

Tribunale Ordinario di Roma - Sezione Fallimentare

Fallimento n. 1068/2005

ITAM International Di Nerina Filippone & C. Sas

G.D.: Claudio Tedeschi

Curatore Avv. Antonio Maria Leozappa

**STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
sito nel Comune di Pioltello (Mi)**

Nell'ambito della procedura fallimentare in oggetto, la sottoscritta Arch. Claudia Ferreri, iscritta all'Ordine degli Architetti di Roma con il n. 10481 ed all'albo dei CTU del Tribunale di Roma, è stata nominata per aggiornare la stima, ed i necessari costi di bonifica, del compendio immobiliare sito nel Comune di Pioltello (Milano), con doppio ingresso da Via del Santuario n. 2-4 e Via Brasile n. 13.



Foto 1 – Comune di Pioltello, localizzazione del compendio immobiliare

Poiché i cespiti sono nella disponibilità di terzi, non è stato possibile accedere sui luoghi e pertanto, per l'aggiornamento richiesto, si terrà conto della documentazione messa a disposizione dalla Procedura per ciò che riguarda le caratteristiche e la consistenza degli immobili, oltre alle indagini eseguite autonomamente sotto il profilo catastale e, ovviamente, estimativo. Posto quanto sopra, è stata dunque sviluppata la presente relazione secondo il seguente indice:

1. SITUAZIONE CATASTALE
2. SINTETICA DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE
3. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
4. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE: METODO SINTETICO COMPARATIVO
5. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE: METODO ANALITICO
6. LA RICONCILIAZIONE DEI VALORI E CONSIDERAZIONI FINALI
7. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. SITUAZIONE CATASTALE

La situazione catastale del compendio immobiliare, come risulta dalla documentazione acquisita attraverso il canale telematico SISTER dell'Agenzia delle Entrate, è la seguente. Tutti gli immobili ricadono all'interno del foglio catastale 9 del Comune di Pioltello, sono tutti intestati, per compravendita del 15.12.2005, alla GEPAR IMMOBILIARE S.R.L. con sede in ROMA e sono così individuati (allegato 1):

- 1) Particella 38 sub 1, graffata con le particelle 174 e 175

Via del Santuario piano T – 1 (non è indicata la categoria ma si considera D/1 o D/7)

- 2) Particella 38 sub 2, categoria A/3

Via del Santuario n. 4, piano T

- 3) Particella 159 sub 1 + part. 160 sub 2 + part. 161 sub 2 (non è indicata la categoria ma si considera D/1 o D/7)

Particelle graffate in Via Brasile n. 13, piano S1 – T

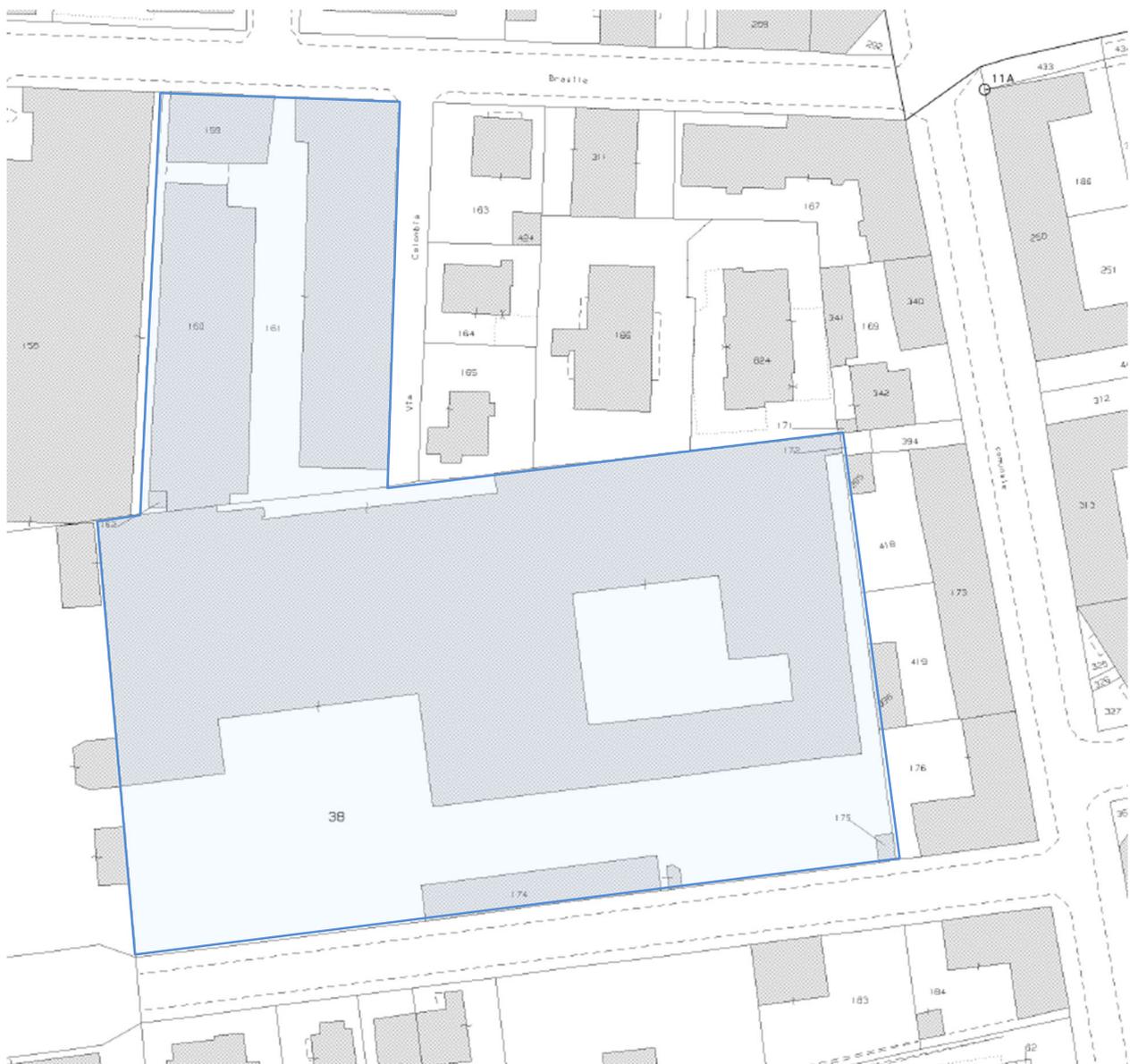
4) Particella 159 sub 2, categoria A/3

Via Brasile n. 13, piano T

5) Particella 160 sub 1 + part. 162, categoria D/1

Particelle graffate in Via Brasile n. 13, piano T

Il compendio confina a nord con Via Brasile, a sud con Via del Santuario, ad est con palazzine residenziali su Via Monza e ad ovest con l'Oratorio della Parrocchia Beata Vergine Assunta e altro capannone (part. 158 intestato a VINCI srl).



Stralcio estratto di mappa catastale con individuazione del complesso immobiliare



Foto 2 – vista aerea del complesso immobiliare

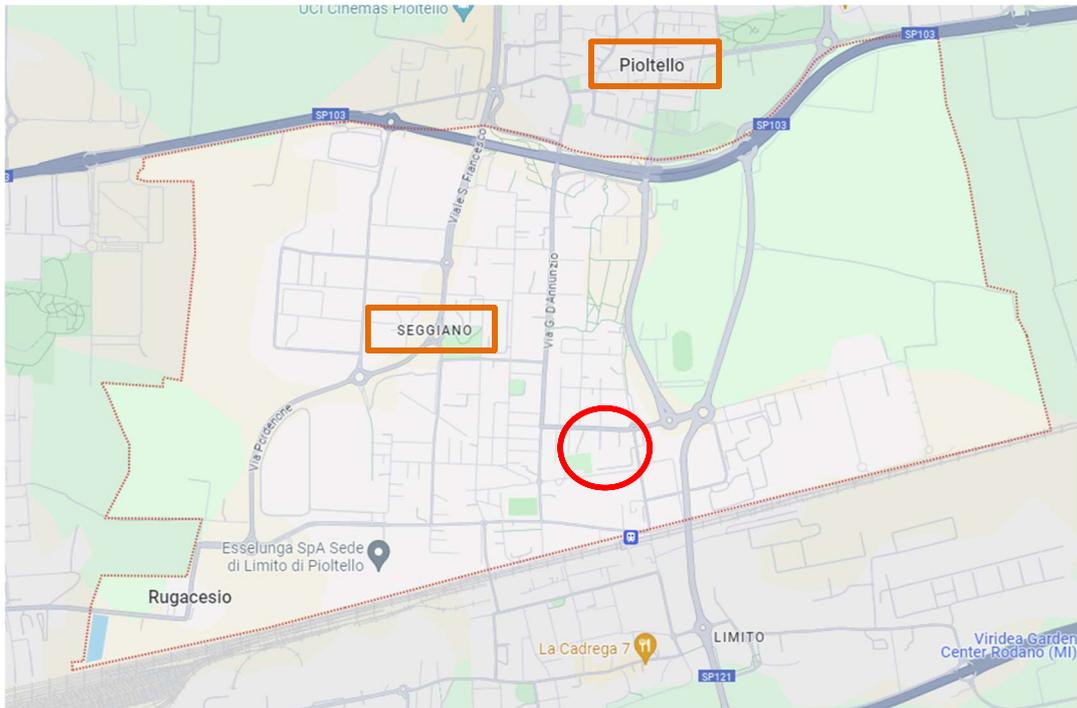
Dalle visure eseguite al catasto terreni per ogni singola particella (allegato 2), si evince che l'intero lotto come sopra individuato, ha una superficie fondiaria complessiva di mq 13.924:

- Particella 38 mq 10.465
- Particella 159 mq 220
- Particella 160 mq 960
- Particella 161 mq 2.000
- Particella 162 mq 9
- Particella 174 mq 255
- Particella 175 mq 15

2. SINTETICA DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Il compendio immobiliare in esame ricade all'interno del territorio di Pioltello, Comune situato a circa 6 chilometri ad est di Milano e collegato al capoluogo lombardo da tre grandi arterie una delle quali (la Provinciale 14 Rivoltana) porta all'aeroporto di Linate.

In particolare, gli immobili di interesse si trovano in un'area compresa tra Via Brasile a nord e Via del Santuario a sud, nel cuore di Seggiano, una delle frazioni di Pioltello.



Comune di Pioltello, frazione di Seggiano con localizzazione del compendio

Il complesso immobiliare è uno stabilimento industriale che, dagli anni '70 fino ai primi anni del 2000, si era reso protagonista di una costante crescita nel settore tessile. Purtroppo, l'eccellenza industriale iniziata dalla ITAM si è conclusa con la chiusura dell'attività nel 2005 e l'inizio di una parabola discendente, nonostante il subentro della Tailor Industry rimasta in attività fino alla fine del 2013. L'area è stata dismessa e si trova in stato di abbandono dal 2014 con ogni ovvia conseguenza di degrado. A maggio del 2019 lo stabilimento, ormai diventato rifugio di fortuna e luogo di attività illegali, è stato messo sotto sequestro (cfr. allegato 3).

Dal punto di vista distributivo, il compendio immobiliare può essere diviso in due parti. Si può accedere allo stabilimento dai due ingressi che si aprono su Via del Santuario ai civici 2 e 4 tra i quali si trova un primo fabbricato di un solo piano fuori terra a pianta rettangolare allungata e un ampio spazio asfaltato antistante il grosso capannone anch'esso disposto parallelamente alla sede stradale. Questo grande capannone è articolato in più parti, alcune delle quali a due piani, e comprende anche una corte interna di forma pressoché quadrata.

Questa parte dello stabilimento comprende le particelle catastali 38, 174 e 175.



Foto 3 – Vista del complesso immobiliare lato Via del Santuario, ingresso civico 2 e 4

In posizione ortogonale rispetto al grande capannone appena citato, si trovano altri due corpi di fabbrica di forma rettangolare allungata, collegati da passaggi interni alla prima parte del complesso, ed aventi accesso anche da Via Brasile n. 13, strada pressoché parallela a Via del Santuario. Questi due capannoni, separati da una strada interna, sono paralleli tra di loro e corrispondono alle particelle catastali 159, 160, 161 e 162.



Foto 4 - Vista del complesso immobiliare lato Via Brasile, ingresso civico 13

Gli edifici che compongono lo stabilimento sono stati edificati con la tipica struttura industriale prefabbricata a travi e pilastri e copertura a volta o copertura piana.

Dalla documentazione messa a disposizione dalla Procedura e dai riscontri eseguiti sulle planimetrie catastali, sappiamo che gli edifici ospitavano zone destinate alla produzione tessile, stoccaggio, uffici, locali tecnici, oltre a due abitazioni ad uso “alloggio custode”, una ubicata nella parte verso Via del Santuario (part. 38 sub 2) e l'altra subito dopo l'ingresso da Via Brasile 13 (part. 159 sub 2).

Come si evince dalla documentazione esaminata e dalle indagini svolte su internet (allegato 3), le coperture dei capannoni sono rivestite in “amianto” (conosciuto come fibrocemento o eternit), materiale, come è noto, molto nocivo e per il quale va necessariamente prevista la rimozione con relativo costo di bonifica.

Tutto lo stabilimento, ormai dismesso già da vari anni, si trova in evidente stato di abbandono con conseguente avanzato stato di degrado generale sia dei capannoni che

dei piazzali esterni dove è presente vegetazione incolta e soprattutto accatastamenti di materiali di risulta e rifiuti di vario genere.

Le fotografie che seguono, risalenti ad aprile 2023 (fonte Google Earth e Google Maps), mostrano lo stato di rovina in cui versa l'intero complesso immobiliare.



Foto 5 – Stato di degrado dello stabilimento, lato Via del Santuario



Foto 6 - Stato di degrado dello stabilimento, lato Via del Santuario



Foto 7 - Stato di degrado dello stabilimento, lato Via del Santuario

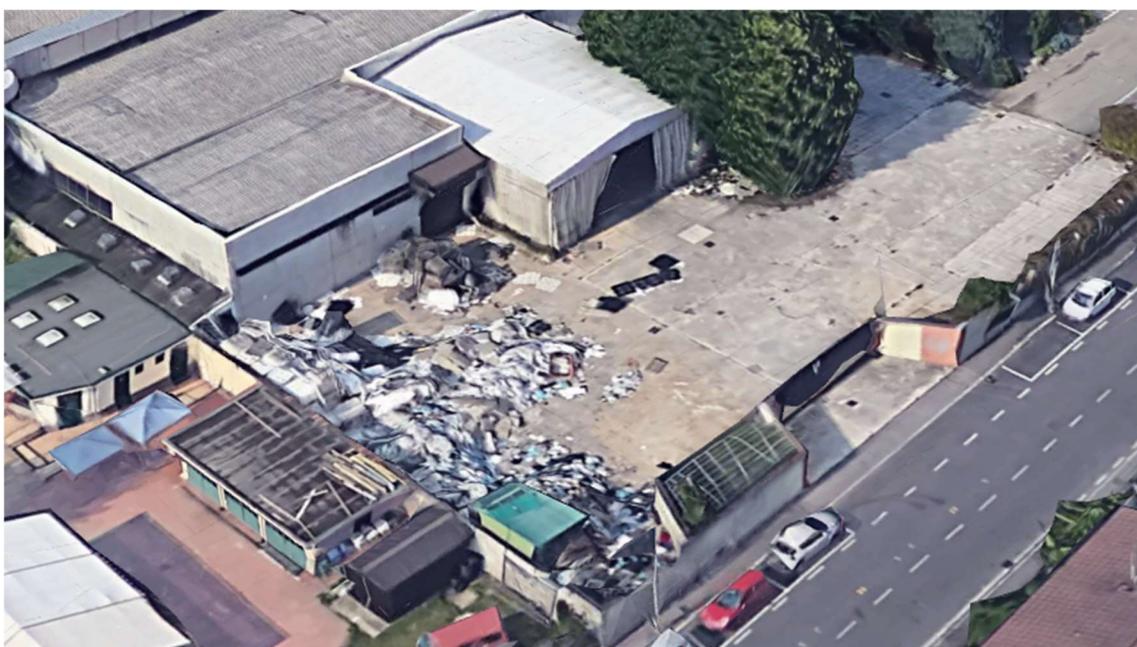


Foto 8 - Stato di degrado dello stabilimento, lato Via del Santuario



Foto 9 - Stato di degrado dello stabilimento, lato Via Brasile



Foto 10 - Stato di degrado dello stabilimento, lato Via Brasile

Per quanto riguarda la consistenza dello stabilimento in esame, partendo dalle superfici indicate nella documentazione disponibile ed applicando gli opportuni parametri di ragguaglio, si ricava la superficie adeguatamente omogeneizzata da considerare ai fini della stima. Si specifica che per i coefficienti di ponderazione si è fatto riferimento ai criteri dettati dalle *“Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili”* fornite dall’Agenzia delle Entrate (OMI) nonché al *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* contemplato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa).

- Capannoni mq 7.000
- Palazzina per uffici mq 1.220
- Alloggi custode mq 173 (mq 103 + mq 70)
- Box mq 240 x 50% = mq 120
- Aree esterne mq 5.500 x 10% = mq 550 (aree di manovra per movimentazione merci, carico e scarico merci, parcheggi)

Superficie complessiva da considerare ai fini della stima: **mq 9.063**

3. INTRODUZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Nell’ambito dell’incarico affidatomi e per lo svolgimento della presente perizia di stima, si premette quanto segue:

- Data della valutazione: novembre 2023
- Scopo della perizia: aggiornamento del valore dello stabilimento industriale all’attualità, nello stato di fatto in cui si trova, rispetto alla stima di € 6.270.000,00 risalente a dicembre 2007
- La prestazione professionale viene svolta in ambito giudiziario
- Approfondimento delle indagini: per effettuare la stima richiesta è stato ritenuto utile ed opportuno svolgere uno studio, oltre che nella zona di riferimento, anche nel mercato immobiliare dei capannoni a livello regionale poiché, trattandosi di un

compendio a destinazione produttiva di notevole consistenza, il raggio di interesse è ovviamente notevolmente più ampio rispetto a quello che potrebbe riguardare, per esempio, la stima di un immobile a destinazione residenziale.

- Il valutatore è esonerato da qualsiasi attività di Highest and Best Use (massimo e miglior utilizzo) ritenendo che la valutazione debba essere svolta con il valore di mercato
- La scrivente è esonerata dalle informazioni inerenti vincoli e gravami
- Non sono stati considerati i costi (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o acquisizione della proprietà; i valori espressi non comprendono l'IVA
- Il valutatore è esonerato dall'esprimere opinioni o responsabilità circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendi, la resistenza a terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici e costruttivi

L'analisi del mercato immobiliare, e l'individuazione delle sue caratteristiche, deve essere considerata come la prima fase di approccio preliminare alla formulazione del giudizio di stima. Poiché il mercato immobiliare non può essere concepito come unitario, è necessario identificare e analizzare il particolare sottomercato reale ove ricade l'immobile oggetto di stima ovvero individuare lo specifico segmento di mercato (sia in termini di destinazione che di territorio) che è la parte del mercato immobiliare composta da immobili con caratteristiche tecniche ed economiche simili (cfr. CDVI¹). La stima del valore di mercato riguarda la previsione del più probabile prezzo di mercato dell'immobile da valutare ed in generale le stime immobiliari sono sempre previsive, nel senso che prevedono il valore economico di un immobile prima che sia compravenduto sul mercato.

¹ Codice delle Valutazioni Immobiliari – Tecnoborsa

La metodologia di stima adottata per l'aggiornamento del valore del complesso industriale è quella basata sul valore di mercato. Si tratta del procedimento più noto e diffuso comunemente denominato anche come "metodo del confronto" (MCA Market Comparison Approach) ovvero quello in cui si individua una quotazione unitaria sulla base del confronto tra l'immobile oggetto di stima e immobili simili nonché prelevando i dati pubblicati da fonti note (in questo caso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate). Il valore di mercato del compendio immobiliare sarà dato dal prodotto della quotazione unitaria ritenuta congrua per la superficie commerciale, raggugliata, ove necessario, con opportuni coefficienti incrementativi e/o decrementativi riferiti alle caratteristiche intrinseche del fabbricato (stato manutentivo, finiture, vetustà ecc.) ed estrinseche (contesto territoriale, ambientale, posizionale).

In considerazione dell'attuale destinazione residenziale dell'area su cui ricade il compendio ITAM, il secondo criterio di stima applicato e il metodo analitico basato "sul valore di trasformazione" dove si valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza, attualizzata, tra il previsto prezzo di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Resta inteso che il criterio di calcolo della superficie, la scelta dei coefficienti di ponderazione come anche la quotazione unitaria che si ritiene applicabile al caso in esame, incidono sull'espressione finale della valutazione in relazione all'analisi effettuata sul bene ma anche in base alla specifica esperienza professionale propria del tecnico incaricato che ha sempre un margine di "discrezionalità" in funzione delle peculiarità rilevate nel mercato immobiliare locale e che esprimerà quindi il giudizio di stima finale attribuendo al bene il valore ritenuto più aderente al caso specifico.

4. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE: METODO SINTETICO COMPARATIVO

Sulla base di quanto sopra esposto, della documentazione reperita e delle indagini svolte, viene di seguito determinato l'aggiornamento del valore di stima del compendio in capo al fallimento. I fattori che principalmente ritengo di dover evidenziare ai fini della stima sono:

- epoca di costruzione: primi anni '70
- destinazione d'uso principale: produttiva
- stato conservativo: cattivo livello manutentivo, pessime condizioni edilizie, stato generale di grave abbandono
- presenza di amianto

Dall'indagine di mercato svolta nel territorio comunale è emersa la presenza di un discreto numero di capannoni offerti in vendita alcuni dei quali situati proprio nella stessa frazione di Seggiano dove si trova lo stabilimento in esame. Il prezzo unitario che si ricava dalla consultazione di questi annunci oscilla tra 500,00 e 700,00 €/mq con una media quindi di 600,00 €/mq (allegato 4).

È importante però differenziare il “valore” (ovvero l'importo dell'offerta) con il “prezzo” (quanto effettivamente pagato a definizione della trattativa) e quindi tenere presente che il costo indicato dalle agenzie immobiliari rappresenta sempre una base di partenza che nell'ambito di una trattativa di compravendita, come è noto, viene spesso ridotto di circa il 10-15% risultando quindi superiore al prezzo di vendita effettivo e che si può pertanto ragionevolmente considerare in 500,00 €/mq².

L'indagine di mercato trova conferma anche nel rapporto immobiliare 2023 per gli immobili a destinazione terziaria, commerciale e produttiva, pubblicato dall'Agenzia delle Entrate che annualmente approfondisce il consuntivo dei fenomeni del mercato immobiliare registrati nell'anno precedente. Sulla base delle quotazioni OMI medie comunali rilevate

² € 600,00 – 15% = € 510,00 arrotondato in € 500,00

nel I e II semestre 2022, per i capannini tipici e industriali che rappresentano la gran parte del settore produttivo, è stata calcolata una quotazione media, pesata con il relativo stock comunale, per regione e per area territoriale. La quotazione media annuale di riferimento per unità di superficie, per gli immobili del settore produttivo a livello nazionale (Tabella 33), risulta nel 2022 pari a 455 €/mq, in calo del -1,4% rispetto al 2021, a conferma di una dinamica discendente ormai consolidata. Gran parte delle regioni risultano infatti in flessione negativa con la previsione di un ulteriore calo nel corrente anno 2023 che si può prudenzialmente considerare nel -1,5%.

Il valore medio unitario indicato dal report per la Lombardia è di €/mq 525,00 ma anche la Lombardia, pur restando la regione con il maggior numero assoluto di compravendite, tant'è che in termini aggregati più di un quarto dell'intero mercato del settore produttivo si concentra proprio nella sola Lombardia, non è immune dalla suddetta flessione. Pertanto, il prezzo medio unitario all'attualità deve essere ragionevolmente considerato in 517,00 €/mq, quotazione sostanzialmente allineata con quella ricavata dall'indagine di mercato che si assume come valore di base per la stima (500,00 €/mq).

Rapporto Immobiliare 2023 dell'Agenzia delle Entrate - Tabella 33, quotazione media annua

Area	Regione	Quotazione media Capannoni 2022 (€/m ²)
Nord Ovest	Liguria	709
	Lombardia	525
	Piemonte	336
	Valle d'Aosta	683
Nord Ovest		480
Nord Est	Emilia-Romagna	462
	Friuli- Venezia Giulia	296
	Veneto	468
Nord Est		451
Centro	Lazio	587
	Marche	330
	Toscana	578
	Umbria	340
Centro		492
Sud	Abruzzo	325
	Basilicata	324
	Calabria	373
	Campania	475
	Molise	357
	Puglia	385
Sud		393
Isole	Sardegna	495
	Sicilia	353
Isole		406
Media nazionale		455

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma

claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it - 328.78.96.816

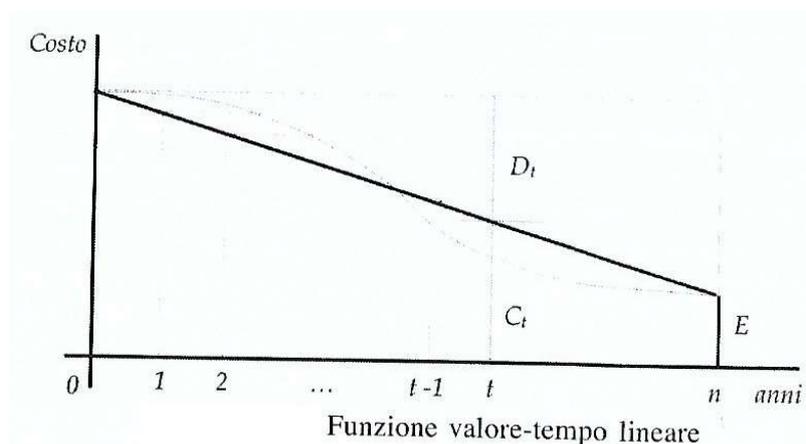
Fallimento n° 1068/2005 – G.D. Dr. Claudio Tedeschi – Curatore Avv. Antonio Maria Leozappa

In condizioni di “normalità”, il valore del compendio immobiliare di Via del Santuario sarebbe quindi così determinato:

$\text{mq } 9.063 \times 500,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 4.531.500,00$ che si arrotonda in $\text{€ } 4.530.000,00$

Per valutare adeguatamente lo stabilimento industriale all’attualità si deve però tenere conto dello stato di abbandono in cui si trova e pertanto deprezzarlo per il suo deterioramento fisico e per la sua inevitabile obsolescenza funzionale.

In un processo di deprezzamento generale, il valore di un immobile decresce ogni anno in modo pressoché costante e la funzione valore-tempo lineare rappresenta l’andamento decrescente del valore di un edificio al trascorrere degli anni.



Il processo di deperimento fisico inizia in pratica nel momento in cui il fabbricato è ultimato e tende a persistere nel tempo in funzione dell’uso ma può essere limitato o almeno stabilizzato con adeguati e costanti interventi manutentivi anche se, con il trascorrere del tempo, si possono manifestare anche altre cause di deprezzamento quali ad esempio l’obsolescenza funzionale (legata alla tipologia e agli standard costruttivi dipendenti dalle esigenze dei fruitori).

È facile dunque capire che la funzione valore-tempo, ossia la progressiva perdita di valore economico di un immobile in uso, smette di essere lineare al momento in cui l’immobile non è più utilizzato ed il suo deprezzamento, peggiorando e venendo a mancare la

condizione manutentiva, varia rapidamente in senso negativo arrivando ad una maggiore perdita di valore tra lo stato di piena funzionalità e lo stato di obsolescenza.

Questa è proprio la condizione che riguarda il compendio immobiliare di Pioltello ormai inutilizzato e abbandonato da anni e penalizzato quindi da un deprezzamento accelerato non lineare che si stima nella misura del 50% dell'importo sopra individuato.

Il giudizio di stima adeguato alla condizione attuale del complesso immobiliare è pertanto così determinato: € 4.530.000,00 x 50% = € 2.265.000,00

Infine, come già anticipato nel corpo della CTU, deve essere altresì considerato il costo per la rimozione dell'amianto presente nella copertura dei capannoni. Per una valutazione attendibile ed appropriata, la scrivente ha ritenuto opportuno interpellare la "Punto Amianto", una delle ditte più accreditate del settore amianto, che fornisce servizi e assistenza in materia ecologico-ambientale ad alto grado di specializzazione, in particolare nel settore della custodia, manutenzione e bonifica di Materiali contenenti Amianto.

I costi indicati dal titolare dell'azienda Geom. Marangoni, comprendono (allegato 5):

→ rimozione e smaltimento dell'amianto € 150.000,00 + 22% IVA

→ costi tecnici € 20.000,00 + 22% IVA

→ mappatura amianto nel sito € 10.000,00 + 22% IVA

Costo complessivo stimato per la bonifica € 180.000,00 + 22% IVA

Valutazione finale del compendio immobiliare con il metodo sintetico comparativo:

€ 2.265.000,00 - € 180.000,00 = **€ 2.085.000,00**

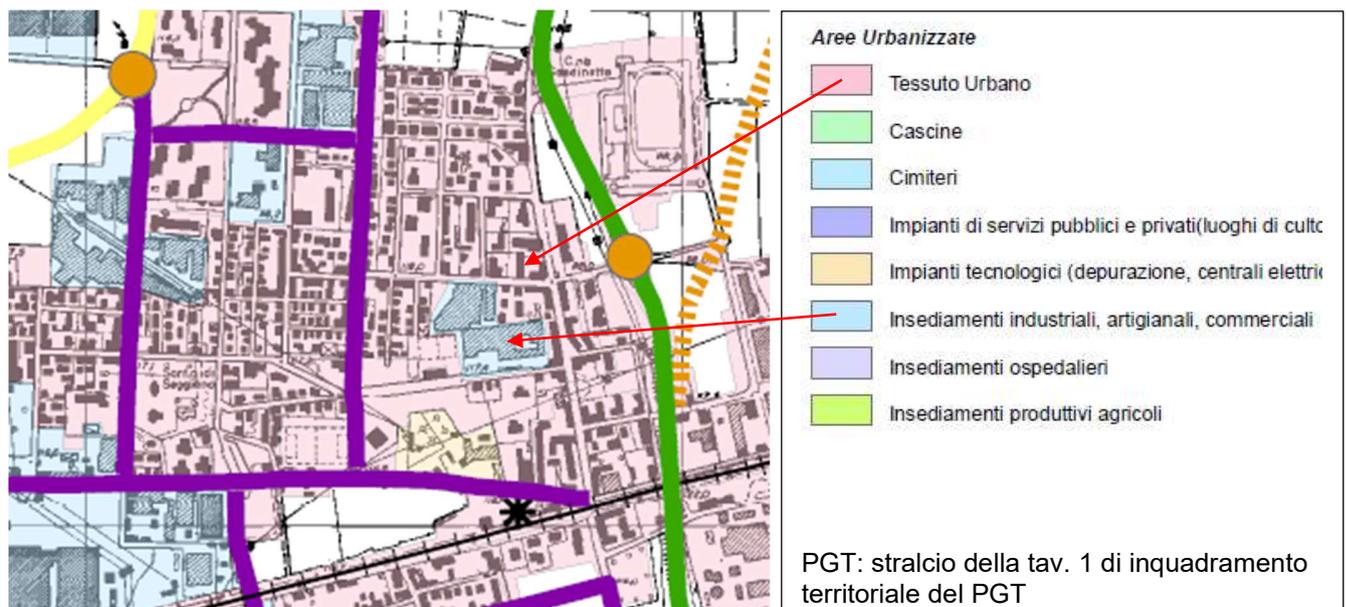
5. STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE: METODO ANALITICO

Poiché il terreno su cui insite il compendio immobiliare ITAM, secondo il vigente PGT (Piano di Governo del Territorio), risulta avere una destinazione edificabile residenziale, oltre all'aggiornamento della stima del complesso industriale già elaborata al capitolo

precedente con il metodo sintetico-comparativo, per giungere alla determinazione del suo più probabile valore di mercato, conformemente alle procedure messe a punto dalla disciplina estimativa, viene di seguito utilizzato anche il metodo analitico basato sul “valore di trasformazione”. Tale metodo trova pratica applicazione proprio nella stima di aree edificabili dove il valore del terreno edificabile viene ricavato mediante il valore di trasformazione del prodotto edilizio, calcolando sostanzialmente la differenza tra il valore di mercato del prodotto finito e tutti i costi necessari per la sua realizzazione.

Per l'applicazione di questo criterio è stato consultato il PGT del Comune di Pioltello, pubblicato sul relativo sito internet, reperendo i dati necessari per la stima.

Nell'ambito della tavola di “inquadramento territoriale” (tav.1, 1:10.000), il complesso industriale ITAM si trova al centro di un tessuto urbano residenziale. Dalla “tavola riassuntiva delle previsioni di piano” (tav.15, scala 1:5000), si vede come l'area di interesse è destinata a “*tessuto prevalentemente residenziale e servizi*” individuata dalla perimetrazione “*Comparti di riqualificazione RESIDENZIALE*” e nello specifico, il relativo comparto di riqualificazione è indicato come CR10 e corrisponde esattamente all'area ITAM in capo al fallimento.





PGT: stralcio tav. 15
Tavola riassuntiva delle
previsioni di piano



Città di **Pioltello**
provincia di Milano



LEGENDA

Confini comunali

Antropizzazione del territorio

Parco Agricolo Sud

PLIS Parco delle Cascine

Ambito Territoriale Estrattivo ATE g25

Centro storico

Tessuto prevalentemente residenziale e servizi

Tessuto prevalentemente produttivo e commerciale

Grandi strutture di vendita/ poli attrattori

Area prevalentemente agricola

Piani e programmi attuativi in corso di esecuzione

Lotti liberi all'interno di piani e programmi attuativi in corso di esecuzione

Piani e programmi attuativi in corso di esecuzione non edificati

Ambiti di trasformazione

Ambiti con destinazione finale prevalente RESIDENZIALE

Ambiti con destinazione finale prevalente TERZIARIO / COMMERCIALE

Ambiti con destinazione finale prevalente PRODUTTIVO

Area di compensazione/ mitigazione dell'Ambito

Ambiti di delocalizzazione superfici direzionali ex Sisas

Ambiti già previsti da P.R.G.

Ambiti di nuova previsione

Comparti di riqualificazione - Piano delle Regole

Comparti di riqualificazione RESIDENZIALE

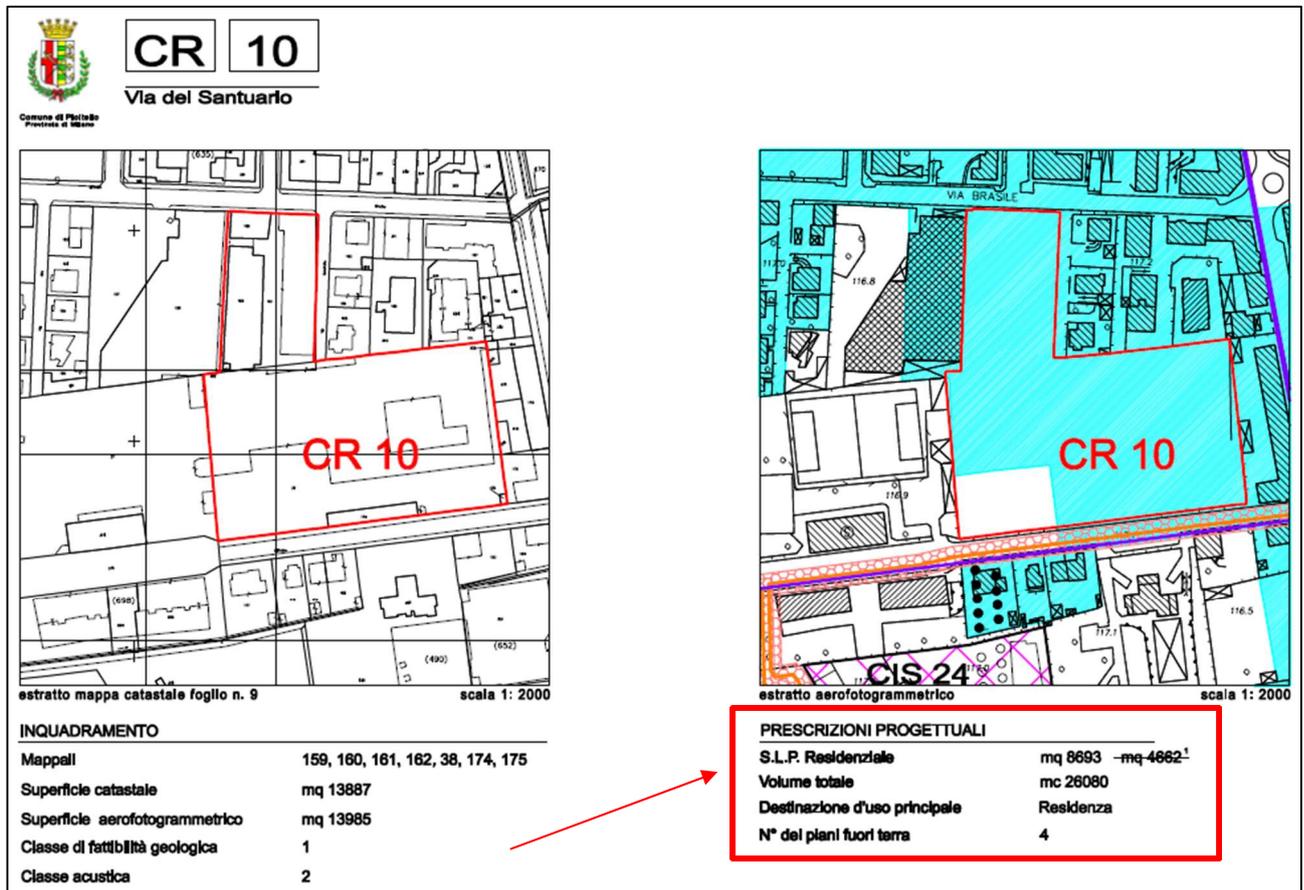
Comparti di riqualificazione PRODUTTIVO

Servizi di interesse sovcomunale

Servizi stato di fatto

Servizi stato di progetto

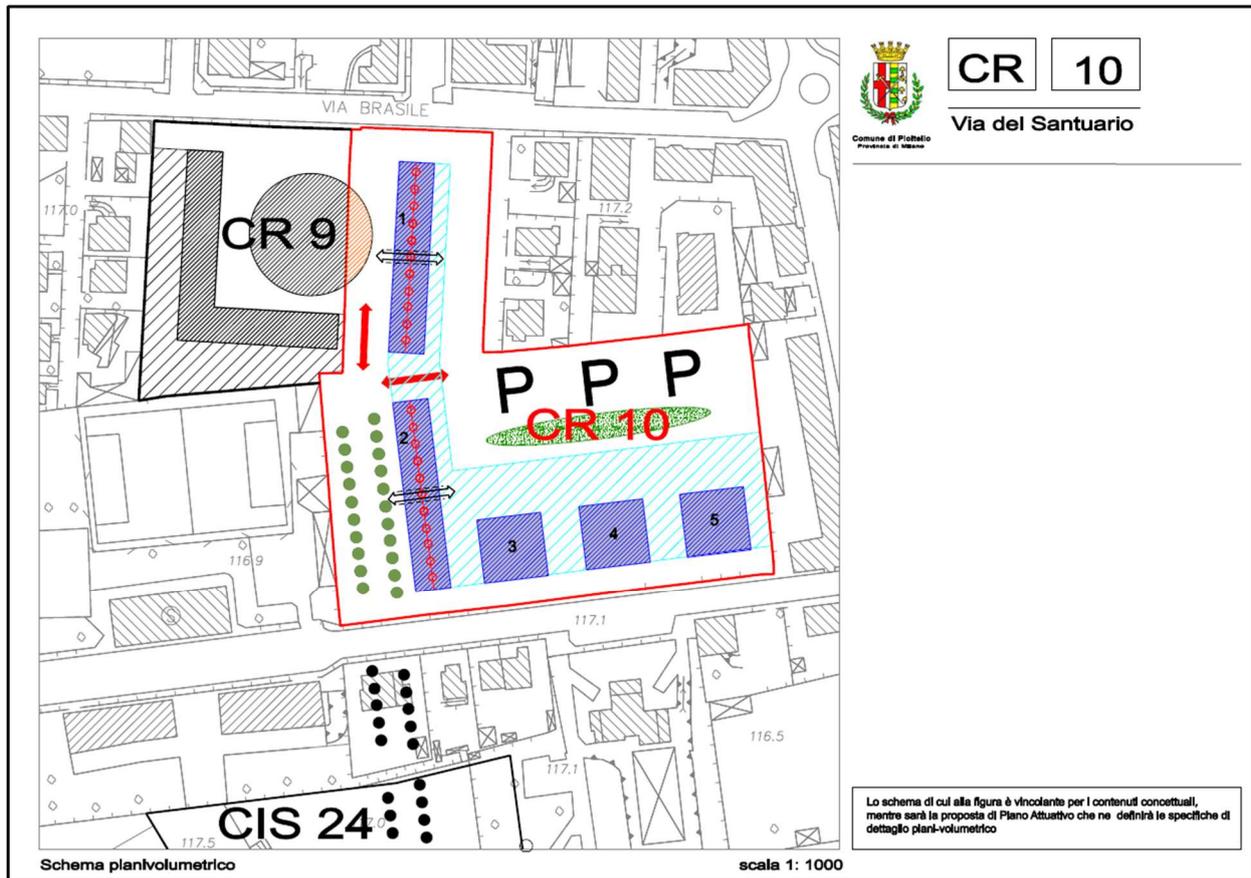
Nelle “*Schede di intervento comparti di riqualificazione*” sono indicati i parametri urbanistici – edilizi di ciascun comparto. Dalle prescrizioni progettuali del CR10 si evince che la SLP³ Residenziale realizzabile nel comparto è di mq 8693 per un volume totale di mc 26.080 (v. allegato 3 del PGT, pag. 34, qui allegato in stralcio al n. 6).



PGT: stralcio delle Schede di Intervento comparti di riqualificazione (v. allegato 6)

Nello schema planivolumetrico di ciascun comparto sono inoltre indicate le “*impronte planimetriche identificative degli edifici*”, l’orientamento degli stessi, i percorsi pedonali, le zone verdi ecc. Nel comparto CR10, come si vede nell’elaborato grafico seguente, sono previsti in tutto cinque edifici di cui due di forma rettangolare allungata e tre a pianta quadrata, tutti a quattro piani fuori terra.

³ La Superficie Lorda di Pavimento, o SLP, è uno dei parametri richiesti nella presentazione, al relativo Comune di pertinenza, di qualunque progetto riguardi la costruzione di un immobile.



Come è stato già anticipato, questo procedimento di stima si basa sulla trasformazione di un'area edificabile in area edificata ed il valore dell'area V_a si esprime come differenza tra il valore del fabbricato V_m inteso come prodotto edilizio finito ed il costo di trasformazione K rappresentato da tutti i costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale:

$$V_a = V_m - k$$

Nel progetto di "trasformazione" è importante tenere conto anche della previsione temporale della trasformazione stessa (ovvero del tempo necessario a completare l'intervento edificatorio) e del limite superiore di convenienza economica al di sopra del quale un imprenditore non avrebbe convenienza ad acquistare l'area.

Pertanto, l'equazione, per poter essere applicata correttamente, necessita di una maggiore specificazione ovvero di una formulazione più analitica come segue:

$$V_a = \frac{[V_m - (\sum K + I_p + P)]}{(1 + r)^n}$$

Determinazione dei valori da applicare alla formula

→ Vm = valore del prodotto edilizio finito in seguito all'operazione di trasformazione. Rappresenta quindi il valore di mercato delle superfici a destinazione residenziale e si ottiene moltiplicando la superficie realizzabile nell'area di intervento (mq 8693) per il valore unitario di mercato nella zona di interesse riferito alla destinazione d'uso residenziale. Nell'ambito di una stima finalizzata ad un programma di investimento, si assume per questa valutazione la quotazione minima riportata dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio riferita alle abitazioni civili in stato manutentivo ottimo (ovvero di nuova costruzione) che, per il primo semestre del 2023 (ultimi dati disponibili) è di €/mq 2.100,00⁴ (allegato 8).

$$Vm = \text{€/mq } 2.100,00 \times \text{mq } 8693 = \underline{\text{€ } 18.255.300,00}$$

→ $\sum K$ = sommatoria dei costi che dovranno essere sostenuti per effettuare la trasformazione ovvero tutti i costi necessari per realizzare il prodotto edilizio residenziale (a – f):

a) Kc = costo di costruzione € 4.308.076,94

Il costo di costruzione è indicato dal Comune di Pioltello in €/mq 495,58⁵ (allegato 9)

$$Kc = \text{€/mq } 495,58 \times \text{mq } 8693 = \text{€ } 4.308.076,94$$

b) Cc = contributo sul costo di costruzione 6% di Kc = € 258.484,61

c) OU = oneri di urbanizzazione primaria e secondaria per intervento di nuova costruzione residenziale in ambito urbanistico CR € 1.583.316,80 (OUP + OUS – allegato 9)

$$\text{OUP (oneri di urbanizzazione primaria)} \text{ €/mc } 29,04 \times \text{mc } 26.080 = \text{€ } 757.363,20$$

$$\text{OUS (oneri di urbanizzazione secondaria)} \text{ €/mc } 31,67 \times \text{mc } 26.080 = \text{€ } 825.953,60$$

⁴ L'applicazione di questo valore non si ritiene suscettibile di variazioni in aumento. Al proposito, infatti, si evidenzia che i rapporti sull'andamento del mercato immobiliare pubblicati dalle fonti più accreditate hanno registrato nel settore residenziale un crollo del -10% con un calo continuo; a causa del "caro tassi", delle difficoltà di accesso al credito e, in generale, dell'instabilità dovuta ai conflitti in corso, si prevedono livelli di sempre maggiore sofferenza (fonti: Agenzia delle Entrate, Nomisma, Consiglio Nazionale del Notariato, Banca d'Italia nel *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2023*)

⁵ Fonte per i parametri Kc, Cc, OUP e OUS:

https://storico.comune.pioltello.mi.it/PortaleNet/portale/CadmoDriver_s_1691

Arch. Claudia Ferreri - Via Antonio Paolucci n. 25 - 00151 Roma

claudiaferreri@gmail.com – c.ferreri@pec.archrm.it - 328.78.96.816

Fallimento n° 1068/2005 – G.D. Dr. Claudio Tedeschi – Curatore Avv. Antonio Maria Leozappa

d) Ct = costi tecnici € 861.615,38

Compensi spettanti alle diverse figure professionali di cui è necessario avvalersi per l'intervento: studio geologico e urbanistico, rilievi, progettazione architettonica, strutturale e impiantistica, redazione di capitolati, direzione lavori, collaudo, spese tecniche ecc.: 20% di Kc (€ 4.308.076,94) = € 861.615,38

e) Sg = spese generali € 560.050,00

Le Spese Generali rappresentano il costo dell'organizzazione d'impresa, la sua amministrazione e conduzione e si generano quindi nella gestione complessiva dell'impresa stessa⁶. Sono quantificabili mediamente con una percentuale fissa compresa tra il 13% ed il 17%. Nel caso in esame si assume la percentuale minima del 13% di Kc (€ 4.308.076,94) = € 560.050,00

f) Sc = spese per la commercializzazione € 547.659,00

Per conseguire le vendite di quanto edificato è prevista una intensa attività pubblicitaria, propagandistica e di commercializzazione fin dal momento dell'approvazione del piano urbanistico di attuazione e della definizione del progetto di massima del complesso edilizio. Nella prassi estimativa le spese per la commercializzazione vengono normalmente computate nella misura del 3.5% da applicarsi al valore del prodotto edilizio finito alienabile. Nel caso in esame, in relazione all'entità dell'intervento, si assume una percentuale inferiore pari al 3% di Vm (€ 18.255.300,00) = € 547.659,00

$$\Sigma K = (a + b + c + d + e + f)$$

$$\Sigma K = 4.308.076,94 + 258.484,61 + 1.583.316,80 + 861.615,38 + 560.050,00 + 547.659,00$$

$$\Sigma K = \underline{\underline{€ 8.119.202,73}}$$

⁶ Comprendono ad esempio le spese di contratto, le polizze assicurative, le spese di organizzazione e gestione tecnico-amministrativa di sede dell'esecutore, la gestione amministrativa del personale di cantiere e la direzione tecnica di cantiere, le spese per l'impianto, la manutenzione, l'illuminazione e il ripiegamento finale del cantiere, le spese per la custodia e la buona conservazione delle opere fino all'emissione del certificato di collaudo.

→ I_p = interessi passivi € 351.357,08

5% (per il 2023) calcolati sulla somma di $K_c + C_c + O_u + C_t$

€ 4.308.076,94 + € 258.484,61 + € 1.598.964,80 + € 861.615,38 =

€ € 7.027.141,73 x 0.05 = € 351.357,08

→ P = profitto lordo dell'imprenditore € 3.651.060,00

Tra le voci che è necessario inserire, vi è anche quella afferente il profitto lordo che si riconosce all'imprenditore ordinario che trasformi l'area in un prodotto edilizio finito ed alieni tale prodotto completando così il suo intervento. Come insegna la dottrina dell'estimo, normalmente l'entità in esame si attesta in una percentuale da applicare al valore del prodotto edilizio finito in un intervallo che può oscillare tra il 15-25%.

Nel caso in esame si assume la percentuale media del 20% di V_m (€ 18.255.300,00) =
€ 3.651.060,00

→ $(1 + r)^n$ = fattore di anticipazione per allineamento cronologico (rappresenta il coefficiente diminutivo per attualizzare ad oggi il valore dell'immobile che si concretizzerà al termine della trasformazione fra n anni) dove si assume:

r = interessi sul capitale anticipato per l'acquisto 7%

n = tempo di realizzazione in anni: in relazione all'entità dell'intervento, si stimano 8 anni

$(1 + 7\%)^8 = 1.71818618$

Passaggio pratico: sostituzione dei parametri alla formula per la determinazione del valore di trasformazione che si riporta

$$V_a = \frac{[V_m - (\sum K + I_p + P)]}{(1 + r)^n}$$

$$V_a = \frac{[18.255.300,00 - (8.119.202,73 + 351.357,08 + 3.651.060,00)]}{1.71818618}$$

$$Va = \frac{[18.255.300,00 - 12.121.619,81]}{1.71818618}$$

$$Va = \text{€ } 3.569.857,71$$

Per completare la stima con il metodo analitico e valutare quindi definitivamente il costo del processo di trasformazione, bisogna infine considerare che sull'area in esame insiste il grande complesso industriale ITAM che, ovviamente, andrà demolito prima di dare inizio al nuovo programma di edificazione residenziale. Pertanto, per stimare il costo dell'area libera, al valore indicato di € 3.569.857,71, andrà detratto il costo delle demolizioni.

In sintesi, anche questa operazione avrà bisogno di una fase "progettuale" con una accurata ispezione dei luoghi per pianificare la metodologia di demolizione più appropriata, prevedere la disattivazione di tutti i servizi, la rimozione di materiali pericolosi ecc. per poi passare alla fase di demolizione vera e propria e al successivo smaltimento dei materiali residui con tutti i relativi adempimenti tecnico-amministrativi e, ove necessario, la bonifica dei terreni.

Di norma, il costo della demolizione è valutato "vuoto per pieno" ovvero in base ai metri cubi dell'edificio da demolire. Nel caso in esame, mediando le altezze dei fabbricati che si trovano indicate nelle planimetrie catastali, ai fini del calcolo del volume, si assume l'altezza di mt 4. Sapendo già che la superficie complessiva dei fabbricati è di mq 9063 (v. pag. 11) si stima il volume lordo da demolire: mq 9063 x mt 4 = mc 36.252

I prezzi applicati dalle imprese operanti nel settore per la demolizione di capannoni industriali, vengono indicati in:

- Costo demolizione fabbricato fuori città: prezzo medio 20 €/mc
- Costo demolizione fabbricato in città: prezzo medio 30-50€/mc

Per il caso in esame (capannoni industriali collocati in zona centrale dell'abitato di Pioltello) si assume il valore minimo di €/mc 30,00 e pertanto il costo della demolizione è così stimato: €/mc 30,00 x mc 36.252 = € 1.087.560,00

A questo prezzo viene aggiunto il costo di € 180.000,00 già indicato per la bonifica dell'amianto (v. pag. 18) e quindi la valutazione del costo di demolizione diventa di:

€ 1.087.560,00 + € 180.000,00 = € 1.267.560,00

Da questo importo rimangono però escluse molte voci quali ad esempio le spese amministrative, burocratiche, piano di gestione dei rifiuti, trasporto, smaltimento ecc. e dunque si ritiene ragionevolmente prudente arrotondare il costo di demolizione in un minimo di € 1.350.000,00.

Con il metodo analitico, il giudizio di stima finale "dell'area libera" al termine del processo di trasformazione è dato quindi dalla differenza tra il valore dell'area ed il costo di demolizione: € 3.569.857,71 - € 1.350.000,00 = **€ 2.221.985,71**

6. LA RICONCILIAZIONE DEI VALORI

Dall'applicazione dei due procedimenti utilizzati per il caso in esame⁷ sono dunque risultati i seguenti valori di stima:

- Metodo sintetico-comparativo € 2.085.000,00
- Metodo analitico con il valore di trasformazione € 2.221.985,71

Come per prassi, si effettua la riconciliazione dei valori di stima che in questo caso è attendibile in quanto i due valori non differiscono per più del 10%. Infatti, quando i valori differiscono per più del 10%, non è opportuno procedere ad un'operazione di media ancorché ponderata poiché, se i metodi applicati portano a valori molto distanti, significa che uno di loro si fonda su elementi scarsamente affidabili e quindi andrebbe abbandonato.

⁷ Metodo sintetico comparativo per l'aggiornamento della stima del compendio industriale e metodo analitico per la stima del processo di trasformazione dell'area industriale in area da edificare con destinazione residenziale.

In questo caso i due valori possono essere mediati così determinando il più probabile valore di stima del complesso immobiliare ITAM in capo al fallimento:

$$\frac{€ 2.085.000,00 + € 2.221.985,71}{2} = € 2.153.492,85 \text{ che si arrotonda in } \underline{\underline{€ 2.150.000,00}}$$

Considerazioni finali sul valore di stima del 2007

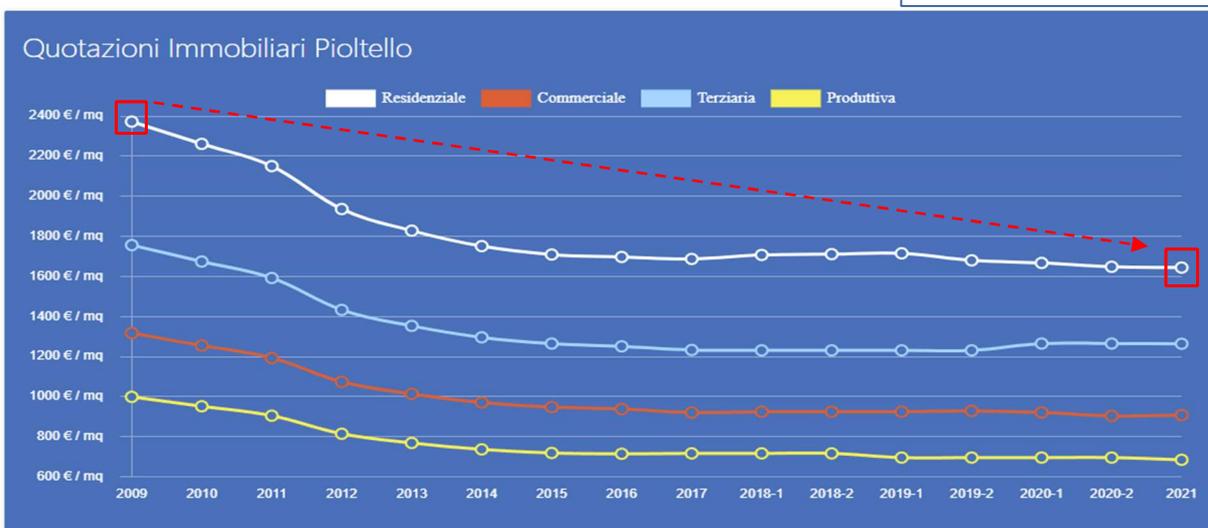
Si ritiene utile concludere la presente relazione rappresentando che il valore di € 6.270.000,00 stimato nell'ambito della procedura esecutiva r.g.e. 759/2006 nel 2007 non può essere confermato all'attualità per tre motivi.

- 1) Dalla stesura della suddetta relazione nel 2007 sono passati 16 anni ed è ben noto che, proprio a partire da quegli anni, iniziò la crisi del mercato immobiliare che ha causato flessioni negative molto importanti. Nel caso del Comune di Pioltello, a partire dal 2009, è stato registrato un decremento dei prezzi del settore residenziale del -32% e pertanto, il valore di stima del 2007, aggiornato all'attualità, sarebbe di € 4.263.600,00. Tale prezzo risulta per altro congruo con il valore di € 4.530.000,00 indicato a pagina 17 della presente relazione ovvero il valore aggiornato all'attualità ma in condizioni di "normalità".

Storico Quotazioni Immobiliari di Pioltello

Quotazioni Immobiliari medie di tutta la zona.

Fonte: REQUOT
piattaforma continuamente aggiornata
sui dati dell'Osservatorio del Mercato
Immobiliare OMI



2) Nel 2007, il tecnico redattore della stima scriveva a pag. 10: *“il complesso si presenta nell’insieme in buono stato di conservazione e manutenzione”* A distanza di 16 anni, come già evidenziato, il complesso industriale ITAM è in totale stato di degrado ormai da molti anni. I quotidiani locali, negli articoli liberamente consultabili su internet, denunciavano lo stato di abbandono del compendio ITAM già dal marzo 2014 (v. allegato 3) e quindi da almeno 10 anni.

Come è stato già spiegato (v. pag. 17-18) la progressiva perdita di valore economico di un immobile in uso, smette di essere lineare al momento in cui l’immobile non è più utilizzato ed il suo deprezzamento, peggiorando e venendo a mancare la condizione manutentiva, varia rapidamente in senso negativo arrivando ad una maggiore perdita di valore tra lo stato di piena funzionalità e lo stato di obsolescenza. Nella condizione di abbandono e di degrado in cui si trova il compendio immobiliare ITAM, si è accelerato velocemente il deperimento fisico e funzionale con la conseguente maggiore perdita di valore che è stata valutata nella misura del -50% dell’importo attualizzato sopra indicato. Pertanto, il valore stimato nella relazione del 2007 sarebbe oggi di € 2.131.800,00

(€ 6.270.000,00 -32% = € 4.263.600,00 -50% = € 2.131.800,00)

3) Infine, per quanto riguarda *“l’effettivo e realistico valore del complesso immobiliare di ITAM così come determinato in recenti valutazioni ai fini IMU che è attualmente di circa € 6.340.000”* così come indicato nella comunicazione del Comune di Pioltello del 26.01.2024, si deve fare presente che il valore catastale è un parametro fiscale utilizzato dalle autorità per determinare la base imponibile delle imposte immobiliari. È essenziale quindi sottolineare che il valore catastale non rappresenta il prezzo di mercato corrente dell’immobile, ma è semplicemente un valore utilizzato per scopi fiscali che non riflettere le reali condizioni di mercato o le peculiarità uniche di una proprietà specifica e per questo non può in questa sede essere considerato.

7. INDICE DEGLI ALLEGATI

1. Documentazione catasto fabbricati
2. Documentazione catasto terreni
3. Articolo sull'amianto del 14 maggio 2019
4. Annunci di capannoni in vendita
5. Valutazione relativa alla rimozione dell'amianto
6. Stralcio delle schede di intervento Comparti di Riqualificazione – allegato 3 PGT
7. Quotazioni OMI destinazione residenziale primo semestre 2023
8. Tabella oneri e costo di costruzione 2023 del Comune di Pioltello

Con la presente relazione la sottoscritta ritiene di aver espletato il mandato conferitogli; ringrazia il Curatore del fallimento e l'III.mo Sig. Giudice per la fiducia accordata e resta a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Roma, 11/03/2023

Il CTU

Arch. Claudia Ferreri