

Milano Logistica S.r.l.

in liquidazione

con sede in Milano, Via Mameli n. 11

RELAZIONE ESTIMATIVA

relativa ai beni immobili siti in Comune di Lacchiarella (MI)

Gennaio 2020

Il Tecnico Incaricato
(Arch. Alberto Giordano)

INDICE

1) PREMESSE	pag. 3
2) CRITERI DI STIMA	pag. 9
3) MILANO LOGISTIC CENTER	pag 16
4) EDIFICIO IL ROGGIONE	pag 33
5) ZONA STAZIONE	pag 37
6) IL BORGO SETTORE OVEST	pag 49
7) IL BORGO SETTORE EST	pag 76
8) TERRENI AGRICOLI	pag 87
9) AREA S.U.A.P.	pag 89
10) SUNTO RIEPILOGATIVO	pag 99

1) PREMESSE

Il sottoscritto arch. Alberto Giordano, libero professionista in Via Merula 8 di Alessandria, iscritto al n. 311 dell'Albo professionale degli Architetti della Provincia di Alessandria ed al n. 73 dell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Alessandria, ha ricevuto incarico dalla Società **Milano Logistica S.r.l. in liquidazione** (P.IVA 06868740157) con sede in Milano, Via Mameli 11, di valutare il più probabile valore in comune commercio, **alla data odierna**, dei beni immobili di proprietà della Società medesima siti in Comune di Lacchiarella (MI) e costituiti da fabbricati a destinazione residenziale, direzionale e commerciale, da terreni agricoli e da terreni edificabili con destinazione residenziale e servizi (Centro benessere ed aree complementari).

Nel mese di settembre 2019 lo scrivente ha effettuato i necessari sopralluoghi per prendere visione degli immobili; tutti i documenti necessari alla stima (dati catastali, planimetrie catastali, dati e caratteristiche urbanistiche dei terreni, ecc.) sono stati forniti dalla società proprietaria con l'ausilio dei propri tecnici e il sottoscritto li ha acquisiti come esatti, senza effettuare verifiche dirette in quanto ritenute superflue. Nel corso della stesura della perizia è emerso che la Relazione Notarile del gennaio 2019 a firma del Notaio Mathias Bastrenta di Milano, relativa allo stato immobiliare della società, era errata.

In data 11.12.2019 è stata pertanto redatta dallo stesso Notaio una seconda relazione che il sottoscritto ha posto alla base della presente relazione; gli immobili che qui si stimano sono quindi quelli compresi in questa seconda relazione notarile.

Si segnala inoltre che gli immobili compresi nella relazione notarile di cui sopra non corrispondono alle risultanze catastali in quanto nelle visure catastali attualmente disponibili presso l'Agenzia delle Entrate, allegate alla presente relazione, sono presenti alcuni beni terreni attualmente non più di proprietà della società. Tali terreni sono i seguenti:

- Foglio 20, mappali 21 – 25 – 28 – 29 – 31 – 58 – 59 – 66
- Foglio 19, mappali 45 – 58 – 60 -63 -57 -65 – 56
- Foglio 11, mappali 226 – 272 – 274 - 276

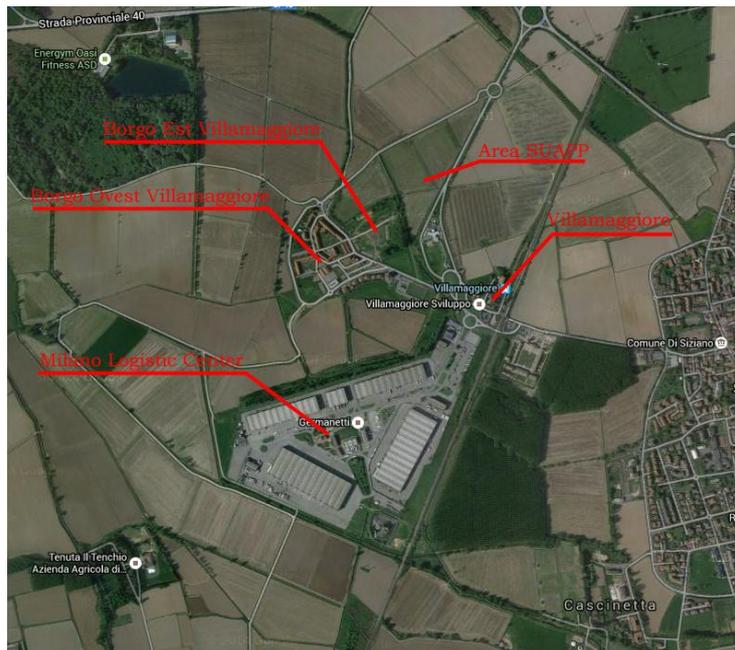
Tali beni pertanto, ancorché presenti nelle visure catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate, non sono più di proprietà della Società Milano Logistica Srl in liquidazione in quanto venduti con atto rogito Salomoni in data 21.06.2017 rep. 5406, racc. 4373, reg. in Pavia il 22.06.2017 al N. 9658, serie 1T.

Per quanto concerne la regolarità urbanistica e la esatta corrispondenza degli immobili con le planimetrie catastali, il sottoscritto non ha svolto indagini dirette in quanto i tecnici della società hanno dichiarato che non esistono opere urbanisticamente irregolari all'interno del complesso e che gli accatastamenti sono conformi allo stato degli immobili medesimi.

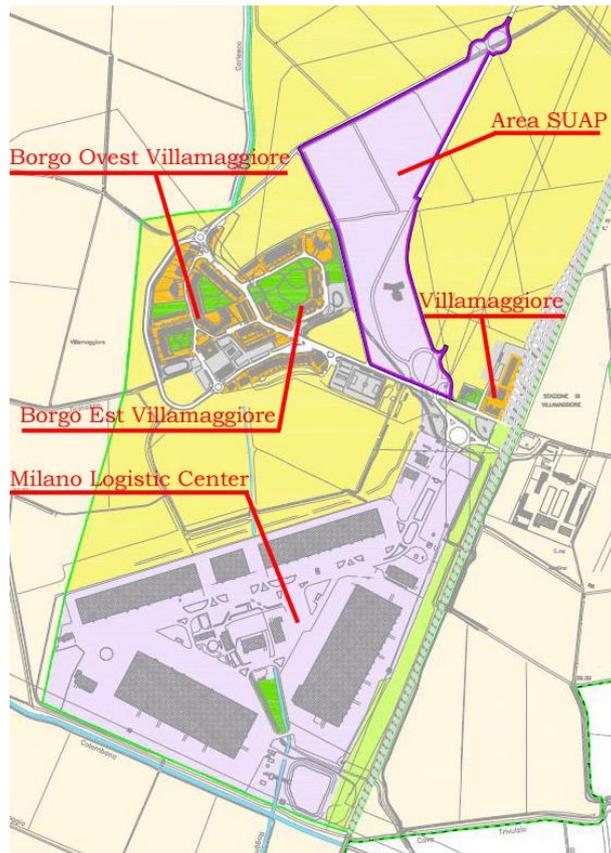
Si segnala infine che una parte degli immobili è ipotecata e che l'individuazione degli immobili posti a garanzia è riportato nel quadro riepilogativo allegato alla presente.

Tutto ciò premesso si individua ora il compendio immobiliare oggetto di stima.

I beni oggetto della presente stima fanno parte di un vasto complesso immobiliare, ormai in gran parte divenuto di proprietà di terzi attraverso una serie di vendite effettuate nel corso degli anni, che si trova a sud dell'area metropolitana di Milano, in Comune di Lacchiarella nella frazione Villamaggiore e nelle aree limitrofe a questa.



**Veduta satellitare con indicazione delle aree principali
costituenti il complesso immobiliare**



Stralcio PGT (Piano Governo Territorio)

Legenda e rimandi agli articoli delle NTA

-  Delimitazione dei nuclei di antica formazione, IGM 1888 (art. 14)
-  Zona A - residenziale di recupero del centro storico (art. 14)
-  Edifici meritevoli di conservazione (art. 28)
-  Zona B1 - prevalentemente residenziale a bassa densità (art. 15)
-  Zona B2 - prevalentemente residenziale a media densità (art. 15)
-  Zona B3 - prevalentemente residenziale ad alta densità (art. 15)
-  Zona B/P - tessuto urbano consolidato produttivo (art. 16)
-  Zona B/PS - produttiva per depositi di oli minerali (art. 17)
-  Zona B/PL - per attività di logistica (art. 17)
-  Zona B/T - tessuto urbano consolidato terziario (art. 18)
-  Impianti per la distribuzione di carburante per autoveicoli (art. 25)
-  Zona VP - tutela e sviluppo del verde privato (art. 19)
-  Zona E - aree destinate all'agricoltura (art. 20)
-  Aree non soggette a trasformazione urbanistica (art. 22)
-  Zona destinata a servizi pubblici o di uso o interesse pubblico
-  Piani Attuativi a destinazione residenziale vigenti o in istruttoria (art. 29)
-  Lotti vigenti del Piano di Zona da assegnare con bando pubblico
-  SUAP vigenti o in istruttoria (art. 29)

Come emerge dalle immagini sopra riportate, gli immobili (fabbricati e terreni) attualmente ancora di proprietà della Società Milano Logistica sono dislocati in 4 zone fra loro confinanti e precisamente:

- nell'area soggetta a progetto S.U.A.P., che è un'area totalmente ineditata posta a nord rispetto alle restanti aree, sulla quale è stato redatto ed approvato un progetto convenzionato che prevede la realizzazione di un centro benessere e di un parcheggio per veicoli industriali;
- nel Borgo di Villamaggiore, localizzato a sud-ovest del progetto SUAP, che è un'iniziativa immobiliare a prevalente destinazione residenziale che si divide a sua volta in settore ovest e settore est; il settore ovest è stato già realizzato e in questa zona la Società è proprietaria di alcuni alloggi, box auto e posti auto scoperti; il settore est invece è ancora da realizzare ed è quindi rappresentato, sostanzialmente, da un'area edificabile dove si trovano le strutture portanti (fondazione e pilastri) di una parte degli edifici previsti che sono stati iniziati e poi sospesi ed alcuni fabbricati rurali fatiscenti;
- nel Milano Logistic Center che si trova, a breve distanza, a sud-est del Borgo di Villamaggiore e che è un'area pressoché totalmente edificata destinata alla logistica;

- nella Frazione Villamaggiore, che è il nucleo abitativo originale localizzato ad est delle aree di cui sopra, all'interno del quale sono stati realizzati alcuni edifici di nuova costruzione e ne sono stati ristrutturati altri.

Fanno infine parte dei beni oggetto di stima alcuni terreni a destinazione agricola che si trovano in area perimetrale del complesso immobiliare e che sono evidenziati in tinta marrone nella planimetria generale allegata alla presente.

Per maggior chiarezza si allega alla presente la planimetria generale dell'area nella quale sono evidenziate le aree di proprietà della Società Milano Logistica Srl in liquidazione nonché i fabbricati principali oggetto di stima.

2) CRITERI DI STIMA

Viene utilizzato il metodo sintetico-comparativo basato sul raffronto con l'attuale situazione del mercato, tenendo conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni che possono, in qualche modo, influire sul prezzo, quali l'ubicazione, le caratteristiche dell'area sotto il profilo dell'appetibilità commerciale e dei collegamenti urbani ed extraurbani, la consistenza, la vetustà, le condizioni di manutenzione e d'uso, la distribuzione degli spazi.

Sono compresi nel valore degli immobili, ove non altrimenti specificato, le quote di comproprietà condominiale degli edifici e delle aree esterne di pertinenza.

Le superfici indicate sono quelle catastali per quanto riguarda i terreni e quelle desunte dalle planimetrie catastali per quanto concerne i fabbricati.

Le superficie dei fabbricati sono state calcolate al lordo di tutti i muri interni ed esterni con esclusione dei balconi, dei terrazzi e delle parti condominiali comuni.

Per quanto concerne la situazione del mercato immobiliare è stata condotta un'analisi del mercato per la zona di Milano sud tramite la consultazione dei database di associazioni o enti operanti nel settore, tra cui l'OMI e la Borsa Immobiliare, e sono stati effettuati sondaggi presso gli operatori di mercato della zona.

Relativamente alla situazione del mercato immobiliare occorre premettere che la fase discendente del ciclo ha avuto inizio, pressoché in concomitanza con l'inizio dell'operazione immobiliare di Lacchiarella, nel secondo semestre del 2007, quando i prezzi degli immobili hanno segnato una contrazione per la concomitanza di fattori negativi fra i quali, determinante, la contrazione del credito ipotecario.

Inizialmente sottovalutata dagli operatori del settore, negli anni seguenti la crisi è perdurata anche a causa della stretta creditizia e i tempi di vendita sono progressivamente aumentati unitamente all'offerta sul mercato; per contro il numero delle transazioni ed i prezzi sono progressivamente diminuiti anche a causa di un aumento della pressione fiscale. Il 2013 è stato l'anno del picco minimo delle transazioni. Dal 2013 in poi il numero delle transazioni ha iniziato lentamente a risalire anche se in maniera differenziata a seconda dei settori (produttivo, residenziale, ecc.) ma ciò non ha portato ad una ripresa dei prezzi che, al contrario, hanno continuato a diminuire. A partire dal 2014 i mutui hanno iniziato a ripartire anche a causa del fatto che la Bce ha immesso liquidità sui mercati finanziari attraverso il Quantitative Easing.

Dal 2018 i prezzi sono mediamente in leggera ripresa ma la ripresa non è generalizzata su tutto il territorio e si limita alle zone economicamente più vivaci.

Nella fattispecie del mercato locale del Comune di Lacchiarella in realtà i prezzi hanno continuato a diminuire e anche dal 2015 in poi, quando in altre zone si intravedevano segnali di ripresa del numero delle transazioni, i prezzi hanno continuato a calare.

Ciò è comprovato dal fatto che i primi alloggi sono stati venduti dal 2009 al 2013 ad un prezzo di circa 2.500/2.600 €/mq mentre gli ultimi alloggi sono stati venduti nel corso dell'ultimo anno ad un prezzo di circa 1.500/1.550 €/mq. E' questo il dato più significativo che spiega il motivo del fallimento dell'operazione immobiliare.

L'attuale prezzo di mercato degli immobili ad uso residenziale è confermato dalle rilevazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate che riportano, relativamente al 1° semestre del 2019, valori di vendita per immobili nuovi (stato conservativo ottimo), facenti parte della zona centrale dell'abitato (non sono disponibili dati sulle zone che si trovano in aperta campagna come quella in argomento), un prezzo variabile fra i 1.400 ed i 1.950 €/mq.

I prezzi di vendita praticati dalla società proprietaria sono quindi allineati se si considera che una variazione di prezzo del 20% è normale passando dal centro abitato alle zone periferiche ed alle frazioni.

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: LACCHIARELLA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO, GIRASOLE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1200	1400	L
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1950	L
Box	NORMALE	950	1300	L
Ville e Villini	NORMALE	1300	1550	L
Ville e Villini	Ottimo	1500	1950	L

I valori OMI sono invece sensibilmente più elevati (oltre il doppio), rispetto ai prezzi di vendita praticati nella zona in argomento, per quanto riguarda i box auto; le ultime vendite infatti si attestano intorno ai 9-10.000 €/cadauno mentre, stando alle quotazioni al metro quadrato riportate dall'OMI il prezzo dovrebbe superare i 20.000 €/cad.

Come prima considerazione si rileva che il valore più attendibile è sempre quello derivante dal rilevamento diretto dei prezzi e pertanto gli ultimi atti di compravendita sono il riferimento certamente migliore per stabilire il prezzo di mercato corrente,

non essendovi interesse per la società proprietaria a vendere ad un prezzo inferiore a quello di mercato.

Inoltre occorre considerare che nelle zone periferiche poste in aperta campagna, come quella in questione, la richiesta dei box auto è sicuramente inferiore rispetto a quella del centro abitato. A ciò si aggiunge il fatto che il numero di box realizzati nell'area in argomento è probabilmente superiore rispetto alle effettive richieste e ciò è comprovato dal fatto che a fronte di 8 appartamenti ancora invenduti vi sono 16 box auto e 39 posti auto scoperti.

Nella valutazione si è tenuto conto, e ciò ha contribuito ad assegnare valori prudenziali, del fatto che la società è stata costretta ad interrompere, per mancanza di richieste, l'edificazione del Settore Est del Borgo, dove erano stati iniziate le fondazioni e le strutture portanti di due edifici poi abbandonate e lasciate alle intemperie; inoltre si è considerato il fatto che gli ultimi alloggi rimasti da vendere, tranne che in un caso, sono tutti alloggi posti al piano primo e pertanto privi di giardino mentre, in questa tipologia residenziale, la presenza di un piccolo giardino costituisce un valore aggiunto all'immobile.

Per quanto riguarda invece gli uffici e le unità immobiliari a destinazione commerciale, l'OMI non fornisce dati ma, dalle informazioni assunte attraverso i siti internet, è emerso che nel Comune di Lacchiarella i valori si attestano intorno a valori molto

bassi, come è logico trattandosi di un piccolo centro di circa 9.000 abitanti.

Si è inoltre tenuto conto della situazione specifica della zona in argomento, che appare molto sfavorevole.

Nonostante la pubblicità fatta dalla società sulla stampa locale e sulle reti televisive al complesso immobiliare, su 6 immobili ad uso commerciale/direzionale attualmente in vendita (edificio Oasi, locali al piano terreno dell'Edificio Cascina Nuova, edificio La Casera, edificio La Tettoia, edificio La Trattoria di Villamaggiore, Edificio Meeting Point) negli ultimi anni è pervenuta alla società proprietaria una sola richiesta di acquisto di soli € 250.000 per l'edificio Oasi, richiesta che la società ha ritenuto non accettabile. Nessuna richiesta né di affitto né di acquisto è pervenuta per gli edifici Oasi, La Casera, La Tettoia. La Trattoria di Villamaggiore e i locali al piano terreno dell'Edificio Cascina Nuova sono stati affittati per alcuni anni e poi sono rimasti sfitti. L'edificio Meeting Point è stato in parte utilizzato direttamente dalla società ed è ora inutilizzato.

Questi elementi oggettivi che fotografano la situazione reale e specifica del complesso immobiliare in argomento, hanno indotto il sottoscritto a fare una valutazione estremamente prudentiale di questi beni di cui bisogna prendere atto che, fino ad oggi, non hanno avuto mercato a causa, evidentemente, della loro

posizione in una zona commercialmente “debole” e delle loro caratteristiche.

Sulla base delle quotazioni di mercato degli immobili ad uso residenziale e commerciale/direzionale, sono state quindi stimate le aree edificabili (a destinazione residenziale o commerciale/direzionale), operando una serie di considerazioni sulla base dei costi di costruzione e dei probabili prezzi di vendita e ricavando, per logica conseguenza, il valore dell’area.

Una considerazione a parte merita l’area soggetta a progetto S.U.A.P. dove avrebbe dovuto sorgere un centro benessere, in realtà mai decollato, nonostante il settore benessere, in teoria, non abbia subito crisi. La ragione di ciò è da ricercarsi nei costi elevati di realizzazione e di manutenzione sia per quanto concerne i fabbricati sia per quanto concerne le urbanizzazioni interne (strade interne, fognature, sistemazione aree verdi, illuminazione, ecc.).

Per quanto concerne infine i prezzi dei terreni ad uso esclusivamente agricolo, il prezzo di mercato è stato ricavato dai recenti prezzi di vendita di terreni facenti parte del complesso immobiliare e pertanto del tutto analoghi.

3) COMPARTO LOGISTICO

Il Comparto Logistico è una vasta area interamente destinata alla logistica. All'interno di quest'area la società in argomento è proprietaria dei seguenti immobili:

- Un edificio elevato a due piani fuori terra denominato “Edificio Oasi”
- Una porzione posta al piano terreno dell'edificio denominato “Cascina Nuova”
- Un'area adibita a parcheggio interamente asfaltata e recintata denominata “Park Ovest”
- Un lotto di terreno edificabile denominato “Lotto Esedra”
- Un lotto di terreno non edificabile posto sul perimetro sud del Centro Logistico
- Un appezzamento di terreno agricolo originariamente destinato ad accogliere il raccordo ferroviario, poi non realizzato, posto sul lato est del Centro Logistico
- Un appezzamento di terreno non edificabile posto in prossimità della Trattoria di Villamaggiore.

3.1) EDIFICIO OASI

Si tratta di un edificio ad uso commerciale che si trova all'interno del Milano Logistic Center nei pressi della “Cascina Nuova”. Il fabbricato si eleva a due piani fuori terra, è privo di piano interrato ed è realizzato con struttura portante in cemento armato ordinario, solai in latero - cemento, tetto

piano impermeabilizzato con guaina in PVC, pareti esterne parte in muratura di mattoni forati intonacata e tinteggiata (piano terreno e parte piano primo) e parte con facciata continua in vetri temprati a doppia camera, basso emissivi, antelio riflettenti. E' presente l'impianto di ascensore.



Localizzazione dell'edificio



Edificio Oasi



Edificio Oasi

Si compone, al piano terreno, di un'unica unità immobiliare (*NCEU Foglio 20, mappale 259, sub. 2, cat. C/2, classe 1, consistenza mq. 480, sup. catastale mq. 519, R.C. € 694,12*) della superficie di circa mq 556 (compreso il vano scala di accesso al piano primo ed alla copertura piana) attualmente priva di impianti e di ogni tipo di finitura.



Veduta locali piano terreno



Veduta locali piano primo

Al piano primo, al quale si accede dal vano scala posto sul lato nord, si compone di due unità ad uso ufficio complete di tutte le finiture, attualmente non locate ma precedentemente affittate. La prima (*NCEU Foglio 20, mappale 259, sub. 3, cat. A/10, classe 2, consistenza 10 vani, sup. catastale mq. 248, Rendita € 2.917,98*) è composta da ingresso – open space, corridoio che dà accesso a 6 vani e 3 servizi igienici.

La seconda unità (*NCEU Foglio 20, mappale 259, sub. 4, cat. A/10, classe 2, consistenza 12 vani, sup. catastale mq. 309, Rendita € 3.501,58*) si compone di ingresso, corridoio, 8 vani, ripostiglio e 3 servizi igienici.

La superficie lorda complessiva delle due unità, che sono pressoché speculari, è di circa mq 580 compreso il vano scala di accesso.

Le finiture interne del piano primo comprendono pareti in cartongesso, pavimento galleggiante, porte interne tamburate in laminato plastico, rivestimenti ceramici di pavimenti e pareti nei servizi igienici.

Il piano primo è dotato di tutti gli usuali impianti tecnologici necessari per gli immobili ad uso ufficio, compresa la linea interna di trasmissione dati, l'impianto termico a mezzo caldaietta autonoma (una per ogni unità immobiliare) collocate nei locali di servizio e l'impianto di raffrescamento e trattamento aria a mezzo ventilconvettori interni e impianto motocondensante e di filtraggio posto sul tetto del fabbricato.

VALUTAZIONE

Occorre premettere che l'edificio risale alla fine degli anni '90 e pertanto, essendo rimasto al piano terreno allo stato rustico e quindi mai utilizzato né riscaldato, presenta in alcuni punti problemi di umidità di risalita.

Occorrerà quindi effettuare alcuni interventi di manutenzione straordinaria sulle facciate esterne scrostando e ripristinando le parti di intonaco ammalorate.

Nonostante l'edificio sia esteticamente pregevole e nonostante sia localizzato in posizione centrale rispetto al Centro Logistico, non vi sono mai state richieste, per il piano terreno, di affitto.

Il piano primo invece, come già detto, è stato affittato per alcuni anni, ma è anch'esso attualmente sfitto. Per quanto

concerne le richieste di acquisto, nel corso degli anni è pervenuta una sola offerta, informale, dell'intero edificio, di soli € 250.000,00.

Sulla scorta di questi elementi che evidenziano la scarsa appetibilità commerciale, apparentemente non giustificata, dell'immobile, si è quindi ritenuto corretto fare una valutazione prudentiale.

Si evidenzia che nella valutazione l'importo unitario attribuito ai locali del piano terreno e del piano primo, in una situazione di mercato normale, dovrebbe differenziarsi sensibilmente per il fatto che il piano terreno è privo di finiture. Tuttavia poiché si è ritenuto che, stante la mancanza di interesse riscontrata dall'epoca della costruzione ad oggi (sono trascorsi circa 20 anni), il prezzo attribuibile all'immobile debba essere molto al di sotto del costo di costruzione, parimenti anche il costo delle finiture dovrà essere molto inferiore al loro effettivo costo.

La valutazione risulta quindi la seguente:

- piano terreno (NCEU F. 20 mapp. 259 sub 2):	
mq 556 x € 300,00/mq =	€ 166.800,00
- piano primo (NCEU F. 20 mapp. 259 sub 3 e mapp. 259 sub. 4:	
mq 580 x € 400,00/mq =	<u>€ 232.000,00</u>
Totale	€ 398.800,00

In tale importo è compreso il valore dell'area di pertinenza (mapp. 113 sub 702 di mq 5.380).

3.2) CASCINA NUOVA – Locali al piano terreno

Si tratta di un vecchio fabbricato, interamente ristrutturato, localizzato in posizione centrale rispetto al Centro Logistico in prossimità dell'edificio Oasi di cui sopra.



Localizzazione dell'edificio



Veduta dell'edificio Cascina Nuova

Il fabbricato si eleva parte a due e parte a tre piani fuori terra ed è realizzato in muratura portante di mattoni pieni con solai interpiano (comprese le falde del tetto) in laterocemento, manto di copertura in coppi, facciate esterne intonacate e tinteggiate, serramenti esterni in alluminio con vetro camera, finiture interne di livello medio (pavimenti in ceramica, porte interne tamburate, pareti intonacate a scagliola di gesso). L'edificio è dotato di tutti gli usuali impianti tecnologici compreso l'impianto di ascensore e l'impianto di climatizzazione (caldo e freddo) con ventilconvettori. Lo stato di conservazione e d'uso è normale.

L'edificio è composto da diverse unità immobiliari: qui si stima quella di piano terreno (*NCEU Foglio 20, mapp. 258 sub 2, cat. C/1, classe 3, consistenza mq. 213, sup. catastale mq. 268, Rendita € 3.751,18*) che è un immobile a destinazione commerciale



Veduta dell'edificio Cascina Nuova

I locali del piano terreno sono stati adibiti per un certo periodo a bar – tavola calda e infatti, in una porzione degli stessi, sono ancora presenti gli arredi. La restante parte del piano terreno è stata utilizzata per un certo periodo come archivio e attualmente è libera da arredi.

Internamente i locali sono suddivisi in due parti pressoché speculari costituite da due ampi locali posti ai due estremi del fabbricato. Entrambi i locali dispongono di servizi igienici (3 da un lato e due dall'altro) con annessi piccoli locali di servizio (locali di sgombero). I due locali sono collegati sul lato della facciata principale da un ampio disimpegno mentre, sul lato opposto rispetto alla facciata principale, si trova l'ingresso, il vano scala e il vano ascensore che danno accesso ai piani superiori e che sono esclusi dalla valutazione.

La superficie lorda dei locali di piano terreno, escluse le parti comuni (vano scala e vano ascensore comuni) è di circa mq 315.

VALUTAZIONE

Anche in questo caso valgono le considerazioni del paragrafo precedente; le caratteristiche estetiche dell'immobile e la sua posizione centrale all'interno del Centro Logistico apparentemente non giustificano il fatto che attualmente l'immobile sia sfritto da tempo.

La valutazione non comprende gli arredi. Nella valutazione si è tenuto conto del fatto che essendo i locali sfitti da tempo si renderanno necessarie opere di manutenzione straordinaria.

La valutazione è la seguente:

mq. 315 x € 450,00/mq. = € **141.750,00.**

3.3) PARK OVEST

Trattasi di un'area adibita a parcheggio della superficie catastale di mq 6.563, interamente asfaltata e recintata, dotata di cancello automatizzato, completa di impianto fognario e di illuminazione.



Localizzazione del parcheggio



Veduta del parcheggio



Veduta del parcheggio

L'area è censita in catasto al *Foglio 20, mappale 293, area urbana, cons. mq. 6.563.*

Attualmente l'area è affittata alla società CAA S.r.l., che la utilizza come parcheggio per veicoli industriali, con un canone di affitto di € 36.000,00 annui. Inoltre è stato stipulato un preliminare di vendita con altra società per un importo di € 290.000,00 ed è stato versato un acconto di € 50.000,00.

Sulla base di tali elementi, che dimostrano l'esistenza di un interesse commerciale, si stima l'area come segue:

$$\text{mq } 6.563 \times \text{€ } 45,00/\text{mq} = \text{€ } 295.335,00$$

3.4) LOTTO EDIFICABILE "ESEDRA"

Posto esattamente al centro del Milano Logistic Center, è l'unico lotto ancora edificabile facente parte dello stesso.

E' censito in catasto *Foglio 20, mappale 36, area urbana, cons. mq. 2.788.*



Localizzazione del lotto Esedra

In base alle caratteristiche urbanistiche di zona il lotto, che ha una superficie catastale di mq 2.788, consente l'edificazione di un fabbricato della superficie lorda di circa mq 1.500 di SLT.

VALUTAZIONE

Nella valutazione si è tenuto conto della favorevole posizione nonché del fatto che il lotto si trova in un'area completamente urbanizzata.

La valutazione è pertanto la seguente:

$$\text{mq } 2.788 \times \text{€ } 60,00 / \text{mq} = \text{€ } \mathbf{167.280,00}$$

3.5) TERRENO NON EDIFICABILE

Si tratta di un appezzamento di terreno posto sul perimetro del Centro Logistico a lato sud di questo.



Localizzazione del lotto

L'appezzamento (*NCT F. 20 mapp. 294, area urbana, cons. mq. 4.760*) ha la forma di un rettangolo stretto ed allungato, non è edificabile ed è percorso per l'intera lunghezza da una strada interpoderale.

Il terreno non è sfruttabile ai fini edificatori e la sua forma, nonché la presenza di una strada, lo rendono di scarsissimo interesse anche sotto il profilo agrario.

VALUTAZIONE

Si ritiene che il terreno non abbia alcun valore commerciale.

3.6) TERRENO “EX RACCORDO FERROVIARIO”

Si tratta di un terreno posto sul lato est del Centro Logistico sul quale, originariamente, era in previsione la realizzazione di un raccordo ferroviario poi non realizzato.

L'area è stata oggetto di un riporto di terra per renderla complanare con le aree circostanti e per questo riporto è stata utilizzata terra di bassa qualità che ne ha peggiorato le caratteristiche agrarie.

Il terreno è censito in NCT come segue:

F. 20, mapp, 67, area urbana, cons. mq. 6.808

F. 20, mapp, 68, area urbana, cons. mq. 21.059

F. 20, mapp, 181, area urbana, cons. mq. 174

F. 20, mapp, 386, area urbana, cons. mq. 39

F. 20, mapp, 387, area urbana, cons. mq. 8.221

F. 20, mapp, 391, area urbana, cons. mq. 1.250



Localizzazione del terreno

La superficie catastale è di mq 37.551.

Il lotto non è edificabile, dovrebbe essere bonificato ai fini agricoli e per la sua forma è di modesto interesse anche sotto il profilo agrario.

VALUTAZIONE

La valutazione è la seguente:

mq 37.551 x € 1.00/mq = **€ 37.551,00**

3.7) TERRENO SITO IN PROSSIMITA' DELLA TRATTORIA DI VILLAMAGGIORE



Individuazione del lotto

Il terreno è censito in NCEU come segue:

F. 20, mapp, 34, sub. 704, area urbana, cons. mq. 892

F. 20, mapp, 157, area urbana, cons. mq. 127

F. 20, mapp, 390, area urbana, cons. mq. 444

E' localizzato nell'angolo nord-est del Centro Logistico in prossimità della Stazione ferroviaria e della Trattoria di Villamaggiore.

Ha una complessiva superficie catastale di mq 1.463 e, al suo interno, vi sono i resti di un fabbricato di vecchia costruzione.

Potrebbe essere utilizzato come parcheggio per la trattoria ma dovrebbe essere sistemato e livellato.

VALUTAZIONE

$$\text{mq } 1.463 \times \text{€ } 6.00/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{8.778,00}$$

4) APPARTAMENTO, BOX E POSTI AUTO FACENTI PARTE DEL CONDOMINIO “IL ROGGIONE”



Localizzazione dell'edificio

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono costituite da un appartamento, un box auto e due posti auto scoperti facenti parte del condominio Il Roggione, sito in Via delle Rogge 32 nel Comune di Lacchiarella, località Villamaggiore.

In NCEU le medesime sono censite come segue:

- F. 20, mapp. 349, sub, 11, cat. A/3, cl. 2[^], cons. 4,5 vani,
sup. Catastale mq. 68, Rendita € 302,13
- F. 20, mapp. 349, sub, 16, cat. C/6, cl. 4[^], cons. 16 mq.,
sup. Catastale mq. 19, Rendita € 35,53
- F. 20, mapp. 332, sub, 701, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 26 mq.,

sup. Catastale mq. 26, Rendita € 33,57

- F. 20, mapp. 336, sub, 701, cat. C/6, cl. 1^, cons. 31 mq.,

sup. Catastale mq. 31, Rendita € 40,03



Veduta del Condominio il Roggione

Il condominio, edificato con criteri di edilizia convenzionata nel 2005 (fa parte del PII – Piano Integrato di Intervento), è dotato di ascensore ed è stato realizzato con struttura in c.a., tamponamenti in laterizio, copertura in tegole.

L'alloggio si trova al piano quarto (5 f.t.) ed è attualmente occupato anche se è stata avviata una procedura di sfratto nei confronti dell'inquilino in quanto moroso.

L'alloggio, che si presenta in normali condizioni manutentive, è composto da ingresso-sala, cucina, camera, bagno, disimpegno

e ripostiglio oltre ad un balcone e ad un vano cantina nel piano terreno.

Le finiture sono di qualità media e comprendono pavimentazione in monocottura dim. 30 X 30, rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburate, serramenti esterni in legno con vetro camera.

L'alloggio è dotato di tutti gli usuali impianti tecnologici (elettrico, idrico, ecc.) compreso l'impianto di riscaldamento autonomo.

La superficie lorda dell'alloggio è di mq. 65,00 escludendo il balcone e la cantina. Il box auto si trova al piano terreno, ha una superficie lorda di circa mq 17, è dotato di pavimentazione in battuto in cemento, illuminazione e basculante manuale.

I due posti auto si trovano sulla pubblica via e sono delimitati semplicemente dalla segnaletica orizzontale.

VALUTAZIONE

Considerate le caratteristiche degli immobili e tenuto conto del livello medio delle finiture dell'appartamento e dell'esposizione dello stesso (unica aria), si valutano gli immobili sopra descritti come segue:

- **Alloggio:**

mq. 65,00 x € 1.000,00/mq. = € 65.000,00

- **Box Auto:**

a corpo € 8.000,00

- **Posti auto:**

n° 2 x € 1.000,00/cad. =

€ 2.000,00

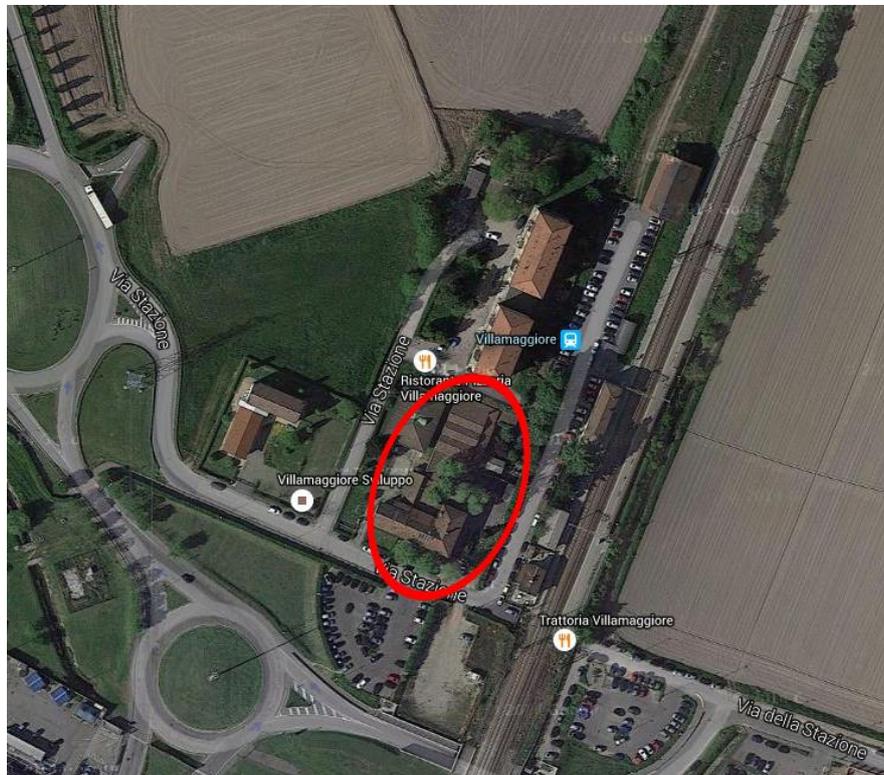
TOTALE € 75.000,00

5) BENI IMMOBILI POSTI IN “ZONA STAZIONE”

Si tratta dei seguenti immobili posti nella zona adiacente alla Stazione ferroviaria di Villamaggiore:

- **Edificio “Trattoria di Villamaggiore”**
- **Edificio “Meeting Point”**

5.1) TRATTORIA DI VILLAMAGGIORE



Localizzazione dell'immobile

Si tratta di un immobile, parzialmente cantinato, composto essenzialmente da tre unità immobiliari edificate in aderenza e fra loro comunicanti, con annessa area di pertinenza, sito in Via Stazione n° 7 nella frazione Villamaggiore.

L'immobile ha accesso diretto dalla via pubblica oltre ad un ingresso carraio ed uno pedonale che danno accesso all'area cortilizia latistante.

Il fabbricato, elevato parte ad un solo piano fuori terra e parte a due, è censiti in NCEU come segue:

- F. 13, mapp. 26, sub. 704, cat. C/1, cl. 5[^], cons. 506 mq.,
sup. Catastale mq. 685, Rendita € 12.073,32
- F. 13, mapp. 26, sub. 705, cat. A/3, cl. 2[^], cons. 3,5 vani,
sup. Catastale mq. 48, Rendita € 234,99
- F. 13, mapp. 26, sub. 706, cat. D/2, Rendita € 4.958,00

L'area di pertinenza è invece censita in NCT come segue:

F. 13, mapp. 58, area urbana di mq 590.



Veduta del corpo principale



Veduta del corpo principale



Veduta del corpo principale

La principale unità immobiliare è il mappale 26 sub 704, che occupa l'intero piano terreno del fabbricato e che è costituita dalla vecchia trattoria, risalente ai primi decenni del 900 ed interamente ristrutturata, oltre ad altre due porzioni, di edificazione recente.

La parte ristrutturata è un edificio realizzato in muratura portante di mattoni pieni con tetto in tegole marsigliesi su orditura lignea, facciate esterne intonacate e tinteggiate, serramenti in legno con vetrocamera.

Internamente è adibito a sala ristorante, bar, ripostiglio, vano scala di accesso al piano primo, cucina, magazzino e servizi igienici.

Le finiture comprendono pavimenti in materiale ceramico, pareti intonacate a civile, porte interne in legno massello tinta naturale, rivestimenti dei servizi igienici in ceramica.

In aderenza sul lato nord della vecchia trattoria sono stati realizzati due corpi di fabbrica elevati ad un solo piano fuori terra.

Il primo è costituito da due locali adibiti a zona cottura e bar; nel locale bar è stato realizzato un forno.

Questo corpo è realizzato con pareti esterne intonacate e tinteggiate, copertura ad unica falda con solaio in laterocemento e manto di copertura in tegole marsigliesi, serramenti esterni in legno con vetrocamera.

Internamente le pareti sono intonacate a civile e i pavimenti sono in piastrelle di materiale ceramico.

Il secondo corpo di fabbrica, realizzato negli anni '90, si estende anch'esso nell'area di pertinenza interna in prosecuzione del secondo corpo.

Dispone di un accesso diretto dal giardino interno, si eleva ad un solo piano fuori terra ed è costituito da un'ampia sala ristorante con annessi servizi igienici, dispensa e centrale termica.

Si tratta di un fabbricato realizzato in struttura portante di cemento armato ordinario con pareti di tamponamento perimetrale in laterizio, tetto con orditura in legno e manto di copertura in coppi su orditura lignea.

Le facciate esterne sono parte intonacate e parte in mattoni a vista, i serramenti sono in legno con vetrocamera, le pareti interne sono intonacate a civile e i pavimenti sono in materiale ceramico.

La superficie misurata al lordo di tutti i muri di questa unità immobiliare, costituente l'intero piano terreno del fabbricato, è di circa **mq 685**.

La seconda unità immobiliare, mappale 26 sub 706, è costituita dalla parte maggioritaria del piano primo del fabbricato e fa anch'essa parte della vecchia trattoria poi ristrutturata. L'accesso avviene dalla scala interna che si diparte dal piano terreno. Questa porzione del fabbricato, nell'ottica di una attività complementare di affittacamere, è composta da 4 stanze doppie, 2 stanze singole e 5 servizi igienici oltre a disimpegno, centrale termica e terrazzo.

Le finiture sono simili a quelle del piano terreno.

La superficie di questa unità immobiliare, misurata al lordo di tutti i muri comprendendo il vano scala ed escludendo la superficie del terrazzo, è di circa **mq 134**.

La terza e ultima unità immobiliare, mappale 26 sub 705, è la porzione rimanente del piano primo ed è l'alloggio del custode – gestore, che è costituito da un bilocale con camera da letto, soggiorno – angolo cottura, servizio igienico e balcone. Le finiture sono simili a quelle della restante porzione del piano primo.

La superficie lorda di questa unità immobiliare è di circa **mq 65**, compresi tutti i muri ed escluso il balcone lato strada.

L'edificio (piano terreno e primo) è dotato di tutti gli usuali impianti (elettrico, idrico, ecc.) compreso l'impianto di riscaldamento - raffrescamento con ventilconvettori.

Come già detto il fabbricato dispone di un'ampia area esterna recinta adibita a giardino e cortile; quest'area è costituita in parte dall'area catastalmente pertinenziale del mappale 26 ed in parte dal mappale 58.

Il valore dell'area catastalmente pertinenziale del mappale 26 è compreso nel valore del fabbricato mentre l'area individuata dal mappale 58 viene stimata a parte.

La superficie complessiva (Slp) della porzione adibita a bar – ristorante è di 748,00 mq; la superficie della porzione adibita all'attività di affittacamere è di 134,00 mq.

Si segnala infine che l'immobile è stato per alcuni anni affittato alla società Latemar s.r.l. con contratto di affitto registrato in Pavia in data 27.12.2012 al N. 6346 Serie 1T con canone annuo pari ad € 90.000,00.

In seguito alla cessazione dell'attività l'immobile è rimasto pressoché interamente vuoto fatta eccezione per una piccola porzione che è attualmente occupata, senza titolo, da un ex dipendente della società suddetta.

E' in corso di avvio la procedura di sfratto.

VALUTAZIONE

Nonostante la potenziale appetibilità commerciale dell'immobile dovuta alla carenza nelle vicinanze del centro logistico di attività ricettive, si è considerato che l'attività precedentemente in essere non è andata a buon fine e che in seguito non sono più pervenute richieste di affitto.

Trattandosi di 3 unità immobiliari che non possono essere vendute separatamente avendo l'ingresso in comune, si è optato per un valore al mq medio.

La valutazione è la seguente:

- Piano terreno adibito a bar – ristorante
con annessi locali di servizio

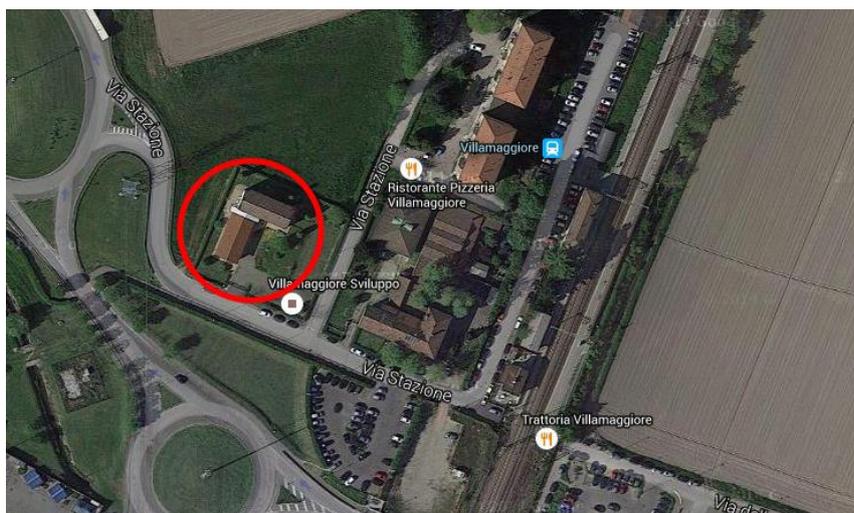
(F. 13, mappale 26 sub 704):

mq 685 x € 450,00/mq = € 308.250,00

- Piano primo adibito ad attività di affittacamere (F. 13, mappale 26, sub 706)			
mq 134 x € 450,00/mq =	€		60.300,00
- Piano primo adibito ad alloggio custode-gestore:			
mq 65 x € 450,00/mq =	€		29.250,00
- Area esterna adibita a giardino e cortile costituita dal mappale 58 del Foglio 13:			
mq 590 x € 10,00 mq =	€		5.900,00
	TOTALE	€	403.700,00

5.2) MEETING POINT

E' un edificio con ampia area di pertinenza adibito ad uffici, costituito da due corpi formanti una pianta ad L, ubicato in Via Stazione n° 1.



Localizzazione dell'edificio

L'edificio è composto da due corpi di fabbrica separati da un porticato che copre la scala esterna di accesso del secondo corpo.

Il primo corpo (corpo A), realizzato in muratura di mattoni pieni, è un fabbricato ad un solo piano fuori terra, preesistente, ristrutturato nel 2000 ed è stato per lungo tempo utilizzato come ufficio vendite della società proprietaria.

Il secondo corpo (corpo B), che si eleva a due piani fuori terra, è stato edificato nel 2005 con struttura portante in c.a. e tamponamenti in laterizio con ampie vetrate perimetrali.



Edificio Meeting Point

Catastalmente l'immobile è costituito da tre unità immobiliari oltre all'area di pertinenza ed è censito in NCEU come segue:

- F. 13, mapp. 23, sub. 706, cat. A/10, cl. 1[^], cons. 5,5 vani,
sup. Catastale mq. 144, Rendita € 1.377,65

- F. 13, mapp. 23, sub. 707, cat. A/10, cl. 1[^], cons. 9,5 vani,

sup. Catastale mq. 242, Rendita € 2.379,58

- F. 13, mapp. 23, sub. 708, cat. C/6, cl. 4[^], cons. 45 mq.,

sup. Catastale mq. 54, Rendita € 99,93

L'area pertinenziale è censita in NCT come segue:

F. 13, mapp. 23, sub 709, area urbana di mq 1.709

L'unità distinta dal **subalterno 706** (corpo A ristrutturato nel 2.000) è composta da ingresso, due uffici di cui uno ampio (open space), disimpegno, bagno e soppalco. La superficie, misurata al lordo di tutti i muri, è di circa **mq 152** di cui mq 38 circa di soppalco.

L'unità contraddistinta dal **subalterno 707** è posta all'interno del nuovo corpo B, si articola su due piani ed è costituita al piano terreno da ingresso, due uffici, disimpegno e due bagni mentre, al piano primo, al quale si giunge tramite la scala esterna, è composta da quattro uffici di cui uno ampio (open space e ingresso), due bagni, un disimpegno e un ripostiglio al piano primo. La superficie misurata al lordo di tutti i muri e comprendendo la superficie del porticato e del vano scala esterno è di circa **mq 242**.

La terza unità immobiliare, identificata con il **subalterno 708**, è ubicata al piano terreno del corpo B con il quale comunica attraverso una porta di collegamento. Catastalmente è adibita

ad autorimessa ma in realtà, quando l'edificio era utilizzato, era adibita ad archivio. La superficie lorda è di circa **mq 54**.

Tutte le unità sono caratterizzate da finiture di qualità media, con pavimentazione in monocottura dim. 30 x 30 cm o di tipo galleggiante, rivestimento dei bagni in ceramica, porte interne in legno tamburato tinta naturale, serramenti in alluminio con vetro camera, impianto di allarme, impianto di riscaldamento autonomo con fan coil, impianto di aria condizionata e impianto videocitofonico.

Le pareti esterne sono parte intonacate e parte realizzate con una vetrata con applicato un film protettivo ombreggiante attualmente danneggiato che dovrebbe essere sostituito. Le scale esterne hanno i gradini in pietra naturale (serizzo).

L'immobile nel suo complesso si presenta in buone condizioni conservative e di manutenzione.

L'area esterna comune misura circa 1.700 mq di cui 870 mq circa di giardino e 830 mq di cortile, adibito a posti auto, spazi di manovra e camminamenti, realizzato con pavimentazione in masselli autobloccanti permeabili ed elementi grigliati drenanti.

VALUTAZIONE

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e di tutti i fattori che possono influire sul prezzo direttamente o indirettamente, si valuta l'immobile come segue:

- Corpo A: mq 152 x € 500,00/mq =	€ 76.000,00
- Corpo B uffici: mq 242 x € 600,00/mq =	€ 145.200,00
- Corpo B autorimessa:	
mq 54 x € 300,00/mq =	<u>€ 16.200,00</u>
Totale	€ 237.400,00

Nel prezzo è compreso il valore dell'area di pertinenza esterna.

6) BENI IMMOBILI FACENTI PARTE DEL SETTORE OVEST DEL BORGO DI VILLAMAGGIORE



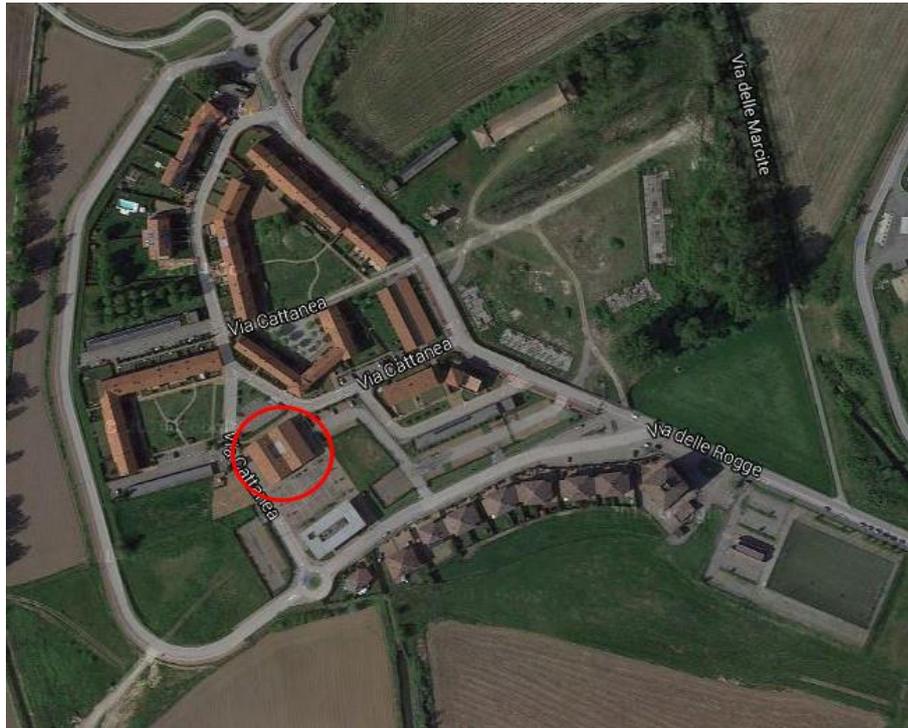
Localizzazione degli immobili

Il settore ovest del Borgo di Villamaggiore è costituito da un complesso immobiliare comprendente diversi fabbricati sia a destinazione residenziale che commerciale, disposti su un'ampia area di pertinenza interamente recinta ed interamente urbanizzata che comprende le strade, le aree verdi e le aree di parcheggio. La gran parte degli immobili sono stati venduti nel corso degli anni e, attualmente, gli immobili di proprietà ricadenti in quest'area sono i seguenti:

- Edificio "La Casera" (ad uso commerciale)
- Edificio "Tettoia" (ad uso commerciale)

- N. 8 appartamenti dislocati in diversi fabbricati
- N. 16 box auto dislocati in diversi corpi di fabbrica
- N. 39 posti auto scoperti dislocati in diverse zone del Borgo

6.1) EDIFICIO “LA CASERA”



Localizzazione dell'edificio

L'immobile è censito in NCEU come segue:

- F. 11, mapp. 178, Cat. F/3, senza indicazioni di consistenza e reddito (La Casera)

La previsione iniziale era quella di realizzare in questo edificio un supermercato al servizio della zona e pertanto il fabbricato è stato collocato nei pressi dell'ingresso del Borgo in favorevole posizione commerciale.

In allora si è ritenuto, correttamente, che la suddivisione interna e le finiture sarebbero state realizzate in funzione delle richieste dell'utilizzatore. In realtà il previsto utilizzo non si è verificato e l'edificio è rimasto non ultimato.



Veduta esterna dell'edificio

L'immobile è stato realizzato tra il 2008 e il 2010 con struttura portante in c.a., tamponamenti perimetrali in laterizio intonacati e tinteggiati, copertura a 4 falde con struttura portante in legno e manto in coppi, serramenti esterni in alluminio con vetro camera.

Nella parte centrale del tetto è stata realizzata una copertura piana ribassata, in modo da creare una zona scoperta, non visibile dall'esterno, sulla quale collocare i macchinari esterni per il trattamento dell'aria (filtraggio, deumidificazione e trattamento termico dell'aria).

Mancano tutti gli impianti e tutte le finiture interne (sottofondi, pavimenti, pareti divisorie, intonaci interni, serramenti interni, ecc.).



Veduta dall'interno del ribassamento della copertura



Particolare dello stato interno dell'edificio

La superficie lorda è di circa **mq. 777,00**.

VALUTAZIONE EDIFICIO “LA CASERA”

Nella valutazione si è tenuto conto della oggettiva scarsa appetibilità dell'immobile, evidenziata dal fatto che, pur essendo stato ultimato da circa 10 anni, in tutto questo tempo non si è riusciti, né a venderlo né ad affittarlo nonostante sia stato adeguatamente pubblicizzato unitamente agli altri immobili.

In realtà la destinazione prevista era teoricamente corretta e la presenza di un supermercato avrebbe contribuito ad accrescere anche il valore degli altri immobili presenti nel borgo.

Di fatto tuttavia non vi è stato interesse né per l'affitto né per l'acquisto di questo immobile.

Si è inoltre tenuto conto del fatto che l'immobile, mancando le suddivisioni interne, tutte le finiture e tutti gli impianti è realizzato all'incirca al 60% e che, essendo stato costruito da diversi anni e non essendo mai stato utilizzato e conseguentemente riscaldato, necessita sicuramente di alcune opere di manutenzione straordinaria.

Il valore attuale di mercato viene così determinato:

mq. 777 x € 200,00/mq = € **155.400,00**

6.2) EDIFICIO “LA TETTOIA”



Localizzazione dell'edificio

Il fabbricato è censito in NCEU come segue:

- F. 11, mapp. 411, sub 2, senza indicazioni di consistenza e reddito (La Tettoia)

Anche in questo caso si tratta di un edificio a destinazione commerciale che era stato collocato nei pressi dell'ingresso del Borgo, dove è stata realizzata una piccola piazza attrezzata per il gioco e lo sport.

Nelle previsioni iniziali questa zona del Borgo avrebbe dovuto un punto di aggregazione adatto e nello stesso tempo favorito dalla presenza di immobili ad uso commerciale.

Anche in questo caso l'immobile è stato costruito fino al livello "rustico" in attesa di realizzare le suddivisioni interne, le finiture e gli impianti in base alle esigenze dell'utilizzatore.



Veduta esterna dell'edificio "La Tettoia"

Si tratta di un fabbricato di forma rettangolare elevato ad un solo piano fuori terra realizzato con struttura portante in c.a., copertura piana, pareti esterne di tamponamento in muratura a faccia vista integrate da ampie e prevalenti vetrate. La superficie lorda è di circa **mq 711**. L'edificio è esteticamente pregevole ma è stato concepito per un unico utilizzatore mentre, nella piccola realtà del Borgo, sarebbe stato forse meglio prevedere un immobile facilmente frazionabile fra diversi utilizzatori. Si evidenzia che l'immobile, non essendo mai stato utilizzato, non è stato riscaldato per circa 10 anni ed

è quindi opportuno prevedere che vi siano alcune opere di manutenzione straordinaria da realizzare all'interno.

VALUTAZIONE EDIFICIO “LA TETTOIA”

Anche in questo caso l'elemento prevalente nella valutazione, stante l'assenza di concrete richieste di affitto o di acquisto nel corso dei 10 anni trascorsi dall'epoca della costruzione ad ora, è l'oggettiva scarsa appetibilità del bene.

Si è tenuto conto del fatto che all'interno dell'edificio occorrerà effettuare alcune opere di manutenzione straordinaria; l'immobile inoltre non è ultimato e lo stato di avanzamento dei lavori equivale all'incirca al 60% del finito.

Il valore attuale di mercato viene così determinato:

$$\text{mq. } 711 \times \text{€ } 300,00/\text{mq} = \text{€ } \mathbf{213.300,00}$$

6.3) APPARTAMENTI FACENTI PARTE DEL BORGO



Localizzazione degli immobili

Il complesso immobiliare è composto di 6 edifici di cui alcuni costituiti da un unico corpo di fabbrica ed altri da due, censiti in NCEU come segue:

- F. 11, mapp. 169, sub 10, cat. A/3, cl. 2[^], cons. 4,5 vani;
sup. catastale mq. 76, piano T-1, Rendita € 302,13
- F. 11, mapp. 169, sub 11, cat. A/3, cl. 2[^], cons. 4,5 vani;
sup. catastale mq. 79, piano T-1, Rendita € 302,13
- F. 11, mapp. 169, sub 13, cat. A/3, cl. 2[^], cons. 4 vani;
sup. catastale mq. 78, piano T, Rendita € 268,56
- F. 11, mapp. 181, sub 12, cat. A/3, cl. 2[^], cons. 4 vani;
sup. catastale mq. 74, piano 1, Rendita € 268,56
- F. 11, mapp. 192, sub 5, cat. A/3, cl. 2[^], cons. 5 vani;
sup. catastale mq. 81, piano 1, Rendita € 335.70
- F. 11, mapp. 193, sub 6, cat. A/3, cl. 2[^], cons. 5 vani;
sup. catastale mq. 82, piano 1, Rendita € 335.70
- F. 11, mapp. 197, sub 8, cat. A/3, cl. 2[^], cons. 5 vani;
sup. catastale mq. 80, piano 1, Rendita € 335.70
- F. 11, mapp. 197, sub 9, cat. A/3, cl. 2[^], cons. 5 vani;
sup. catastale mq. 79, piano 1, Rendita € 335.70

Gli appartamenti in argomento si trovano all'interno degli edifici 8 – 9 – 12 - 19 – 24.



Edifici 7 - 8 - 9



Edificio 19



Edificio 24

Tutti gli edifici e le relative unità immobiliari hanno caratteristiche costruttive assai simili fra loro. Si elevano a due piani fuori terra, sono privi di piano interrato, sono realizzati in struttura portante di cemento armato ordinario con solai in laterocemento e murature perimetrali di tamponamento in laterizio, hanno tetto a due falde in tavelloni su muricci in laterizio con passafuori in legno, manto di copertura in coppi, facciate esterne intonacate e tinteggiate con, in alcuni casi, parti di facciata in mattoni paramano, serramenti esterni in legno con vetrocamera e persiane in legno ad ante ribaltabili. In tutti gli edifici è presente un'area verde esterna adibita a giardini privati.

Internamente gli appartamenti hanno finiture di livello medio che comprendono pavimenti di tipo misto in materiale

ceramico e parquet di legno, rivestimenti verticali (servizi e cucina) in materiale ceramico, pareti intonacate a civile nei locali di servizio (servizi igienici e cucine) e in scagliola di gesso negli altri locali. Gli edifici sono privi di impianto di ascensore, sono dotati di impianto di riscaldamento centralizzato con pannelli solari per la produzione di acqua sanitaria e sono altresì dotati degli usuali impianti di uso civile (impianto idrico, elettrico, ecc.) oltre all'impianto di allarme. In tutti gli appartamenti è inoltre stata realizzata la predisposizione per l'impianto di aria condizionata (canalizzazioni, ecc.) e la predisposizione per la domotica, vale a dire per la gestione computerizzata degli impianti e delle apparecchiature presenti negli appartamenti.



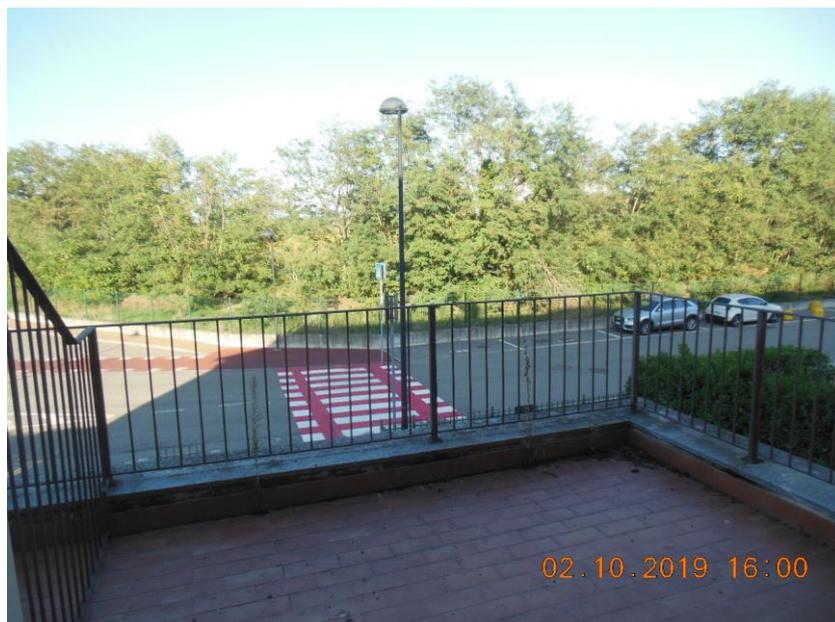
Veduta interna degli appartamenti



Veduta interna degli appartamenti



Veduta interna degli appartamenti



Veduta interna degli appartamenti

Nella realizzazione del complesso è stata posta attenzione alle aree verdi che sono ampie e ben tenute ma che, ovviamente, incidono sulle spese di manutenzione condominiali.





Gli appartamenti allo stato attuale sono tutti ultimati tranne due e precisamente quelli individuati in NCEU al Foglio 11, mappale 197 sub 8 e 9 che sono gli alloggi n° 24.6 e 24.7 facenti entrambi parte dell'edificio n° 24. In questi alloggi mancano tutte le finiture (pavimenti, porte interne, rivestimenti ceramici delle pareti dei bagni e della cucina. Sono invece presenti tutti gli impianti, i serramenti esterni e i sottofondi dei pavimenti in massetto cementizio. Nella valutazione si è quindi tenuto conto di un'incidenza di circa € 100/mq per la realizzazione delle finiture.

I due alloggi facenti parte dell'edificio 8 (NCEU F. 11, mappale 169 sub 10 e 11 sono disposti su due piani (alloggi in duplex) mentre gli altri sono tutti alloggi disposti su un solo piano.

Infine si segnala che l'appartamento censito al mappale 169 sub 11 e il posto auto censito al mappale 172 sub 8, sono attualmente affittati con contratto "a riscatto" vale a dire che nel canone di affitto è compresa una sorta di acquisto rateizzato. Da quanto comunicato al sottoscritto dai tecnici della società il contratto dovrebbe concludersi entro la fine del presente anno e pertanto si può approssimativamente calcolare che circa il 90% dell'importo sia già stato corrisposto. Nella valutazione pertanto verrà calcolata solo la quota residua del 10%.

VALUTAZIONE DEGLI APPARTAMENTI

La valutazione si basa sui contratti di vendita stipulati nel corso dell'ultimo anno, il cui prezzo si è attestato intorno ai 1.500 €/mq.

Tuttavia si è anche tenuto conto della minor appetibilità degli ultimi appartamenti rimasti in vendita, dovuta al fatto che, in quasi tutti i casi, si tratta di alloggi posti al primo piano mentre, in questa tipologia residenziale, è importante disporre di un piccolo giardino, elemento che è invece presente solo negli alloggi in duplex (piano terreno e primo). Gli alloggi in duplex rimasti da vendere sono 2 ma uno è un alloggio con affitto "a riscatto" che è stato quasi interamente pagato.

Tutto ciò considerato la valutazione è la seguente:

- Appartamento censito in NCEU al F. 11,
mapp. 169, sub 10:
mq 76 x € 1.300/mq = € 98.800,00
- Appartamento censito in NCEU al F. 11,
mapp. 169, sub 11 (affitto a riscatto):
mq 79 x € 150,00/mq.= € 11.850,00
- Appartamento censito in NCEU al F. 11,
mapp. 169, sub 13:
mq 78 x € 1.300/mq = € 101.400,00
- Appartamento censito in NCEU al F. 11,
mapp. 181, sub 12:

mq 74 x € 1.250/mq =	€ 92.500,00
- Appartamento censito in NCEU al F. 11, mapp. 192, sub 5:	
mq 81 x € 1.250/mq =	€ 101.250,00
- Appartamento censito in NCEU al F. 11, mapp. 193, sub 6:	
mq 82 x € 1.250/mq =	€ 102.500,00
- Appartamento censito in NCEU al F. 11, mapp. 197, sub 8 (non finito):	
mq 80 x € 1.150/mq =	€ 92.000,00
- Appartamento censito in NCEU al F. 11, mapp. 197, sub 9 (non finito):	
mq 79 x € 1.150/mq =	<u>€ 90.850,00</u>
TOTALE ALLOGGI	€ 691.150,00

6.4) BOX AUTO FACENTI PARTE DEL BORGO

I box auto sono 16 ed hanno tutti dimensioni simili di circa mq 25 – 26 di superficie lorda e dimensioni interne di circa mt. 6.50 x 3.50; i box che si stimano sono localizzati in vari corpi di fabbrica dislocati nei pressi degli edifici.

Catastalmente sono censiti in NCEU come segue:

- F. 11, mapp. 179, sub 1, cat. C/6, cl. 4[^], cons. 23 mq.,
sup. catastale mq. 26, piano T, Rendita € 51,08
- F. 11, mapp. 203, sub 3, cat. C/6, cl. 4[^], cons. 23 mq.,
sup. catastale mq. 25, piano T, Rendita € 51,08

- F. 11, mapp. 203, sub 4, cat. C/6, cl. 4[^], cons. 23 mq.,
sup. catastale mq. 25, piano T, Rendita € 51,08
- F. 11, mapp. 203, sub 5, cat. C/6, cl. 4[^], cons. 23 mq.,
sup. catastale mq. 25, piano T, Rendita € 51,08
- F. 11, mapp. 203, sub 9, cat. C/6, cl. 4[^], cons. 23 mq.,
sup. catastale mq. 25, piano T, Rendita € 51,08
- F. 11, mapp. 203, sub 10, cat. C/6, cl. 4[^], cons. 23 mq.,
sup. catastale mq. 25, piano T, Rendita € 51,08
- F. 11, mapp. 203, sub 13, cat. C/6, cl. 4[^], cons. 23 mq.,
sup. catastale mq. 25, piano T, Rendita € 51,08
- F. 11, mapp. 291, sub 1, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 23 mq.,
sup. catastale mq. 26, piano T, Rendita € 35,64
- F. 11, mapp. 291, sub 2, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 23 mq.,
sup. catastale mq. 25, piano T, Rendita € 35,64
- F. 11, mapp. 291, sub 3, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 23 mq.,
sup. catastale mq. 25, piano T, Rendita € 35,64
- F. 11, mapp. 291, sub 4, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 23 mq.,
sup. catastale mq. 25, piano T, Rendita € 35,64
- F. 11, mapp. 291, sub 5, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 22 mq.,
sup. catastale mq. 25, piano T, Rendita € 34,09
- F. 11, mapp. 291, sub 6, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 24 mq.,
sup. catastale mq. 26, piano T, Rendita € 37,18
- F. 11, mapp. 291, sub 8, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 22 mq.,
sup. catastale mq. 25, piano T, Rendita € 34,09

- F. 11, mapp. 291, sub 9, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 22 mq.,
sup. catastale mq. 25, piano T, Rendita € 34.09
- F. 11, mapp. 291, sub 10, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 22 mq.,
sup. catastale mq. 26, piano T, Rendita € 34.09

I fabbricati all'interno dei quali si trovano i box sono ad un solo piano fuori terra e sono realizzati con solai in cemento armato ordinario e murature di tamponamento perimetrale in blocchetti di cls. intonacate e tinteggiate; le porte basculanti, motorizzate, sono in lamiera di ferro smaltata. Il tetto è realizzato in alcuni casi con copertura piana e in altri con tetto ad una falda e manto di copertura in coppi.



**Veduta di uno dei corpi di fabbrica all'interno dei quali
si trovano i box auto**



**Veduta di uno dei corpi di fabbrica all'interno dei quali
si trovano i box auto**

Le finiture interne comprendono pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in battuto di cemento, impianto di illuminazione, presa elettrica e presa d'acqua.



Veduta interna di un box

VALUTAZIONE DEI BOX AUTO

La valutazione viene fatta a corpo sulla scorta degli atti di vendita dell'ultimo periodo che si sono attestati intorno ai 9.500 euro a box. Si è tuttavia tenuto conto del fatto che essendo i box in vendita 16 a fronte di 8 alloggi ancora da vendere ed essendo abbastanza normale che per ogni alloggio venga venduto un solo box e non due, occorre prevedere un prezzo medio che tenga conto del fatto che per vendere gli ultimi 8 box occorrerà praticare uno sconto sensibile.

Pertanto:

n° 16 box auto x € 8.000,00/cad = **€ 128.000.00**

6.5) POSTI AUTO SCOPERTI FACENTI PARTE DEL BORGO

I posti auto sono 39 e sono localizzati in varie zone del settore ovest in prossimità dei vari edifici. Hanno una dimensione media di circa mq. 13 cadauno, sono numerati e delimitati da strisce verniciate.

Catastalmente sono censiti in NCEU come segue:

- F. 11, mapp. 172, sub 8, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 16,78
- F. 11, mapp. 173, sub 1, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 15 mq.,
sup. catastale mq. 15, piano T, Rendita € 19,37
- F. 11, mapp. 173, sub 4, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 12 mq.,
sup. catastale mq. 12, piano T, Rendita € 15,49

- F. 11, mapp. 173, sub 5, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 12 mq.,
sup. catastale mq. 12, piano T, Rendita € 15,49
- F. 11, mapp. 173, sub 6, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 12 mq.,
sup. catastale mq. 12, piano T, Rendita € 15,49
- F. 11, mapp. 173, sub 7, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 12 mq.,
sup. catastale mq. 12, piano T, Rendita € 15,49
- F. 11, mapp. 173, sub 8, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 12 mq.,
sup. catastale mq. 12, piano T, Rendita € 15,49
- F. 11, mapp. 174, sub 2, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 16,78
- F. 11, mapp. 174, sub 3, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 12 mq.,
sup. catastale mq. 12, piano T, Rendita € 15,49
- F. 11, mapp. 174, sub 4, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 12 mq.,
sup. catastale mq. 12, piano T, Rendita € 15,49
- F. 11, mapp. 174, sub 5, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 12 mq.,
sup. catastale mq. 12, piano T, Rendita € 15,49
- F. 11, mapp. 180, sub 1, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 17 mq.,
sup. catastale mq. 17, piano T, Rendita € 21,95
- F. 11, mapp. 180, sub 3, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 16,78
- F. 11, mapp. 180, sub 4, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 16,78
- F. 11, mapp. 183, sub 2, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 12 mq.,
sup. catastale mq. 12, piano T, Rendita € 15,49

- F. 11, mapp. 184, sub 1, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 16,78
- F. 11, mapp. 185, sub 1, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 12 mq.,
sup. catastale mq. 12, piano T, Rendita € 15,49
- F. 11, mapp. 185, sub 2, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 12 mq.,
sup. catastale mq. 12, piano T, Rendita € 15,49
- F. 11, mapp. 195, sub 5, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 12 mq.,
sup. catastale mq. 12, piano T, Rendita € 15,49
- F. 11, mapp. 195, sub 7, cat. C/6, cl. 1[^], cons. 12 mq.,
sup. catastale mq. 12, piano T, Rendita € 15,49
- F. 11, mapp. 206, sub 1, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 16 mq.,
sup. catastale mq. 16, piano T, Rendita € 24,79
- F. 11, mapp. 206, sub 2, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 206, sub 3, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 206, sub 4, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 206, sub 5, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 206, sub 6, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 206, sub 7, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14

- F. 11, mapp. 206, sub 8, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 207, sub 1, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 207, sub 2, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 207, sub 3, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 207, sub 4, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 207, sub 5, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 207, sub 6, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 207, sub 7, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 207, sub 8, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 207, sub 9, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 207, sub 10, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 13 mq.,
sup. catastale mq. 13, piano T, Rendita € 20,14
- F. 11, mapp. 207, sub 11, cat. C/6, cl. 2[^], cons. 14 mq.,
sup. catastale mq. 14, piano T, Rendita € 21,69

VALUTAZIONE DEI POSTI AUTO SCOPERTI

Si valutano i singoli posti auto scoperti a corpo, partendo dai prezzi di vendita dell'ultimo periodo che si sono attestati intorno ai 1.500 €/cad.

Questo valore tuttavia è stato prudenzialmente abbassato in quanto essendo ormai rimasti in vendita solo 8 appartamenti, appare difficile vendere ancora 39 posti auto. Probabilmente in fase progettuale si è cercato di contenere la superficie delle aree verdi (che aumentano costi generali di realizzazione e di manutenzione senza produrre proventi) aumentando il numero dei posti auto che, pur avendo un costo di realizzazione superiore, producono un utile aggiuntivo.

Ciò tuttavia ha generato un numero eccessivo di posti auto che, non essendo posti in molti casi nelle immediate vicinanze delle abitazioni, rivestono scarso interesse.

La vendita di questi posti auto diventa quindi non più un problema di prezzo ma di richiesta, che potrebbe esaurirsi a prescindere dal valore assegnato. La società potrebbe trovarsi costretta a svendere alcuni posti auto pur di evitare di continuare a pagare le relative spese condominiali. Il prezzo assegnato è quindi prudenziale.

Si segnala che il posto auto censito al mappale 172 sub 8 è affittato con contratto a riscatto (unitamente all'alloggio mappale 169 sub 11) e che l'importo già corrisposto equivale

all'incirca al 90% del valore. Viene quindi calcolata solo la quota residua, pari a circa il 10%.

Il valore attribuito è il seguente:

- n° 38 posti auto scoperti x € 1.100.00/cad = € 41.800,00

- n° 1 posto auto con contratto a riscatto

(mapp. 172 sub 8): a corpo = € 100,00

TOTALE POSTI AUTO € 41.900,00

7) SETTORE EST DEL BORGO DI VILLAMAGGIORE



Localizzazione dell'area edificabile denominata Settore Est del Borgo di Villamaggiore

Il Settore Est del Borgo di Villamaggiore è un'area della complessiva superficie catastale di mq 33.859, soggetta a Piano di Recupero.

- Fg 11, mapp. 282, area urbana, cons. mq. 3.473
- Fg 11, mapp. 327, area urbana, cons. mq. 427
- Fg 11, mapp. 328, unità collabenti
- Fg 11, mapp. 330, area urbana, cons. mq. 3.188
- Fg. 11, mapp. 38, prato, cl. U, sup. 00.90.00, R.D. € 23,24,
R.A. € 23,24

- Fig. 11, mapp. 144, bosco ceduo, cl. U, sup. 00.43.99,
R.D. € 9,09, R.A. € 1,36

- Fig. 11, mapp. 331, in corso di costruzione

Sul terreno che si stima al momento attuale sono presenti i seguenti manufatti:

- le fondazioni e le pilastrature di due fabbricati iniziati e mai ultimati (edificio 21A e 21B), che si trovano all'interno dei mappali 282 e 38; tali strutture sono ormai inutilizzabili essendo rimaste per anni alle intemperie;



- un vecchio fabbricato rurale fatiscente e parzialmente crollato annesso al mappale 328;



- un basso fabbricato di recente costruzione edificato al rustico e contenente 11 box auto costituenti il mappale 331.



E' inoltre presente una cabina Enel dismessa (F. 11 mapp. 333) che non rientra tuttavia nelle proprietà della Società.

Su tutti i terreni costituenti il Settore Est del Borgo di Villamaggiore è stato approvato il "Piano di Recupero della Cascina di Villamaggiore" (progetto iniziale e successive varianti).

L'iter approvativo del Piano è complesso e viene qui esposto sinteticamente, tralasciando le varie modifiche intercorse, in quanto attualmente ininfluenti sul prezzo e concentrandosi sui parametri urbanistici derivanti dall'ultima variante approvata.

Il Piano di Recupero è stato inizialmente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° 2 del 28.01.2005; la prima variante è stata approvata con D.G.C. n° 89 del 10.05.2007; la seconda variante è stata approvata con D.G.C. n° 202 del 13.11.2007; la terza variante è stata approvata con delibera del Commissario Straordinario n° 35 del 2.04.2009; la quarta variante, infine, è stata approvata con D.G.C. n° 221 del 22.12.2016. La Convenzione relativa alla quarta variante è stata stipulata in data 23.06.2017 con atto rogito Notaio Busani Rep. N. 39.376 – Racc. N. 18.167. In data 8.02.2018 è stata infine stipulata un' Appendice di Convenzione relativa alla quarta variante con atto Notaio Busani Rep. 41.198 – Racc. 19.083

La quarta variante interessa una Superficie Territoriale di mq 32.360,00 e prevede la realizzazione di 27 unità così suddivise: n. 9 ville singole, n. 6 ville bifamiliari e n. 2 ville trifamiliari.

Sono ovviamente previste nel progetto tutte le opere di urbanizzazione necessarie per i fabbricati (strade, parcheggi, impianti, aree verdi, ecc.).

I parametri urbanistici sono i seguenti:

Superficie territoriale: mq 32.360,00

Slp: mq 4.489,29

Volumetria: mc 13.467,87

Sup. coperta edifici: mq 2.983,50

Area drenante: mq 18.909,32

Parcheggi : mq 625,00.

Attualmente risultano edificati, ai sensi del PR vigente, le fondazioni di 2 fabbricati ed il fabbricato contenente 11 box auto (fabbricato al rustico privo di ogni finitura e delle basculanti).

Subito dopo la realizzazione di queste opere, l'operazione immobiliare è stata interrotta a causa del crollo delle vendite, e i box sono rimasti privi di strada di accesso e pertanto, ancorché pressoché ultimati, sono inutilizzabili.

Oneri di urbanizzazione

Occorre tenere presente che, unitamente agli oneri di urbaniz-

zazione versati per il settore ovest, sono stati versati anche gli oneri per il settore est.

L'importo degli oneri di urbanizzazione complessivamente sostenuti per il settore ovest ed est del Borgo di Villamaggiore è di € 194.901,00 ai quali vanno aggiunti € 47.017,00 corrispondenti al 50% degli oneri di urbanizzazione attribuiti alla Zona F, progettata e mai costruita, le cui opere di mitigazione realizzate sono utilizzate da entrambi i settori; si viene quindi a determinare un importo totale di € 241.918,00.

Il totale così determinato deve essere ripartito tra il settore Ovest e il settore Est sulla base delle rispettive superficie lorde di pavimento realizzate e realizzande:

Settore	SLP	Incidenza %
Ovest	8.000,26	64,34
Est	4.435,04	35,66

L'importo totale degli oneri di urbanizzazione sostenuti per entrambi i settori deve essere rapportato all'incidenza della SLP del settore Est sul totale, pari al 35,66%, determinando quindi un importo delle opere di urbanizzazione da attribuire al Settore Est di **€ 86.268,00**.

Costi di progettazione già sostenuti

I costi di progettazione del settore est sono stati sostenuti unitamente ai costi del settore ovest.

Gli oneri tecnici sostenuti per il progetto del settore Est sono indicati nella scrittura privata del 1° marzo 2012 sottoscritta da Villamaggiore Sviluppo Srl e Coopsette Soc. Coop.; con tale scrittura privata è stato risolto il contratto di prestazioni di servizi stipulato tra le parti in data 22 marzo 2007 con il quale era stato conferito a Coopsette l'incarico di progettazione, coordinamento e promozione di vendita del complesso immobiliare denominato "Borgo di Villamaggiore".

Nella citata scrittura privata sono quantificate le spese sostenute da Coopsette relativamente alla progettazione, direzione e coordinamento dei lavori per gli immobili di proprietà di Villamaggiore Srl; l'importo stabilito e successivamente pagato da Villamaggiore Srl a Coopsette è di € 634.448,59.

L'importo afferente al Settore Est è quindi una quota parte minoritaria di tale importo ma di tale importo non si deve tenere conto in quanto se e quando si darà corso all'edificazione di questo lotto il progetto dovrà essere sicuramente rivisto e modificato.

Si ritiene quindi che questi costi non rappresentino un valore aggiuntivo del terreno.

Opere già realizzate

Per quanto concerne il valore dei lavori già svolti (strutture di fondazione e pilastri di 2 edifici e corpo di fabbrica contenente

11 box), si ritiene che le opere in c.a. relative a due edifici siano da demolire e quindi se ne è tenuto conto in fase valutativa come elemento negativo ai fini dell'attribuzione del valore del lotto mentre, per quanto concerne il fabbricato adibito a box, questo viene valutato tenendo conto del costo delle opere mancanti e del costo relativo alla creazione di una strada di accesso attualmente mancante.

Monetizzazione di parte delle opere di urbanizzazione

Nell'appendice alla Convenzione è prevista la monetizzazione di una parte delle opere di urbanizzazione previste per un importo di € 100.149,27.

VALUTAZIONE DEL TERRENO

Per la stima del Settore Est del Borgo di Villamaggiore occorre considerare che al momento attuale la situazione del mercato immobiliare è tale per cui l'edificazione del lotto risulta di difficile realizzazione.

Il costo di costruzione degli edifici residenziali si aggira oggi sui 1.300 €/mq e l'incidenza delle opere di urbanizzazione è, per questo tipo di intervento, molto gravosa, in quanto comporta la realizzazione di strade, impianti a rete, aree verdi, parcheggi pubblici, ecc. ed incrementa i costi all'incirca del 40%. L'importo della monetizzazione di cui sopra rientra in questa percentuale in quanto si tratta di una compensazione dovuta al fatto che determinate opere non verranno realizzate.

Il costo di costruzione al metro quadrato per questo tipo di interventi è quindi, mediamente, pari ad € 1.300/mq x 1.4 e pertanto pari ad € 1.820 €/mq.

La situazione del mercato è tale per cui, in questa zona, il prezzo di vendita di immobili di nuova costruzione difficilmente supererebbe i 2.000 €/mq.

A tale scopo non bisogna prendere come riferimento i prezzi del concentrico di Lacchiarella, che ha prezzi sensibilmente superiori. Qui, invece, ci troviamo in aperta campagna in una zona totalmente priva di servizi commerciali e prossima ad un'area adibita alla logistica (che costituisce un elemento negativo per la destinazione residenziale). Si tratta quindi di un'area di interesse commerciale totalmente diverso.

In effetti gli ultimi atti di vendita degli alloggi del settore ovest, che sono di fatto alloggi nuovi anche se realizzati già da alcuni anni, si attestano intorno ai 1.500 €/mq. E' quindi difficile pensare ad un prezzo di vendita superiore ai 2.000 euro mq. per il Settore Est.

L'analisi dei costi quindi evidenzia che, tenendo conto anche dei costi di demolizione delle strutture in c.a. esistenti, dei costi di progettazione, dei costi generali nonché dei restanti oneri di urbanizzazione, l'operazione immobiliare del Settore Est ha un margine di guadagno molto limitato e conseguentemente il prezzo del terreno non deve essere tale da

superare questo margine. In caso contrario l'operazione non potrebbe decollare.

L'operazione immobiliare dovrà quindi porre particolare attenzione ai costi di realizzazione ed in particolare ai costi di urbanizzazione.

La vendita pro quota delle parti comuni attraverso l'applicazione di una "superficie commerciale" superiore alla superficie reale delle unità immobiliari e i proventi dei box auto e dei posti auto scoperti, consentiranno di raggiungere un margine accettabile.

Tutto ciò premesso come ultima considerazione si evidenzia che essendo la superficie del lotto (solo in parte soggetta a Piano di Recupero) catastalmente pari a mq 33.859 e la superficie lorda vendibile pari a mq 4.435, è evidente che ogni mq di costruzione "sconta" circa 7.6 mq di terreno.

E' quindi evidente che il prezzo del terreno deve necessariamente essere contenuto entro limiti accettabili.

La valutazione del terreno è quindi la seguente:

- mq 33.859 x € 10,00/mq =	€ 338.590,00
- aggiungesi importo oneri di urbanizzazione già versati:	€ <u>86.268,00</u>
TOTALE	€ 424.858,00

VALUTAZIONE DEI BOX AUTO

Tenuto conto del fatto che il fabbricato contenente i box auto non è del tutto ultimato (stato rustico) e che occorrerà sostenere il costo di realizzazione di una breve strada di accesso, il prezzo stimato è il seguente:

n° 11 box auto a corpo **€ 44.000,00**

Si attribuisce infine valore nullo ai fabbricati rurali fatiscenti presenti sul terreno.

8) TERRENI AGRICOLI

Preliminarmente si precisa che i terreni agricoli facenti parte del comparto logistico, sono stati inseriti e stimati nel relativo capitolo 3; in questo capitolo pertanto vengono stimati tutti i restanti terreni agricoli costituiti essenzialmente da piccoli appezzamenti e reliquati stradali localizzati in varie zone del vasto complesso immobiliare.

Questi terreni agricoli sono censiti in NCT come segue:

- Fg. 11, mapp. 290, area urbana, cons. mq. 198
- Fg. 11, mapp. 294, area urbana, cons. mq. 96
- Fg. 13, mapp. 195, cat. D/1
- Fg. 13, mapp. 221, semin irriguo, cl. 1[^], sup. 00.00.15, ded. IH71A, R.D. € 0,13, R.A. € 0,14
- Fg. 13, mapp. 222, semin irriguo, cl. 1[^], sup. 00.00.18, ded. IH71A, R.D. € 0,16, R.A. € 0,17
- Fg. 11, mapp. 243, semin. irriguo, cl. 1[^], sup. 00.02.86, ded. IH71A, R.D. € 2,48, R.A. € 2,73
- Fg. 11, mapp. 248, semin. irriguo, cl. 1[^], sup. 00.00.40, ded. IH71A, R.D. € 0,35, R.A. € 0,38
- Fg. 12, mapp. 106, risaia, cl. U, sup. 00.05.34, ded. IH71A, R.D. € 3,94, R.A. € 3,59
- Fg. 12, mapp. 110, reliq strad, sup. 00.01.44

La complessiva superficie catastale è di mq 1.354,00

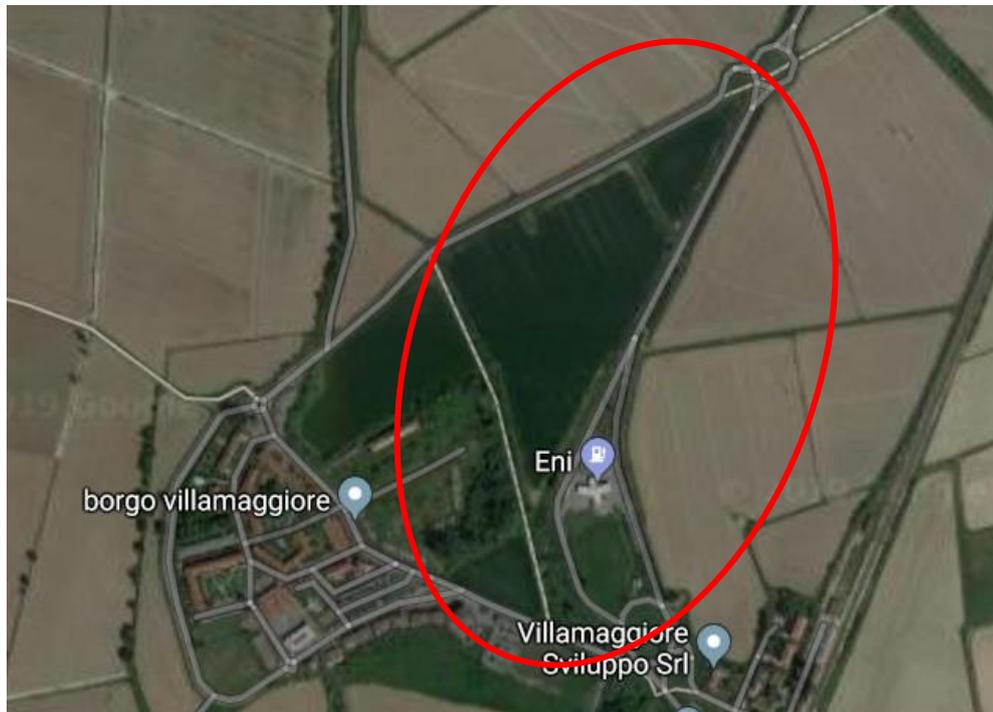
VALUTAZIONE

Si tratta di piccoli appezzamenti di superficie variabile da 15 ai 300 mq assolutamente non sfruttabili né ai fini agricoli né in altro modo.

L'unico appezzamento di superficie leggermente superiore (F. 12 mapp 106 di mq 534) è in realtà il terreno occupato dalla rotatoria stradale che si trova all'estremo nord del complesso immobiliare e dovrebbe, semmai, essere ceduto al Comune e stralciato dalle proprietà di Milano Logistica.

Il valore dei suddetti terreni è quindi nullo.

9) AREA S.U.A.P.



Individuazione dell'area

I terreni costituenti la zona S.U.A.P. ricadono all'interno di un'area urbanisticamente soggetta a "progetto convenzionato" vale a dire ad un progetto normato da specifica convenzione, stipulata con il Comune di Lacchiarella, che regola i vari aspetti del progetto (tipo, caratteristiche e volumetria dei fabbricati) e, in particolare, l'entità e le modalità esecutive delle opere di urbanizzazione primaria (strade, fognature, impianti a rete, parcheggi, aree verdi ecc.).

I terreni attualmente di proprietà della società e ricadenti in tale area sono i seguenti:

- Fig. 11, mapp. 163, semin irriguo, cl. 1[^], sup. 00.09.92, ded.

- IH71B, R.D. € 7,68, R.A. € 9,48
- Fig. 11, mapp. 164, porz. AA, semin irriguo, cl. 1[^], sup. 00.07.73, ded. IH71B, R.D. € 5,99, R.A. € 7,39
 - Fig. 11, mapp. 164, porz. AB, risaia, sup. 00.23.08, ded. IH71B, R.D. € 14,90, R.A. € 15,50
 - Fig. 11, mapp. 159, risaia, cl. U, sup. 04.15.44, ded. IH71B, R.D. € 268,20, R.A. € 278,92
 - Fig. 11, mapp. 160, semin. irriguo, cl. 1[^], sup. 00.19.99, ded. IH71B, R.D. € 15,49, R.A. € 19,10
 - Fig. 11, mapp. 161, semin. irriguo, cl. 1[^], sup. 00.14.04, ded. IH71B, R.D. € 10,88, R.A. € 13,41
 - Fig. 11, mapp. 233, prato marc, cl. 1[^], sup. 00.00.61, R.D. € 0,72, R.A. € 0,57
 - Fig. 11, mapp. 250, porz AA, risaia, sup. 00.02.49, ded. IH71A, R.D. € 1,84, R.A. € 1,67
 - Fig. 11, mapp. 250, porz AB, semin irriguo, sup. 00.00.32, ded. IH71A, R.D. € 0,28, R.A. € 0,31
 - Fig. 11, mapp. 265, risaia, cl. U, sup. 00.01.37, ded. IH71B, R.D. € 0,88, R.A. € 0,92
 - Fig. 11, mapp. 266, risaia, cl. U, sup. 03.38.59, ded. IH71B, R.D. € 218,58, R.A. € 227,33
 - Fig. 11, mapp. 238, porz. AA, risaia, sup. 00.21.11, ded. IH71A, R.D. € 15,59, R.A. € 14,17
 - Fig. 11, mapp. 238, porz. AB, semin irriguo, sup. 00.09.02,

ded. IH71A, R.D. € 7,83, R.A. € 8,62

- Fg. 11, mapp. 306, area urbana, cons. mq.8.335

La complessiva superficie catastale dei mappali sopraindicati, facenti tutti parte del foglio catastale n° 11, è di mq 94.706.

Si precisa che:

- i mappali 163 e 164, della complessiva superficie di mq 4.073, costituiscono il cosiddetto Settore F;
- i mappali nn. 159-160-161-233-250-265-266-238, della complessiva superficie di mq 82.298, costituiscono l'area destinata a Centro Benessere;
- il mappale 306 della superficie di mq 8.335, costituisce l'area adibita a parcheggio veicoli industriali (Park Mezzi Pesanti).

Essendo il S.U.A.P. uno strumento urbanistico esecutivo soggetto a convenzione da stipularsi con il Comune di Lacchiarella, nel corso degli anni sono state stipulate le convenzioni di seguito elencate.

Una prima convenzione è stata stipulata in data 17.12.2008 con atto rogito Notaio Ianello Rep. 126399 – Racc. 23507; successivamente tale convenzione è stata modificata, su richiesta della società proponente ed a seguito di delibera C.C. n° 27 del 17.07.2012, con atto rogito Notaio Busani in data 25.09.2013 Rep. 26.155 – Racc. 12.508; in questa seconda fase, nella quale l'Amministrazione Comunale ha preso atto

delle difficoltà incontrate dalle società proprietarie causa l'intervenuta crisi immobiliare del 2008-2009, sono stati prolungati i tempi di durata della convenzione inizialmente fissati in 10 anni dalla stipula; inoltre sono stati modificati una serie di punti che concernono, essenzialmente, le opere di urbanizzazione a carico dei proponenti in maniera, dal punto di vista di questi ultimi, complessivamente migliorativa.

Il progetto prevedeva inizialmente la realizzazione delle seguenti opere:

- un Centro Benessere denominato "Centro Benessere Villamaggiore esteso su un'area della superficie di circa 7,6 ettari di superficie territoriale costituito da un complesso di edifici della complessiva superficie lorda di pavimento di mq 14.915, destinati al settore del benessere, ludico, dell'intrattenimento, sportivo, medicale ed estetico;
- un'area di servizio attrezzata per la sosta dei mezzi pesanti denominata "Area di servizio Villamaggiore" da realizzarsi su un'area di complessivi ettari 1,7 di superficie territoriale, costituito da un complesso di edifici, servizi ed area scoperta di mq 230 di superficie lorda di pavimento e da 44 stalli per mezzi pesanti;

E prevedeva inoltre, in aggiunta alle opere di urbanizzazione interne all'area, strettamente pertinenti alla stessa, una serie di opere di urbanizzazione esterne all'area medesima da

realizzarsi a compensazione degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti al comune:

- una nuova viabilità pubblica per la Frazione Villamaggiore;
- una nuova condotta fognaria con recapito al depuratore di Mettone al servizio dell'intera frazione Villamaggiore;
- un sistema di telesorveglianza del traffico per le strade che delimitano e attraversano la frazione di Villamaggiore;
- un corridoio ecologico attrezzato di collegamento dall'insediamento di Villamaggiore all'Oasi di Lacchiarella;
- un'area di mitigazione fra gli insediamenti residenziali e l'area di servizio e di sosta dei mezzi pesanti;
- un green-belt per la separazione degli insediamenti residenziali da quelli produttivi.

Il progetto completo veniva approvato dalla Conferenza dei Servizi nella seduta del 5.8.2008 e la convenzione veniva stipulata, come già detto, in data 17.12.2008.

Il Centro Benessere era ritenuto dalla proprietà di buon interesse grazie alla vicinanza con la città di Pavia (25 minuti di auto), alla vicinanza con la città di Milano (posta a 20 km circa) ed essendo il comune di Lacchiarella parte dell'area metropolitana posta a sud di Milano, densamente popolata, dove non esistono attività simili.



Planimetria generale del progetto SUAP



Veduta dei terreni in argomento

Nel corso degli anni tuttavia il progetto, molto ambizioso e costoso anche per l'incidenza delle opere di urbanizzazione, per un insieme di circostanze che qui non serve elencare non veniva realizzato.

Le uniche opere realizzate in questa vasta area sono quindi:

- una stazione di rifornimento carburanti, ora di proprietà di terzi, costituente una parte della “Area di servizio Villamaggiore”;
- un’area di mitigazione ambientale denominata Settore F;
- le opere di urbanizzazione esterne previste dalla convenzione.

Allo stato attuale quindi, come già sopra specificato, l’area ha una superficie catastale di mq 94.706 di cui mq 82.298 relativi al Centro Benessere, mq 8.335 relativi al “Park mezzi pesanti” e mq 4.073 relativi al Settore F.

Si precisa che, da quanto si evince dalla seconda convenzione, la società ha realizzato le opere di urbanizzazione primaria previste dalla prima convenzione ma non ha ancora versato gli oneri di urbanizzazione secondaria. Resta inoltre da versare, al momento della costruzione, il contributo sul costo di costruzione che in base alla Convenzione è pari ad € 679.666,71.

VALUTAZIONE

La valutazione prende atto delle difficoltà di attuazione del progetto intervenute nel corso degli anni a causa, soprattutto, degli ingenti costi di realizzazione e, in particolare, dell’incidenza dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nel caso in argomento i costi di realizzazione dell'intervento, almeno per quanto riguarda il Centro Benessere, sono complessivamente molto simili al valore finale del complesso immobiliare, considerato che i costi di costruzione sono tendenzialmente alti, in quanto questo genere di immobili sono rivolti ad un pubblico esigente.

Stante il fatto che i costi di costruzione non possono essere ridotti più di tanto, ne consegue che la fattibilità dell'operazione passa attraverso un prezzo del terreno necessariamente molto contenuto.

Per quanto concerne il Settore F, si ritiene che si tratti di un appezzamento di valore nullo, in quanto si tratta di un'area non sfruttabile sulla quale sono state realizzate opere di mitigazione ambientale. Si può anche dire che in realtà il valore di questo terreno e delle opere realizzate sullo stesso è "spalmato" sull'intero comparto immobiliare, trattandosi di opere a carattere ambientale e quindi necessarie alla realizzazione del comparto.

Il valore del terreno costituente il "Park Mezzi Pesanti" viene stimato in relazione alle potenzialità di sviluppo che non paiono né negative né particolarmente positive. Si tratta di un'area posta a breve distanza dal Centro Logistico e questo è un elemento favorevole, ma l'area non è all'interno del Centro Logistico e questo è invece un elemento negativo.

Tutto ciò premesso si ritiene di assegnare i seguenti valori ai terreni costituenti l'area denominata S.U.A.P.:

- Settore F (NCT F. 11 mapp. 163 e 164: € 0,00
- terreni costituenti l'area destinata a Centro Benessere (NCT F. 11 mapp. 159-160-161-233-250-265-266-238)
mq 82.298 x € 12,00/mq = € 987.576,00
- terreni costituenti l'area Park mezzi pesanti (NCT F. 11 mapp. 306)
mq 8.335 x € 10,00/mq = € 83.350,00

TOTALE € 1.070.926,00

E' compreso nel prezzo sopra indicato il valore di tutte le opere di urbanizzazione già realizzate direttamente o indirettamente riferibili al lotto in argomento.

Il prezzo tiene inoltre conto di tutte le servitù attive e passive operanti e di tutti i vincoli e di tutte le obbligazioni derivanti dalle convenzioni sottoscritte, cui si rimanda per completezza.

10) SUNTO RIEPILOGATIVO

I valori attribuiti agli immobili sopra descritti sono riportati nel quadro riepilogativo allegato alla presente con i relativi riferimenti catastali e nel seguente sunto riepilogativo. Il valore delle aree di pertinenza dei vari immobili è compreso nel valore dei fabbricati:

COMPARTO LOGISTICO		
- Edificio Oasi	€	398.800,00
- Edificio Cascina Nuova	€	141.750,00
- Park Ovest	€	295.335,00
- Terreno non edificabile	€	0,00
- Lotto edificabile Esedra	€	167.280,00
- Area ex raccordo ferroviario	€	37.551,00
- Terreni non edificabili posti nell'angolo nord-est del Centro Logistico nei pressi della Trattoria di Villamaggiore	€	<u>8.778,00</u>
Totale parziale	€	1.049.494,00
EDIFICIO IL ROGGIONE		
- Alloggio	€	65.000,00
- Box auto	€	8.000,00
- N. 2 posti auto	€	<u>2.000,00</u>
Totale parziale	€	75.000,00
ZONA STAZIONE		
- Trattoria di Villamaggiore con relativi fabbricati accessori ed area di pertinenza	€	403.700,00
- Edificio Meeting Point	€	<u>237.400,00</u>
Totale parziale	€	641.100,00

SETT. OVEST BORGO DI VILLAMAGGIORE		
- Edificio Casera	€	155.400,00
- Edificio Tettoia	€	213.300,00
- N. 8 alloggi	€	691.150,00
- N. 16 box auto	€	128.000,00
- N. 39 posti auto scoperti	€	<u>41.900,00</u>
Totale parziale	€	1.229.750,00
SETTORE EST		
- Terreno edificabile	€	338.590,00
- N. 11 box auto	€	<u>44.000,00</u>
Totale parziale	€	382.590,00
TERRENI AGRICOLI		
- Terreni agricoli suddivisi in più corpi disposti prevalentemente sul perimetro dell'area	€	0,00
AREA S.U.A.P.		
- Settore F:	€	0.00
Area Centro Benessere	€	987.576,00
- Area Park mezzi pesanti	€	<u>83.350,00</u>
Totale parziale	€	1.070.926,00
TOTALE GENERALE	€	4.448.860,00

Atteso che i tempi di vendita si sono nel corso degli ultimi anni allungati notevolmente e che nel caso specifico potrebbero richiedere un periodo lungo, ferma restando la difficoltà a fare previsioni di questo genere in un momento di difficoltà del mercato immobiliare, è opportuno segnalare che nel caso in cui si intenda completare le vendite in tempi contenuti, ad esempio nel giro di un anno, si renderà probabilmente

necessaria una riduzione complessiva del prezzo non inferiore al 6 – 7%, equivalente all'incirca ad € 300,000.

Quanto sopra in adempimento all'incarico commessomi.

Il Tecnico Incaricato

(Arch. Alberto Giordano)

Alb-76



ALBO ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI, CONSERVATORI - AL
Sez. A
Architetto
ALBERTO
GIORDANO
N° 311

Alessandria, 7 gennaio 2020

Allegati fuori fascicolo

- Quadro riepilogativo generale dei beni immobili
- Visure catastali
- Planimetrie catastali degli immobili principali
- Convenzioni
- Relazione notarile dell'11.12.19
- Planimetria generale dell'area