

[REDACTED]

San Giuliano Milanese, 8 Marzo 2022

Spett.le

[REDACTED]
Via Sardegna,3
SAN GIULIANO MILANESE

[REDACTED]

OGGETTO: valutazione commerciale capannoni siti in San Giuliano Milanese

Come richiesto, a seguito sopralluogo effettuato nei giorni scorsi, con la presente io sottoscritto Vitali Ambrogio – legale rappresentante di [REDACTED] - concludo la **valutazione commerciale** (con riferimento all'attuale momento di mercato) del complesso immobiliare industriale, di seguito "*l'immobile*", e "*porzioni immobiliari*" per ciascun subalterno, sito a San Giuliano Milanese in Via Sardegna 3, di proprietà della [REDACTED]

PREMESSO CHE:

a- l'immobile è ubicato nell'area industriale di Sesto Ulteriano nel comune di San Giuliano Milanese, zona strategica dal punto di vista logistico, comodamente accessibile dall'Autostrada A1 e dalle Tangenziali EST e OVEST di Milano. L'immobile, a destinazione d'uso industriale, produttivo e deposito, è stato costruito negli anni '70 del secolo scorso, struttura leggera con copertura in coppelle rivestite da guaina, in generale si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. Nel corso degli anni è stato sottoposto ad interventi di manutenzione straordinaria, di modifiche interne e personalizzazioni, in particolare gli uffici sono stati ristrutturati e gli impianti adeguati, secondo le specifiche esigenze lavorative;

b- l'immobile, sebbene abbia un unico accesso carraio, è stato frazionato in due unità: il subalterno 704, evidenziato con la lettera A nell'estratto di mappa allegato, è locato a Spotlight SrL; mentre il subalterno 705, evidenziato con la lettera B, con servitù di accesso a carico del 704 e intercluso tra le particelle 104, 105 e 438, è locato alla Società che occupa il capannone confinante dal quale accede;

c- la presente valutazione commerciale considera l'immobile nello stato di fatto e con la funzionalità in cui si trova, come pure per porzione immobiliare, libero da locazioni, dando altresì atto che sia dotato del Certificato di Agibilità e considerando l'area ed il sottosuolo

non soggetti a piani di bonifica e privi da elementi inquinanti, tenuto anche conto che l'immobile confinante è utilizzato da tempo come centro di raccolta e smaltimento di rifiuti industriali;

d- le porzioni immobiliari sono attualmente utilizzate per attività industriali, pertanto attrezzate con impianti dedicati per le lavorazioni specifiche e particolari. Si precisa che detti impianti non sono considerati ai fini delle presenti valutazioni;

e- per le ragioni e considerazioni di cui sopra ritengo improbabile la vendita frazionata a terzi, anche investitori, dell'immobile, mentre potrebbe essere più realistico la vendita ai conduttori o confinanti adiacenti, se interessati.

IN PARTICOLARE:

1) L'immobile è indicato al Catasto Fabbricati del Comune di San Giuliano Milanese al Foglio 6, particella 103, come segue: sub. 704, cat. D/7, R.C. € 15.372,60; sub. 705, cat. D/7, R.C. € 7.477,00. L'immobile, costituito da due porzioni immobiliari distinte, è composto da un capannone compartimentato, palazzina uffici e servizi disposti su due piani, oltre ad area cortilizia di pertinenza, come da estratto di mappa qui allegata ed evidenziata in grassetto.

Di seguito le superfici in dettaglio:

Superficie fondiaria	mq 4.050 ca
Produttivo	mq 2.160 ca
Uffici e servizi	mq 640 ca
S.l.p.	mq 2.800 ca
Area cortilizia	mq 1.620 ca
Altezza utile s.t.	m 6,5

Considerato quanto in premessa; all'ubicazione, lo stato generale dell'immobile; alle caratteristiche strutturali; alle buone condizioni di manutenzione e conservazione generale; alla difficoltà di accesso e manovra ai mezzi di trasporto in generale; **ritengo che il valore commerciale massimo dell'immobile è di € 1.490.000,00 (unmilionequattrocentonovantamila/00), ma più verosimilmente 1.100.000,00 (unmilione centomila/00).**

2) La porzione immobiliare di cui alla particella 705, nell'estratto di mappa allegato indicata con la lettera "A", è composta da capannone compartimentato per usi diversi, di cui uno è dotato di soppalco; palazzina uffici e servizi disposti su due piani; piccola area cortilizia con servitù di passo a favore di terzi.

Di seguito le superfici in dettaglio:

Superficie fondiaria	mq 2.000 ca
Produttivo	mq 1.210 ca
Uffici e servizi	mq 540 ca
S.l.p.	mq 1.750 ca
Sup. coperta	mq 1.450 ca
Area cortilizia	mq 550 ca

Considerato quanto in premessa; lo stato generale dell'immobile, alla distribuzione degli spazi interni al capannone per le specifiche esigenze lavorative; alla scarsa area cortilizia in rapporto alle dimensioni della porzione immobiliare; alle buone condizioni della palazzina uffici; **ritengo che il valore commerciale massimo è di € 970.000,00 (novecentosettantamila/00), ma più verosimilmente 700.000,00 (settecentomila/00).**

3) La porzione immobiliare di cui alla particella 704, nell'estratto di mappa allegato indicata con la lettera "B", è composta da capannone con servizi ed uffici, quest'ultimi posti al primo piano, oltre ad area cortilizia pertinenziale. La presente porzione immobiliare è stata locata all'azienda confinante, pertanto sono stati uniti i cortili e l'accesso avviene dalla particella 104 per comodità.

Di seguito le superfici in dettaglio:

Superficie fondiaria	mq 2.050 ca
Produttivo	mq 940 ca
Uffici	mq 100 ca
S.l.p.	mq 1.040 ca
Area cortilizia	mq 1.100 ca

Considerato quanto in premessa; lo stato generale dell'immobile, con particolare riferimento alla discreta funzionalità anche grazie all'unione dei due piazzali; alle buone condizioni strutturali; all'ubicazione; **ritengo che il valore commerciale massimo è di € 570.000,00 (cinquecentosettantamila/00), ma più verosimilmente 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00).**

Come ben noto, il mercato immobiliare attuale continua a vivere momenti complessi e difficili, in particolare il settore degli immobili industriali e artigianali. Di fatto, e per maggior comprensione: gli Istituti di credito difficilmente concedono finanziamenti per l'acquisto di immobili strumentali e le condizioni richieste sono spesso insostenibili o inaccettabili per gli imprenditori; la paura di investire in immobili, causa l'incerta e perdurante situazione politica ed economica, porta l'imprenditore a considerare l'acquisto di un capannone solo per ciò che effettivamente serve, consapevole che non potrà essere più considerato come "bene rifugio" alternativo; la presa di coscienza che fino al 2008 si era creata una speculazione nel settore edilizio/immobiliare con prezzi ingiustificati, porta ora a più attente valutazioni e pratiche considerazioni; gli elevati costi di ristrutturazione ed adattamento degli immobili industriali e dei rispettivi impianti, per adeguarli alle nuove normative, in continuo aggiornamento, per renderli idonei ed agibili ai fini dello svolgimento delle rispettive produzioni e lavorazioni; l'esagerata incidenza delle tasse, unitamente all'aumento dei costi di gestione e di manutenzione, ecc.. Per queste principali ragioni, dal 2008 è in atto una inversione di tendenza al ribasso dei valori degli immobili industriali, per la quale solo ora, forse, si inizia ad intravedere l'arresto. Ma ciò non è preludio di una automatica ripresa e al rialzo dei prezzi.

La pandemia del Covid-19, inaspettata e tuttora in corso, come l'attuale conflitto europeo, le cui negative conseguenze economiche e sociali sono ben visibili, sono causa di ulteriori incertezze, pertanto induce gli imprenditori ad una maggior prudenza in caso di investimenti nell'ambito immobiliare industriale, e ciò influisce negativamente sui valori

commerciali e quindi sui prezzi di vendita.

I valori commerciali degli immobili sopra descritti sono frutto delle considerazioni generali espresse, dai prezzi realizzati da vendite di capannoni effettuate recentemente e in un arco temporale ragionevole nella stessa zona, e dalle trattative in corso pertanto, vista la fragilità e l'incertezza del momento economico attuale, indico il valore massimo e quello più realistico di ciascun immobile, considerati singolarmente, a corpo e non a misura.

Da oltre trentacinque anni, [REDACTED] si occupa di consulenza ed intermediazione esclusivamente di immobili industriali e commerciali nella zona di San Giuliano Milanese, con un ufficio presente sul posto. Nel corso degli anni, [REDACTED] è diventata un punto di riferimento per tutti gli operatori della zona, e non solo, che intendono operare ed investire nel territorio, ben conoscendo le realtà locali, le normative, le problematiche ed i valori di ciascun immobile.

La presente relazione conta due copie originali con estratto di mappa allegati.

Restiamo a Vostra completa disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti in merito e, con l'occasione, cordiali saluti.

[REDACTED]
(Ambrogio Vitali) [REDACTED]
[REDACTED]



8/3/22

ALLEGATO alla valutazione

N=5026800

E=1519700

1 Particella: 103

Comune: SAN GIULIANO MILANESE Scala originale: 1:2000 18-Feb-2022 9:26:50
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Prot. n. T45432/2022
 Foglio: 6