinzione. La sottoscritta lo ha verificato di persona, entrando dal grande varco lato massicciata ferroviaria. Infine l'area libera, non occupata dagli edifici risulta invasa dalla vegetazione incolta e impenetrabile, mentre le poche superfici libere dalla vegetazione, risultano occupate dalle macerie e materiali di vario genere estranee ed abusivamente depositate.

In conclusione, il quadro descritto e verificato, suggerisce un intervento drastico di demolizione degli edifici e la bonifica dell'area. Ulteriore attesa ed il procrastinare degli interventi di manutenzione potrebbe comportare, a distanza di pochi anni se non mesi, il crollo spontaneo di strutture o parti di edifici, le cui conseguenze non sono valutabili ma potrebbero essere anche gravi.

4. PROCEDIMENTO DI STIMA

4.1 VALORE DELL'AREA AGRICOLA

Per quanto riguarda la porzione di terreno con destinazione agricola si ritiene di poter utilizzare il valore unitario indicato nella "tabella dei valori agricoli medi dei terreni valevole per l'anno 2019", pubblicato dalla COMMISSIONE ESPROPRI PER LA CITTA' METROPOLITANA DI MILANO (ex articolo 41 del D.P.R. n. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni), con riferimento preciso alla Regione Agraria N.4, costituita da 27 comuni tra cui anche Pregnana Milanese.

L'area in oggetto non è attualmente utilizzata da un'azienda agricola, non sono presenti colture vere e proprie di nessun tipo, ad esempio il mappale 199 del foglio 8 (800 mq) indicato al catasto come "bosco ceduo" altro non è che una fascia di terreno stretto e lungo, a margine della ferrovia, con presenza di essenze arboree di nessun valore. Lo stesso si può dire delle altre porzioni di terreno "agricolo" che attualmente versano nello stato di completo abbandono o al meglio si presentano come semplici prati. Inoltre sono da prendere in considerazione i fattori ambientali come la salubrità dell'aria e condizioni di inquinamento che gravano sull'area.

Si utilizza quindi in maniera forfetaria il valore unitario della tabella citata, tipo n.10 "incolto produttivo" €/mq 2,74

Valore terreno agricolo = 17.414 mq x 2,74 €/mq = € 47.714,36, arrotondato a € 48.000

4.2 VALORE DELL'AREA INDUSTRIALE

L'analisi delle indicazioni di Piano delle Regole, Documenti di Piano e NTA relative alle disposizioni vigenti degli strumenti urbanistici locali, confermano che l'intenzione dell'Amministrazione Comunale è quella di non consentire trasformazioni urbanistiche della zona se non con limitazioni molto forti; sono ammessi solo interventi per servizi pubblici o di uso pubblico ma prevedendo opportune mitigazioni e compensazioni agroforestali; sono consentiti impianti per la produzione di energia rinnovabile.

L'articolo 16 delle NTA (sopra riportato) fornisce i parametri di edificabilità, rapporti di copertura ed altezze consentite poi specifica però che gli insediamenti inerenti la logistica sono ammessi solo nell'ambito ad est della linea ferroviaria Milano – Gallarate, escludendo di fatto la zona in oggetto.

Come già detto in precedenza, bisogna sottolineare le indicazioni del Documento di Piano, Tavola DA 06 "Criticità e Problemi" che ci mostra come il terreno in questione sia circondato da grosse fonti di inquinamento acustico e ambientale. In sintesi un quadro stringente che limita fortemente il possibile sviluppo dell'area in chiave produttiva. Queste premesse contribuiranno alla attribuzione del valore percentuale dell'area, ovvero "incidenza dell'area" (IA), definita nel paragrafo 3.1 .

Schema di valutazione del terreno industriale edificabile:

Per stimare il valore del terreno edificabile (come anche il valore del terreno al metro quadro) si useranno i seguenti parametri con le relative sigle ed i relativi valori:

SL: superficie del lotto (12.272 mq);

VL: valore del lotto;

VLmq: valore del lotto al mq;

IF: indice di fabbricabilità (0,8 mq/mq);

RC: rapporto di copertura del lotto (60%);

VEmq: valore di mercato del fabbricato al mq, (400/700 E./mq);

VEtot: valore totale del fabbricato a seguito della nuova edificazione;

IA: incidenza del prezzo del terreno confrontata con il prezzo del fabbricato (espressa in termini percentuali).

- Come primo dato occorre calcolare la superficie (mq) edificabile, pertanto si ha:
SL x IF = 12.272 x 0,8 = 9.817 mq di S.L.P. (superficie lorda di pavimento);
- Come seconda variabile ed in base al rapporto di copertura del lotto (RC = 60%), si ha:
SL x RC = 12.272 x 60% = 7.363 mq di S.L.P.;

Confrontando i due dati calcolati si adduce che 9.817 mq di S.L.P. costruibili occorrerà distribuire su più piani in modo da "coprire" solamente 7.363 mq del lotto edificabile.

Dal momento che, nella eventuale fase progettuale di un organismo edilizio nuovo, entrano in gioco anche molti altri parametri dettati dalle NTA (Norme Tecniche di Attuazione), ovvero altezze degli edifici, distanze dai confini ecc., sarà assunto come dato per il computo la superficie ottenuta in base al rapporto di copertura (7.363 mq).

Come valore unitario per la valutazione del nuovo/nuovi fabbricati è stato assunto il valore di 400 E./mq, come valore minimo che risponde alle quotazioni attuali dell'Agenzia delle Entrate per il comparto in questione.

Pertanto si avrà:

$$\mathbf{VEtot = 7.363 * 400 = 2.945.200 E., arrotondato a \underline{2.945.000 E.}}$$

Il valore ottenuto rappresenta quindi il valore del fabbricato/i nuovi che potrebbero erigersi sul terreno industriale edificabile.

Il valore complessivo del terreno sarà dunque la percentuale (IA) di VEtot. Questo parametro (IA), generalmente varia tra il 10% ed il 30%, a seconda delle condizioni più o meno favorevoli e/o di pregio del lotto.

Per le considerazioni esposte prima, il terreno può considerarsi poco appetibile, pertanto viene applicato il valore al parametro in questione di 10%.

Pertanto:

$$\mathbf{VL = 2.945.000 E. x 10\% = 294.500 E., arrotondato a \underline{294.000 E.}}$$

Per ottenere il costo del terreno edificabile al metro quadro non resta che dividere il valore ottenuto per la superficie del lotto SL e si ottiene VLmq.

$$\mathbf{VLmq = 294.000/12.272 = \underline{24,00 E./mq}}$$

$$\mathbf{\underline{Valore terreno industriale edificabile = € 294.000}}$$

4.3 VALORE COMPLESSIVO

Alla luce dei risultati ottenuti, si può procedere alla determinazione del valore complessivo del bene. Tuttavia è necessario tenere conto anche dei costi da affrontare per "ripulire" l'area da edifici che vi insistono e dalla vegetazione

che ormai rappresenta una giungla impenetrabile e poterla considerare libera, ovvero nelle condizioni che sono state assunte per effettuare la presente stima.

I costi di cui sarà necessario tenere conto sono:

- Opere di demolizione, smaltimento e bonifica delle macerie di tutti gli edifici insistenti sull'area. Questa operazione, valutata da una ditta specializzata, è stimata in 212.000 E. Il preventivo reca però la dicitura di valutazione finale dell'operazione "a misura", ovvero il costo finale sarà basato sulle quantità effettivamente eseguite. Avendo visionato la situazione sul posto, la sottoscritta incaricata della stima, in base alla propria esperienza professionale, afferma che saranno da prevedere costi ben maggiori dal momento che dovranno essere smaltite non solo macerie "ordinarie" ma anche una cospicua parte di fibrocemento-amianto costituente le coperture degli edifici. Pertanto, aggiungendo ulteriori 50.000 E. per maggiori quantità e/o imprevisti, la stima del valore per questa operazione sarà di **E. 262.000**.
- Ulteriori costi di cui sarà necessario tenere conto saranno sicuramente le opere di disboscamento, pulizia e bonifica dei terreni, sia quello agricolo che quello industriale. Il costo assunto per tale operazione **E. 20.000**
- A seguito delle operazioni di demolizione/pulizia/bonifica dell'area, saranno richieste prestazioni professionali/tecniche in merito ai permessi comunali e coordinamento della sicurezza nei cantieri. Per tali prestazioni possono essere forfettizzate le spese in ragione di **E.10.000**
- Come già espresso nella perizia del 2015, il lotto necessita di una recinzione per impedire l'accesso all'area e per rendere il luogo sicuro. Il costo di tale opera, data la sua estensione e aggiornata rispetto a 4 anni fa, può essere valutata in **E. 40.000**

I costi da sostenere per rendere l'area libera e "pulita", pertanto ammontano a **E. 332.000**

Il valore complessivo del bene si ottiene, infine, sommando il valore dell'area agricola con quella industriale, e sottraendo i costi occorrenti per ripulirla e renderla libera:

$$\underline{\underline{\text{€ 48.000} + \text{€ 294.000} = \text{€ 342.000} - \text{€ 332.000} = \text{€ 10.000}}}$$

5. CONCLUSIONI DI STIMA

Risulta opportuno segnalare che, come evidenziato da indagini richieste dall'attuale Commissario Liquidatore, è stata rilevata la presenza massiccia di materiali inquinanti (fibrocemento – eternit delle coperture), che necessitano di rimozione con procedimenti specifici e con permessi particolari delle autorità locali. Considerando l'estensione delle coperture degli edifici esistenti e le difficoltà ad operare in quota, su strutture portanti di dubbia solidità, potrebbe facilmente essere ipotizzato un ulteriore aumento dei costi per la bonifica, smaltimento dei materiali nocivi e la messa in sicurezza dell'intero ambito.

Tale considerazione non è molto distante dalla realtà se si considerano le gravi condizioni in cui versa attualmente il bene immobile che ha subito ulteriori deterioramenti fisici e strutturali dovuti all'abbandono. L'esiguo valore stimato del bene, deriva, oltre che dalle pessime condizioni, anche dalla poca richiesta di questo tipo di immobili in specifico contesto locale in esame.

Il presente documento rappresenta l'aggiornamento della stima, effettuata dalla sottoscritta a Luglio del 2015, adeguando la stessa alle attuali condizioni del bene immobile che, nel frattempo, non ha subito alcuna variazione in termini di consistenza ma ha subito un importante degrado fisico. Pertanto, nella presente stima vengono omessi gli allegati presenti nella perizia del 2015, ad eccezione della documentazione fotografica, aggiornata alla attualità e che ha lo scopo di avallare l'ipotesi di eventuale demolizione completa degli edifici costituenti il complesso immobiliare. Gli altri allegati della perizia precedente, risultano validi tuttora.

Cernusco sul Naviglio, 04/10/2019

Arch. Djordjevic' Hildegarde