

---

# Tribunale di Milano

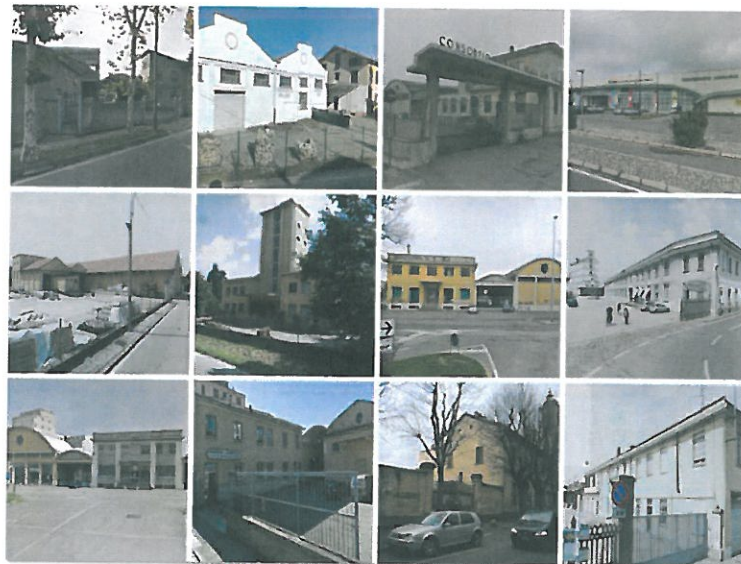
## PROCEDURA DI CONCORDATO PREVENTIVO

### CONSORZIO AGRARIO DI MILANO E LODI - MONZA BRIANZA - SOCIETA' COOPERATIVA

n. Gen. Rep. 44/2013

Giudice Delegato: **Dott.ssa FRANCESCA MAMMONE**

Commissari Giudiziali: **Dott. Andrea Nannoni**  
**Avv. Paolo Daffan**  
**Dott.ssa Patrizia Meranda**



### RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto alla stima: Arch. **Enrico Cesare Santulli**  
Codice fiscale: SNTNCC49P30F205D  
Partita IVA: 07881640150  
Studio in: Via Marsala n. 9 - 20121 Milano  
telefono: 02-54123779 - fax: 02-62086741  
e-mail: studio.santulli@gmail.com

## INDICE

1. PREMESSA	Pag. 3
2. OGGETTO DI STIMA E FINALITA'	Pag 3
3. METODOLOGIA D'INDAGINE	Pag 4
4. INQUADRAMENTO PRODUTTIVO	Pag 4
4.1 VALORI MACRO ECONOMICI DEL SISTEMA AGROALIMENTARE LOMBARDO	PAG 4
4.2 PRODUTTIVITÀ E RAGIONE DI SCAMBIO	PAG 5
4.3 REDDITIVITÀ DEL LAVORO	PAG 5
4.4 CREDITO	PAG 5
4.5 SCAMBI AGROALIMENTARI	PAG 5
5. IL SISTEMA CONSORZIO AGRARIO	Pag 6
6. SCHEMI DISTRIBUTIVI E LAYOUT DEI COMPLESSI DI STOCCAGGIO	Pag 6
7. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	Pag 7
7.1 PREMESSA	PAG 7
7.2 LA COMPRAVENDITA IN ITALIA	PAG 7
7.3 IL SETTORE NON RESIDENZIALE	PAG 9
7.4 IL SETTORE TERZIARIO	PAG 10
7.5 IL SETTORE COMMERCIALE	PAG 11
8. CRITERI DI VALUTAZIONE	Pag 12
8.1 CRITERI METODOLOGICI DI VALUTAZIONE E D'INDAGINE	PAG 12
8.1.1 Approccio di mercato	Pag 12
8.1.2 Approccio al costo di costruzione	Pag 13
8.1.3 Approccio reddituale	Pag 13
9. METODOLOGIA UTILIZZATA	Pag 13
10. BONIFICHE	Pag 14
11. VALUTAZIONE DI OGNI SINGOLO IMMOBILE	Pag 15
11.1 Premessa	Pag 15
12. CONCLUSIONI	Pag 26

## 1. PREMESSA

Con Istanza del 18/11/2013 i Commissari Giudiziali Avv. Paolo Daffan, Dott.ssa Patrizia Meranda e Dott. Andrea Nannoni presentavano informativa di nomina di perito.

L'Ill.mo G.D. Dott.ssa Francesca Mammone designava in data 19/11/13 il sottoscritto Dott. Arch. Enrico Santulli, con studio in Milano, Via Marsala n 9 iscritto all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 2139 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 6672 in qualità di perito per la redazione di un parere di congruità riguardante le valutazioni dei beni immobili inseriti nella proposta di Concordato Preventivo presentata dal CONSORZIO AGRARIO DI MILANO E LODI MONZA BRIANZA – Soc. Cooperative.

Il sottoscritto ha quindi proceduto all'espletamento dell'incarico conferitogli effettuando la valutazione dei beni immobili qui di seguito specificati.

## 2. OGGETTO DI STIMA E FINALITA'

La presente relazione ha per oggetto la verifica dei valori di stima dei Fabbricati presentati in ambito di Concordato; in particolare si effettuerà un'analisi di mercato dei valori esposti considerando i seguenti parametri: le caratteristiche dell'area, le potenzialità di sviluppo, la situazione del mercato immobiliare della zona e la possibilità di trasformazione di aree e fabbricati.

In particolare verranno esaminati e valutati i seguenti beni immobili:

<b>CONSORZIO AGRARIO DI MILANO E LODI - MONZA - BRIANZA SOC. COOP.</b>	
	<b>Terreni</b>
<b>S01)</b>	Codogno - Area in fregio alla Via Kennedy
	Melegnano - (vedi S11)
<b>S02)</b>	Cuggiono - Area in fregio alla via F. Somma
	<b>Fabbricati</b>
<b>S03)</b>	Abbiategrasso - Via Novara nn. 66/65
<b>S04)</b>	Besana Brianza - Via Giulio Zappa n. 38
<b>S05)</b>	Casalpusterlengo - Via Luigi Cadorna n. 13
<b>S06)</b>	Fraz. Cerello (Corbetta) - Via Rosario n. 38
<b>S07)</b>	Cuggiono - Viale Rossetti n. 14
<b>S08)</b>	Desio - Viale Sabotino n. 5
<b>S09)</b>	Inzago - Via Cavour n. 36
<b>S10)</b>	Melegnano Filiale - Viale della Repubblica n. 9
	Melegnano CPM - Viale della Repubblica n. 5
	Melegnano Consorter - Viale della Repubblica n. 15/17
	Melegnano - terreni
<b>AGRICOLA SEMENTI S.R.L.</b>	
	<b>Fabbricati</b>
<b>S11)</b>	Lodi - Via Anelli n. 10 e Via G. Gandini n. 3
<b>S12)</b>	Melzo - Via Martiri della Libertà n. 54
<b>S13)</b>	Sant'Angelo Lodigiano - Via G. Mazzini n. 32
<b>S14)</b>	Rho - Via Edmondo De Amicis n. 33

*\* le schede tecniche relative ai terreni di Melegnano sono state accorpate a quelle relative ai fabbricati.*

Si fa presente che i fabbricati oggetto di stima hanno caratteristiche analoghe: sono infatti complessi edilizi costituiti da fabbricati con lo stesso layout comprendenti (nella maggior parte dei casi) magazzini coperti, tettoie, locale di vendita, piccola zona di uffici ed abitazione per il custode; in alcuni casi sono presenti dei silos per la lavorazione delle granaglie o affini, depositi carburante e impianto di distribuzione (in disuso).

### 3. METODOLOGIA D'INDAGINE

Al fine di avere un quadro più esaustivo della situazione del compendio immobiliare sono state eseguite delle indagini preliminari per meglio definire un quadro operativo di valutazione. A tal fine oltre all'esame della documentazione fornita dal Consorzio sono state eseguite le seguenti attività:

- Sopralluoghi e verifica della situazione patrimoniale del Consorzio Agrario di Milano e Lodi e dell'Agricola Sementi S.r.l. di ogni singolo immobile.
- Indagini catastali su ogni singolo immobile con planimetrie, visure catastali ed estratti di mappa.
- Elaborazione dati delle superfici di ogni singolo immobile.
- Analisi Strumenti Urbanistici e delle N.T.A. dei Piani del Governo del Territorio
- Esame della documentazione degli atti amministrativi

I dati raccolti sono stati elaborati e classificati per fornire una visione generale del patrimonio immobiliare. In particolare sono stati prodotti due distinti documenti: un primo elaborato nel quale vengono illustrati la metodologia d'indagine, i criteri di valutazione degli immobili (con le relative motivazioni ed i valori di riferimenti del mercato immobiliare) e la valutazione stessa, seguito da un secondo insieme di schede analitiche di ciascun complesso, nelle quali vengono fornite sinteticamente informazioni descrittive e caratteristiche tecniche; in particolare ogni scheda riporta i seguenti dati:

- Ubicazione ed Inquadramento Territoriale
- Dati Catastali e coerenze;
- Superficie Commerciale
- Atti Concessori
- Elementi Tecnologici di Costruzione
- Estratto di Mappa
- Planimetrie Catastali
- Descrizione del Complesso
- Stato Manutentivo
- Eventuali Opere di Bonifica
- Estratto Piano del Governo del Territorio
- Estratto N.T.A.
- Elaborati Fotografici
- Note

### 4. INQUADRAMENTO PRODUTTIVO

Prima di procedere all'esame dei complessi immobiliari si reputa corretto fornire un quadro esaustivo del settore in cui opera il Consorzio riportando i dati e le considerazioni desunti dal Rapporto del 2012 sulla Situazione Agricola Lombarda.

#### 4.1 VALORI MACRO ECONOMICI DEL SISTEMA AGROALIMENTARE LOMBARDO

Nonostante la crisi economica, l'agricoltura e l'industria alimentare hanno registrato nel 2011 trend positivi. Il valore della produzione agroindustriale lombarda ha superato i 12 miliardi di euro, +7,3% rispetto al 2010, arrivando a rappresentare ben il 16,1% del totale nazionale e circa il 3,7% del PIL regionale.

Il valore della componente agricola regionale, pari a 7,2 miliardi di euro, mostra un incremento dell'11,5% rispetto al 2010, con un peso sul totale nazionale nettamente crescente, pari al 14,5%.

Le stime realizzate per il rapporto indicano un +2,4% per il valore aggiunto dell'industria alimentare lombarda, che presenta elementi più favorevoli rispetto al livello nazionale e ad altri settori economici, in relazione all'aumento dei prezzi di alcuni generi alimentari, come i prodotti lattiero caseari, e al crescente peso delle esportazioni.

La ripresa della produzione agricola, dovuta in gran parte all'incremento dei prezzi (+11,2%), porta il suo valore oltre i livelli pre-crisi; per contro, il recupero del valore



aggiunto pare non ancora completato ed elementi di criticità per la redditività si intravedono nel primo semestre del 2012 (congiuntura Unioncamere).

Nel 2011 vi è stato, quindi, un rafforzamento del peso del sistema regionale rispetto al nazionale, espressione anche della capacità di reazione di un sistema di imprese professionali e specializzate. La dinamica congiunturale delle imprese agricole lombarde risulta migliore della corrispondente nazionale, con un'ulteriore contrazione (1,6%) del numero delle imprese.

A fronte dell'incremento dell'11,5% del valore complessivo della produzione agricola, il valore delle produzioni vegetali lombarde è incrementato del 13,8% rispetto al 2010, con un dato più elevato per le colture erbacee (+20,8%). In forte incremento anche il valore dei prodotti zootecnici (+11,4%), risultato di dinamiche molto positive sia per il comparto carni (+12,1%), che per il latte (+11,5%). Registrano un deciso aumento anche le attività secondarie quali agriturismo e trasformazione (+6,7%).

In termini quantitativi, tra il 2010 ed il 2011, la produzione agricola lombarda è solo lievemente cresciuta (+0,2%). Il comparto vegetale registra un arretramento (-1%) mentre al suo interno aumentano leggermente le colture erbacee (+0,7%) in seguito all'incremento dei cereali, che compensano l'arretramento dei legumi secchi (-32%) e di patate e ortaggi (-1,4%). Rimane stabile il comparto zootecnico con un incremento dello 0,3%. La sostanziale stabilità degli allevamenti zootecnici deriva da un incremento rispetto al 2010 delle carni (+1,7%) e degli altri prodotti zootecnici alimentari (+1%) che annulla il decremento del latte (-1,8%); l'avanzamento delle produzioni carnee è dovuto a incrementi di tutte e tre le componenti: avicole (+3,2%), bovine (1,4%) e suine (1,3%).

#### **4.2 PRODUTTIVITÀ E RAGIONE DI SCAMBIO**

La spesa per l'acquisto di consumi intermedi subisce un aumento (+11,2%) che sostanzialmente dipende dall'incremento dei prezzi (11,3%), mentre in termini quantitativi si conferma l'assoluta stabilità del loro impiego. Nel 2011 la produttività dei mezzi risulta solo lievemente migliorata, mentre la ragione di scambio, nel quadro dell'evoluzione sfavorevole dell'ultimo quinquennio, è sostanzialmente rimasta inalterata, confermando il peggioramento del 15% rispetto al 2005.

#### **4.3 REDDITIVITÀ DEL LAVORO**

Nel 2011 la redditività del lavoro agricolo mostra una decisa crescita rispetto all'anno precedente sia a valori correnti che concatenati. A prezzi correnti si osserva, infatti, un aumento del Valore Aggiunto agricolo (+12%) che, rapportato al numero di occupati del settore in decisa contrazione (-11%), ha portato ad una positiva variazione della redditività. Diversa è la variazione registrata a livello di media nazionale, dove il modesto calo degli occupati, e la sostanziale stabilità della produzione, hanno portato solo ad un lieve aumento della redditività del lavoro calcolata a prezzi concatenati. L'analisi nel tempo evidenzia come la redditività del lavoro agricolo lombardo mantenga la sua costante superiorità rispetto alla media nazionale, grazie, soprattutto, alla presenza di imprese agricole altamente specializzate e tecnologicamente avanzate all'interno della regione.

#### **4.4 CREDITO**

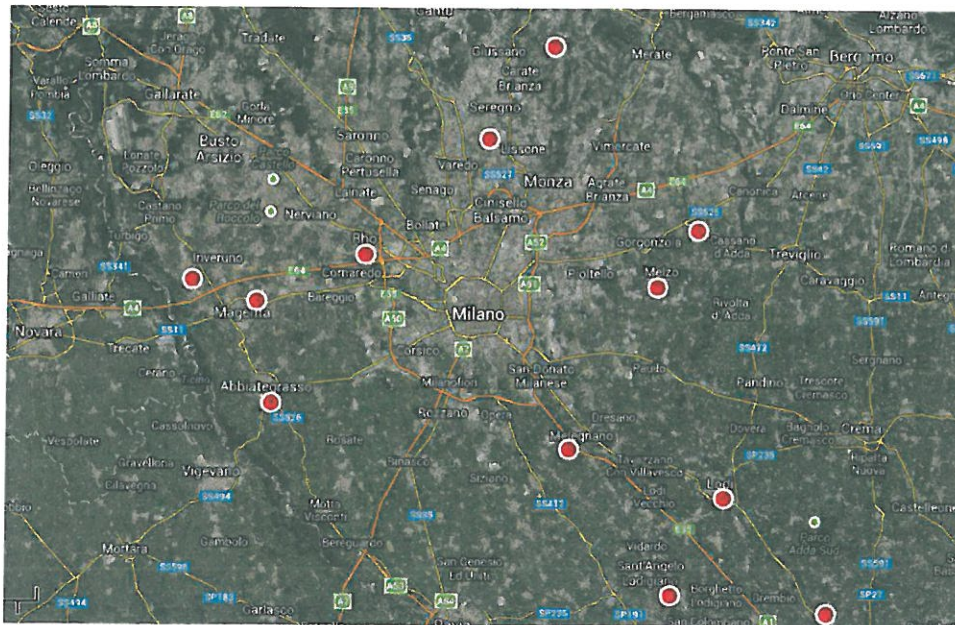
Il credito agrario in sofferenza è pari al 6,7% del credito agrario regionale, tasso inferiore a quello nazionale, ma in forte crescita rispetto al 2010 (+55,3%). La componente del credito agrario con durata superiore ai cinque anni, nettamente prevalente (68,0%) sulle altre tipologie, si registra in crescita, a fronte di un decremento del credito agrario di durata inferiore all'anno che segnala un problema di minor liquidità.

#### **4.5 SCAMBI AGROALIMENTARI**

Nel 2011 si assiste ad una crescita del deficit agroalimentare; il valore dell'import maggiore di quello delle esportazioni è accompagnato da una minore crescita delle esportazioni rispetto alle importazioni. Per le esportazioni si segnala nel 2011 un aumento del valore dei prodotti trasformati rispetto ai prodotti agricoli. I prodotti lattiero caseari dopo tre anni tornano ad essere la principale merceologia agroalimentare di esportazione per la Lombardia seppur con un saldo negativo. Solo quattro aggregati agroalimentari posseggono un saldo commerciale positivo: derivati dei cereali, carni preparate, vino e bevande analcoliche.

## 5.IL "SISTEMA" CONSORZIO AGRARIO

Il Consorzio Agrario di Milano e Lodi – Monza Brianza, come emerge chiaramente dalla mappa sottostante, agisce su una vasta area del territorio Lombardo.



Il raggio d'azione dei suoi centri agricoli copre quasi tutta la Lombardia, in particolare i quadranti Ovest e Sud-Est. L'ubicazione dei centri ricopre un ruolo fondamentale per il bacino dei fruitori in quanto una rete capillare di questo tipo garantisce il rifornimento dei mangimi e sementi per l'agricoltura per la quasi totalità del territorio agricolo regionale. Va aggiunto inoltre che i fabbricati costituenti le sedi del Consorzio sono strutture con caratteristiche molto particolari realizzati per la maggior parte negli anni 40/50 su un territorio all'epoca prettamente agricolo, caratteristica che li rendeva direttamente accessibili dagli agricoltori; oggi l'avanzare del tessuto urbano ha eroso la campagna circostante, facendo sì che le sedi del Consorzio si trovino nel centro storico del paese o in zone limitrofe. Si sottolinea inoltre la difficoltà di un'eventuale trasformazione di questi fabbricati a causa non solo delle loro caratteristiche tipiche dei magazzini di stoccaggio e di rivendita, ma anche a causa della loro ubicazione che, non trovandosi più in prossimità dei campi, costituisce un problema per l'accesso con mezzi agricoli.

## 6. SCHEMI DISTRIBUTIVI E LAYOUT DEI COMPLESSI DI STOCCAGGIO

Gli schemi distributivi-funzionali dei centri di vendita sono per la maggior parte analoghi; alcune eccezioni sono costituite da costruzioni un tempo adibite ad uso officine, depositi carburanti ed aree di confezionamento e produzione. Il lay-out della maggior parte dei complessi prevede un piazzale di sosta e di manovra per carico e scarico dei prodotti, una serie di fabbricati chiusi per lo stoccaggio merci, una zona commerciale adibita alla vendita sia all'ingrosso che al minuto, uffici ed un'abitazione per il custode. I depositi chiusi sono caratterizzati da una banchina posta a circa un metro dal piano stradale per consentire il carico-scarico con ribalte dagli automezzi mentre i depositi costituiti da tettoie si trovano alla stessa quota del piazzale in quanto la movimentazione viene eseguita con l'ausilio di muletti. Lo schema descritto riguarda quasi tutti i centri ad eccezione di alcuni complessi recentemente realizzati. Si fa inoltre presente che alcune strutture sono assai datate e che in alcuni casi rappresentano veri e propri esempi di "Archeologia Industriale". La morfologia del fabbricati poco si adatta ad eventuali riconversioni in chiave produttiva in quanto per la maggior parte i fabbricati coperti sono sopraelevati rispetto al piano strada, impedendo di conseguenza una naturale movimentazione di un qualsiasi insediamento industriale. Allo stato di fatto pochi



complessi potranno quindi essere acquistati per una riconversione industriale o per insediamenti produttivi se non con notevoli sforzi finanziari per ristrutturarli e metterli a norma dal punto di vista impiantistico.

Va inoltre aggiunto che le aree ormai sono inserite per la maggior parte nel tessuto urbano con inevitabili difficoltà di accesso di mezzi pesanti per carico e scarico merci.

Si deve inoltre considerare che in molti casi le possibilità di trasformazione o di cambio d'uso, sebbene lo strumento urbanistico lo consenta, non sono così semplici da attuare: il procedimento prevede infatti un lungo iter dal punto di vista autorizzativo che generalmente impiega qualche anno ad esaurirsi ed in molti casi implica richieste precise dalle municipalità, che spesso rischiano di snaturare l'idea progettuale iniziale.

Concrete possibilità di riutilizzo in campo privato potrebbero materializzarsi in infrastrutture commerciali come supermercati o centri logistici per piccola distribuzione, che potrebbero trovare la loro naturale collocazione nel tessuto urbanizzato.

## 7. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

### 7.1 PREMESSA

Per poter effettuare una corretta stima degli immobili è necessario analizzare l'attuale situazione del mercato immobiliare che viene semestralmente monitorato dall'Agenzia del Territorio ora Agenzia delle Entrate in collaborazione con la banca dati dell'OMI (Osservatorio di Mercato Immobiliare).

### 7.2 LA COMPRAVENDITA IN ITALIA

Nel III trimestre 2013 continua a rallentare la flessione del mercato immobiliare. In termini di NTN gli scambi di unità immobiliare nel III trimestre 2013 sono stati 199.661 in calo rispetto al III trimestre 2012 del -6,6%. Nonostante il rallentamento del tasso di calo, le variazioni continuano a permanere negative portando il valore assoluto delle transazioni complessive al valore minimo dal 2004. Come evidenziato in *Tabella 1*, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, il segno negativo è stato rilevato in tutti i settori. Le flessioni maggiori si registrano nei comparti non residenziali con il terziario che con 1.935 NTN segna il calo più elevato, -11,7%, seguito dal settore produttivo, con 1.983 scambi registra una variazione tendenziale negativa del -9,4% e infine dal segmento del commerciale che 4.978 NTN scende del -8,2%. Con 91.051 abitazioni compravendute nel III trimestre 2013, il settore residenziale segna un calo del -5,1% proseguendo così la riduzione dei tassi di calo in atto dall'inizio dell'anno. Analogamente l'andamento nel settore delle pertinenze, per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, che con 71.807 NTN segna una perdita del -6,6%.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	III trim 2012	IV trim 2012	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013
Residenziale	95.989	118.205	94.503	108.618	91.051
Terziario	2.191	3.192	2.378	2.343	1.935
Commerciale	5.420	7.753	5.957	6.409	4.978
Produttivo	2.188	3.183	2.147	2.214	1.983
Pertinenze	76.910	99.116	77.475	88.555	71.807
Altro	31.161	38.911	29.755	34.678	27.908
<b>Totale</b>	<b>213.860</b>	<b>270.359</b>	<b>212.215</b>	<b>242.817</b>	<b>199.661</b>
Var %	III trim 11-12	IV trim 11-12	I trim 12-13	II trim 12-13	III trim 12-13
Residenziale	-26,8%	-30,5%	-14,2%	-9,3%	-5,1%
Terziario	-27,6%	-25,6%	-9,2%	-10,6%	-11,7%
Commerciale	-29,7%	-23,0%	-8,7%	-2,7%	-8,2%
Produttivo	-25,8%	-17,1%	-5,9%	-6,5%	-9,4%
Pertinenze	-24,8%	-29,4%	-12,9%	-7,5%	-6,6%
Altro	-24,5%	-29,2%	-16,5%	-3,8%	-10,4%
<b>Totale</b>	<b>-25,8%</b>	<b>-29,6%</b>	<b>-13,8%</b>	<b>-7,7%</b>	<b>-6,6%</b>

Il grafico di *Figura 1* riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal I trimestre del 2004 (periodo base INTN = 100). La serie storica evidenzia le forti contrazioni del mercato in atto dal 2006, con l'indice che nel trimestre in esame si porta a 53 punti perdendo complessivamente dal III trimestre 2004 quasi la metà degli scambi (-47,1%) e la metà dal III trimestre 2005 nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati in un terzo trimestre (52,6 rispetto a 106,3). Nel grafico di *Figura 2* sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004. Risulta evidente dal III trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Nel 2012, le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre 2012 (quasi un terzo degli scambi, -29,6%). In questi tre trimestri del 2013 le variazioni per il settore residenziale sono ancora negative ma a tassi che indicano un rallentamento delle perdite, mentre, per gli altri settori, il calo torna ad aggravarsi nell'ultimo trimestre.

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

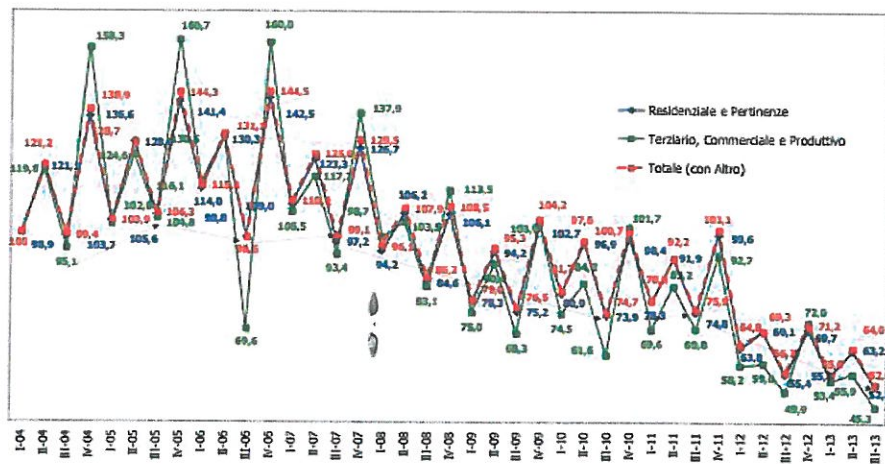
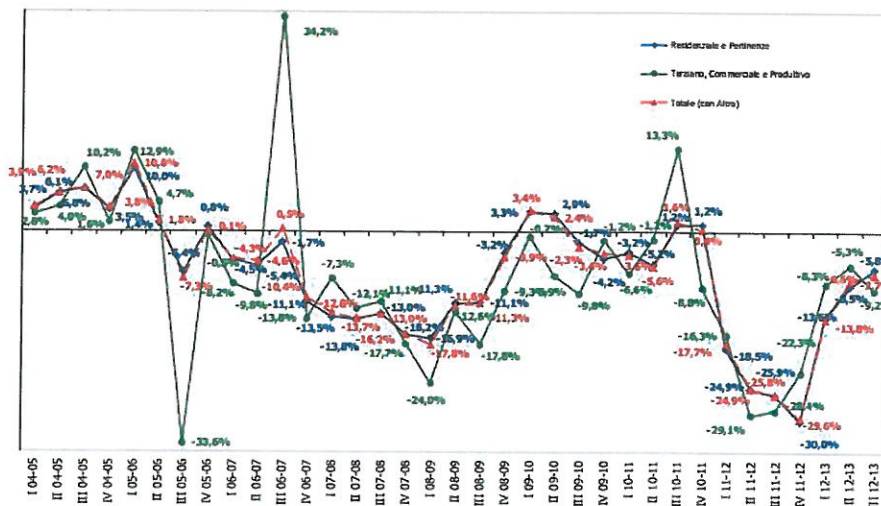


Figura 2: Serie delle variazioni % tendenziali NTN trimestrale



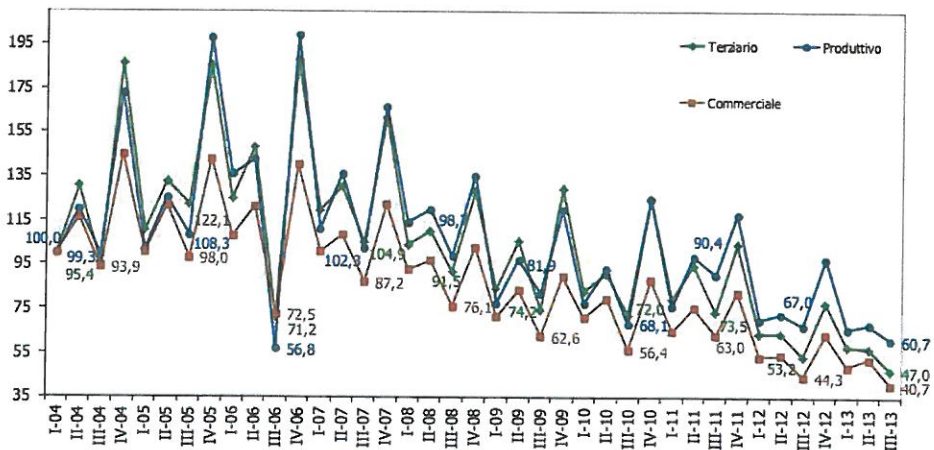


### 7.3 IL SETTORE NON RESIDENZIALE

Come già evidenziato in *Tabella 1* nel III trimestre del 2013, rispetto allo stesso trimestre del 2012, tutti i settori sono in calo, con le perdite maggiori nel settore terziario che registra una diminuzione del -11,7%, mentre il settore produttivo perde il -9,4% e il commerciale diminuisce del -8,2%. Dal 2004 tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite, calcolata su trimestri omologhi.

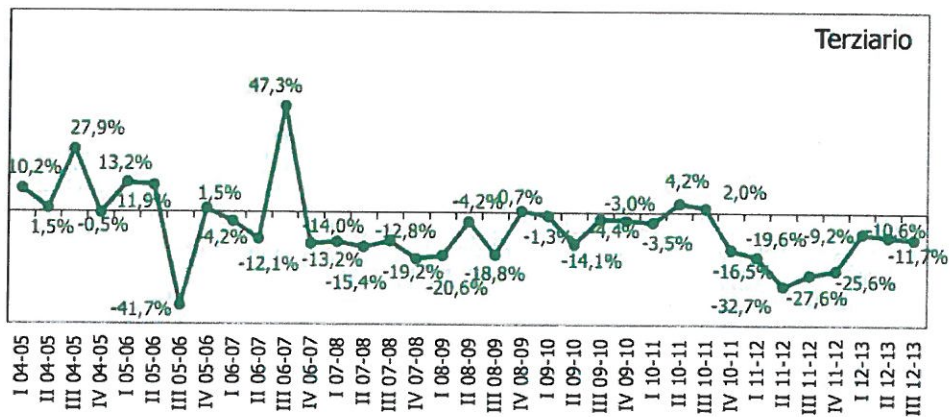
Sono i settori commerciale e terziario a mostrare le maggiori sofferenze con un mercato degli scambi più che dimezzato, rispettivamente con un calo del -56,7% e -50,8% rispetto al III trimestre 2004. Infine il settore produttivo segna dal 2004 una contrazione del -38,8%.

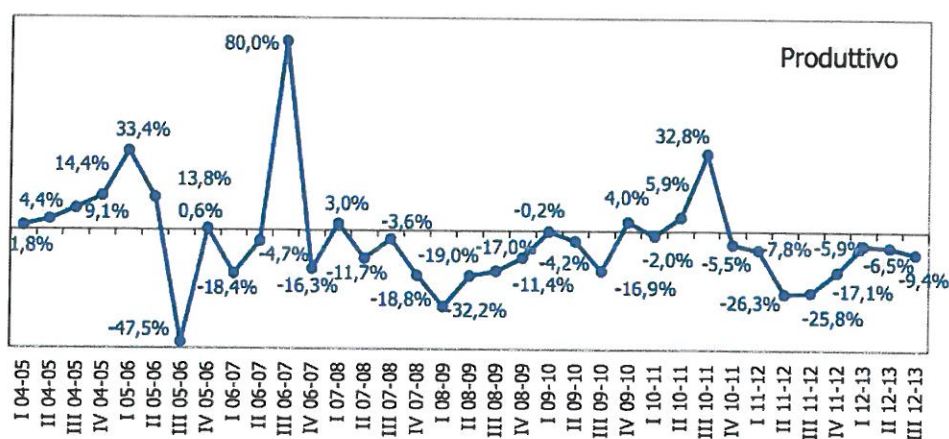
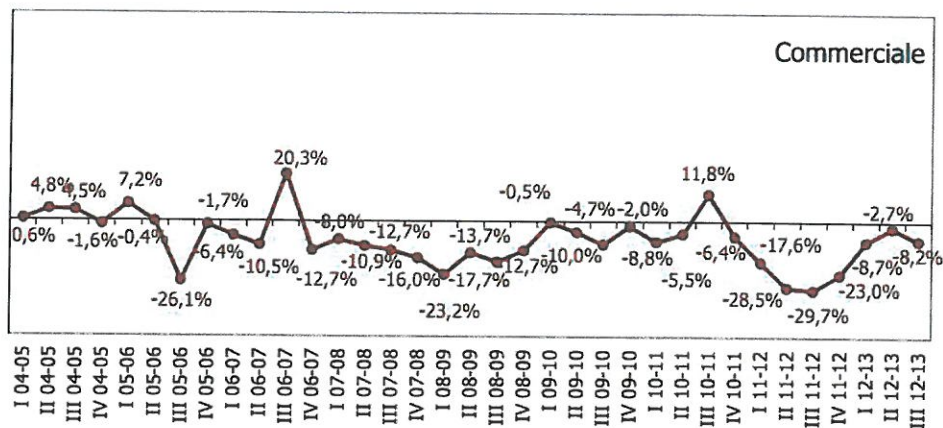
Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In *Figura 9* si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate ogni trimestre dal 2004. I grafici evidenziano variazioni negative accentuate a partire dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011. Nel 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend, fortemente negativo nel corso del 2012, nonostante i tassi di calo riscontrati nel III trimestre 2013 risultino in aumento rispetto a quanto calcolato nel II trimestre 2013.

Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo





#### 7.4.II SETTORE TERZIARIO

Il settore terziario, che comprende le unità immobiliari censite in catasto come uffici e istituti di credito, con 1.935 NTN mostra nel III trimestre 2013 un tasso tendenziale del -11,7% proseguendo in tal modo il trend negativo che vede il comparto in perdita da otto trimestri consecutivi.

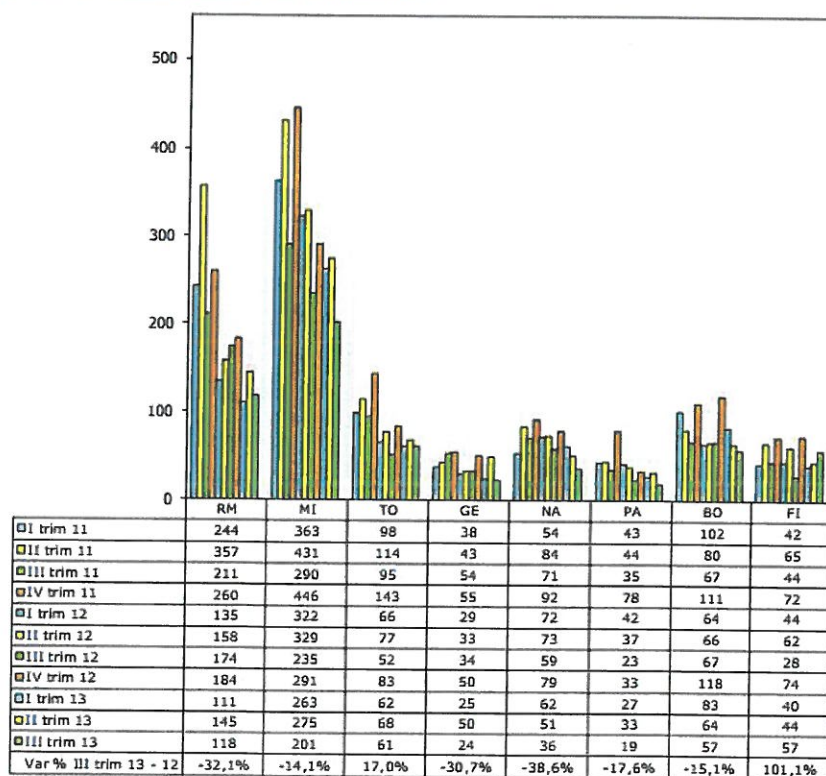
Tra le diverse aree geografiche la contrazione maggiore si riscontra al Sud, -19,6%, segue il Centro con un calo del 17,3% e infine il Nord perde il 7,0% degli scambi del settore

L'andamento dei numeri indice NTN trimestrali, evidenzia che dal 2004, confrontando trimestri omologhi, complessivamente il settore terziario perde il -50,8% delle compravendite. La riduzione risulta elevata in tutte le macro aree del paese con un mercato ovunque più che dimezzato, intorno al -52% al Sud e -50% circa al Nord e al Centro.

Nel III trimestre 2013 nelle province delle otto principali città italiane per popolazione si sono avute complessivamente 574 compravendite (NTN) per il settore terziario che perde il 14,7% degli scambi rispetto III trimestre del 2012. Come evidenziato nel grafico di *Figura 13* variazioni tendenziali negative risultano diffuse in quasi tutte le province. Il calo più sostenuto si registra a Napoli che perde quasi il 39%, ma perdite elevate, oltre il 30%, si osservano anche a Roma (-32,1%) e a Genova (-30,7%). A Palermo si osserva un calo del 17,6% mentre le province di Bologna e Milano risultano in flessione del 15% circa. In controtendenza Torino segna un rialzo del +17,0% e infine sono più che raddoppiate le unità registrate a Firenze.



Figura 13: NTN trimestrale principali province settore terziario



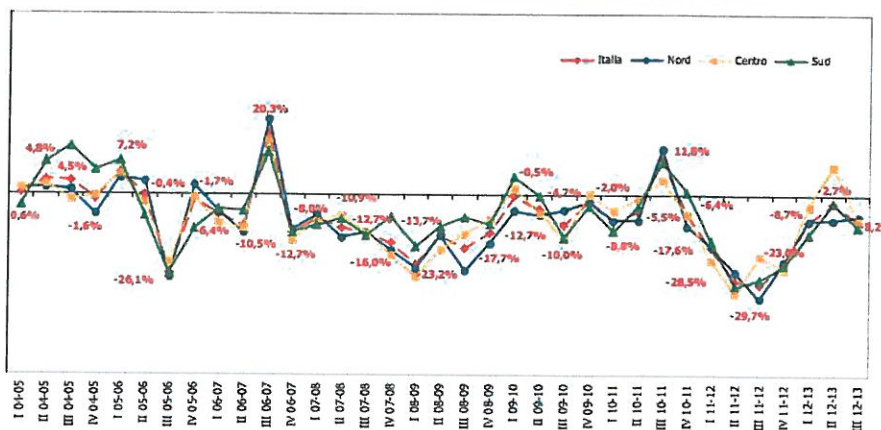
### 7.5 IL SETTORE COMMERCIALE

Nel settore commerciale continua la serie delle variazioni negative iniziata nel 2005 e interrotta dagli unici rialzi dei III trimestri del 2007 e del 2011. Il tasso di calo che lo scorso trimestre sembrava essersi affievolito (era -2,7%) torna a crescere con una variazione tendenziale che, come già riportato in Tabella 1, nel III trimestre 2013, rispetto all'omologo trimestre 2012, risulta del -8,2%. La flessione riguarda tutte le aree territoriali con il Sud che segna il calo maggiore, -10,4%, il Centro che disattendendo l'aspettativa di rialzo dello scorso trimestre (+9,7%) e mostra nuovamente una perdita del -8,2%, e infine il tasso di calo risulta più lieve al Nord -6,8%.

Confrontando trimestri omologhi, complessivamente dal 2004 il settore commerciale nel III trimestre 2013 vede più che dimezzata la propria quota di mercato perdendo il 56,7% delle compravendite; tra le macro aree, il Nord registra un calo del -59,5%, il Centro -55,3% e infine il Sud, -52,3%.

La Figura 16 mostra la serie delle variazioni tendenziali trimestrali a partire dal I trimestre 2005. Risulta evidente come per il settore commerciale la variazione positiva registrata lo scorso trimestre per l'area del Centro abbia costituito un rialzo isolato e in questo trimestre si conferma il permanere di una situazione di calo, seppure a tassi rallentati rispetto alle perdite registrate nel corso del 2012.

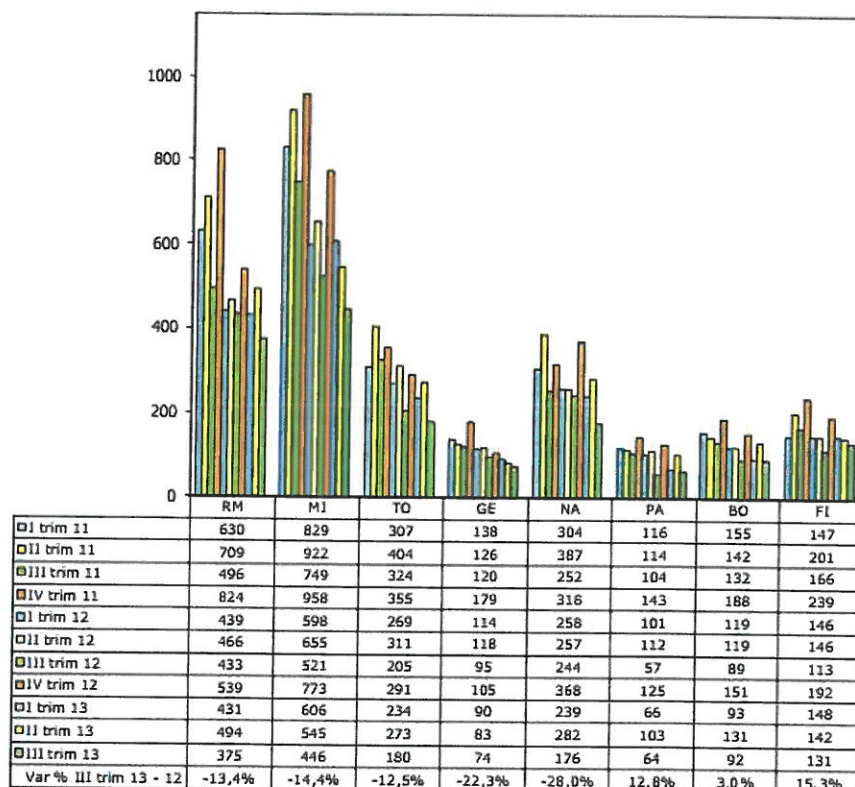
Figura 16. Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settore commerciale per macro area geografica



In linea rispetto al trend generale del settore commerciale, le otto principali province con 1.537 NTN segnano complessivamente una flessione pari a -12,6%. L'analisi di dettaglio per le singole province in livelli e in variazioni, mostrata in *Figura 17*, evidenzia variazioni discordi con cali e incrementi.

Le perdite maggiori si registrano a Napoli, -28,0%, e a Genova, -22,3%, cali compresi tra -14% circa e -12% si rilevano a Milano, Roma e Torino. Per contro sono in crescita le compravendite nelle province di Firenze, +15,3%, Palermo, +12,8% e Bologna +3,0%.

Figura 17: NTN trimestrale principali province settore commerciale



## 8 CRITERI DI VALUTAZIONE

### 8.1 CRITERI METODOLOGICI DI VALUTAZIONE E D'INDAGINE

I principali criteri di valutazione di una proprietà immobiliare, secondo le metodologie più note e raccomandate dai più affermati esperti di estimo tra cui l'Università Bocconi SDA, individuano tre tipi di approccio metodologico che possono essere così definiti:

**Approccio di mercato** dove si esprime il valore di un bene attraverso la comparazione di transizioni eseguite per immobili analoghi;

**Approccio al costo di costruzione** dove si esprime il valore in funzione dei costi necessari per la sostituzione di un bene perfettamente identico;

**Approccio reddituale-finanziario** che determina il valore di un bene in funzione dei flussi di reddito o di cassa che il bene stesso è in grado di generare.

#### 8.1.1 Approccio di mercato

Il principio economico su cui si basa il *Sales Comparison Approach* viene determinato in base al valore dei prezzi riscontrabili per transizione di beni comparabili.

Nella sua applicazione il processo di valutazione si basa sul principio secondo cui l'acquirente potenziale non è disponibile a pagare un prezzo superiore al costo di beni simili che presentino lo stesso grado di utilizzo.

Tale principio, in ambito economico, rimanderebbe ai concetti di sostituzione

o di rapporto tra domanda e offerta.

Sono state svolte indagini atte a definire le transazioni di questo periodo e tali indagini hanno comportato una verifica presso i più importanti operatori immobiliari della zona con ricerche in loco e su siti web specializzati nel settore.

Ovviamente l'unicità e peculiarità del fabbricato ha reso difficile l'equiparazione ad altri edifici analoghi.

L'indagine ha comunque definito un *range* di valori che ha permesso di valutare il complesso immobiliare nelle sue specificità.

### 8.1.2 Approccio al costo di costruzione

Il secondo criterio preso in esame riguarda la valutazione del costo, secondo tre parametri:

- a) Valore dell'area di pertinenza dell'edificio;
- b) Costi da sostenere per la costruzione di un edificio con caratteristiche simili a quello oggetto di valutazione;
- c) Fattori di aggiustamento del costo di costruzione, che tengono conto del deprezzamento accumulato considerando tutti gli elementi che concorrono a modificare nel tempo il valore dell'immobile.

Tale approccio valutativo è valido se si considerano alcuni fattori correttivi di vetustà o di eventuale ammodernamento che influiscono nel tempo su fabbricati analoghi a quelli presi in considerazione.

### 8.1.3 Approccio Reddittuale

La metodologia si basa su un principio, che il valore è in funzione dei benefici economici che verranno generati dal bene immobile.

Tale relazione può essere, in prima approssimazione, così rappresentata:

$$V = f \cdot (R)$$

Cioè il valore di un bene ( $V$ ) è *funzione* ( $f$ ) dei *benefici economici attesi* ( $R$ ).

Tale formulazione rappresenta un'introduzione concettuale all'approccio che deve essere sviluppato attraverso tre fasi operative:

Determinazione dei benefici economici attesi;

Definizione del tipo di relazione algebrica che lega  $V$  e  $R$ ;

Selezione del tasso di attuazione.

Questa ipotesi non è percorribile, in quanto gli immobili sono in gran parte abbandonati e pertanto la valutazione in questo caso risulta più un esercizio accademico che una metodologia corretta per definire il giusto valore del compendio.

## 9 METODOLOGIA UTILIZZATA

A seguito di quanto sopra esposto sono state effettuate delle indagini a vasto raggio per definire i parametri di valutazione per la stima dell'immobile.

La scelta metodologica idonea alle necessità valutative è ricaduta sui criteri metodologici **dell'indagine di mercato**, la quale considera anche l'andamento reale del settore produttivo in cui opera il Consorzio.

Si è inoltre fatto riferimento alle quotazioni di mercato dell'Agenzia del Territorio, individuando il valore di mercato con riferimento specifico alla classificazione catastale del bene, in quanto nell'ambito dei complessi immobiliari sono solite convivere diverse funzioni che sono complementari ed interconnesse tra di loro come uffici, abitazione del custode ecc.

Appare evidente che le quotazioni desunte dall'Agenzia del Territorio inerenti ad uffici ed abitazioni non possono essere riportate pedissequamente ed applicate alle superfici ricavate dalle planimetrie catastali in quanto queste porzioni di fabbricato non sono unità indipendenti e non possono essere quindi vendute separatamente dal resto del complesso.

Non sarebbe altresì corretto attribuire a questi spazi valori analoghi alla destinazione



catastale del resto del complesso.

In considerazione che quasi tutti i centri sono abbandonati (alcuni da molto tempo) e che necessiterebbero di una consistente e costosa manutenzione, si sono individuati i valori desunti dalla Agenzia del Territorio e si è applicato un coefficiente di riduzione che consideri anche lo stato manutentivo.

Si fa presente che si tratta di complessi edilizi molto specifici, di difficile riconversione se non per spazi commerciali e che, trattandosi di grosse superfici, sono di difficile collocazione nell'ambito del mercato immobiliare locale.

Per quanto riguarda le potenzialità edificatorie e le relative destinazioni d'uso previste dai Piani di Governo del Territorio si fa presente che non è stato redatto alcuno Studio di Fattibilità né sono stati richiesti pareri preventivi atti a definire la reale potenzialità edificatoria al netto di oneri di urbanizzazione ed opere specifiche richieste dai Comuni; pertanto avventurarsi in valutazioni sulle volumetrie rimane un esercizio accademico non confortato da dati certi.

Va inoltre aggiunto che la valutazione di un edificio sede del Consorzio Agrario è molto complessa poiché il valore estrinseco dei centri è costituito principalmente dal suo bacino d'utenza e in misura minore dalla sua conformazione e dalle dotazioni strutturali; di conseguenza sarebbe più corretto valutarlo nell'ambito della sua redditività.

Si è preferito redigere delle valutazioni relative ai manufatti esistenti nello stato di fatto in cui si trovano; considerando anche l'incidenza delle possibilità edificatorie.

In alcuni casi si è tenuto conto delle manifestazioni di interesse per l'acquisto da parte di terzi.

Le superfici riportate nelle precedenti perizie commissionate durante l'anno 2013 dal Consorzio sono state ricalcolate sulla base della documentazione fornita; sono emerse delle difformità dovute ad una diversa metodologia di calcolo.

## 10 BONIFICHE

Il Consorzio Agrario di Milano e Lodi (unitamente alla Società Agricola Sementi) ha commissionato nel Marzo 2009 allo Studio Professionale Associato "Geologica" di Bollate una "Due Diligence" che definisse i costi relative alle indagini preliminari e di bonifica per il proprio compendio immobiliare.

Per gli immobili del Consorzio è stato ipotizzato un costo di € 697.790,00 mentre per quelli dell'Agricola Sementi un costo € 697.065,00, per un totale di € 1.394.855,00 (dati desunti dalla relazione).

Tale studio tuttavia deve essere considerato esclusivamente come uno strumento di indirizzo in quanto si basa su probabilità di rischio derivanti da alcuni punti sensibili (depositi carburanti ad esempio).

Non sono stati infatti eseguiti gli studi necessari quali indagini geologiche, carotaggi ed analisi per determinare il tasso di potenziale inquinamento; lo studio si basa solo su probabilità statistiche.

Le conclusioni della "Due Diligence" non sono pertanto da considerarsi aderenti alla situazione che si verrebbe a determinare nell'ambito di un progetto di bonifica regolarmente autorizzato ed approvato.

Si fa presente che in caso di riconversione delle aree o ricostruzione su siti a carattere produttivo le autorità competenti (Arpa, Comune) richiedono la presentazione di un "Piano di Caratterizzazione" seguito da un documento di "Analisi di Rischio" prima di autorizzare qualsiasi costruzione.

Di conseguenza i costi esposti dalla società Geologica sono da ritenersi assolutamente indicativi.

A tal proposito si è fatta esaminare la documentazione alla Soc. EDAM Soluzioni Ambientali S.r.l. (Società specializzata che opera nel settore delle bonifiche) la quale ha confermato quanto da me esposto (**All. 1**).

N.B. In alcuni casi sono stati eseguiti dei lavori di bonifica riguardanti dei serbatoi interrati; dall'esame della documentazione (risalente ad oltre 10 anni or sono) si evince che sono stati smaltiti i fondami e provata la tenuta a pressione del serbatoio.

## 11 VALUTAZIONE DI OGNI SINGOLO IMMOBILE

### 11.1 Premessa

Nel presente paragrafo verranno illustrate le motivazioni delle stime eseguite rimandando alle schede tecniche la descrizione dettagliata dei complessi esaminati.

**CONSORZIO AGRARIO DI MILANO E LODI SOC. COOP. A.R.L.**

**TERRENI**

**S01) Codogno (LO) - Area in fregio alla Via Kennedy**



#### Caratteristiche commerciali

Il terreno è inserito in un vasto ambito di trasformazione. Mancando ad oggi uno Studio di Fattibilità e considerando che l'area sarà oggetto di successivi piani e programmi attuativi è stato attribuito prudenzialmente un valore medio all'area. L'area é vincolata agli interessi sovra comunali con prevalente destinazione espositiva.

#### Valutazione

Considerando le caratteristiche del posto si è pervenuti alla seguente stima:

Tipologia	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Terreni	11.650	€ 50,00	€ 582.500,00
<b>Totale</b>			<b>€ 582.500,00</b>
<b>Importo arrotondato per difetto</b>			<b>€ 580.000,00</b>

Pertanto si conferma il valore esposto in fase di presentazione di proposta di Concordato.

**Melegnano - (Vedi S11)**

**S02) Cuggiono - Area in fregio alla via F. Somma**



#### Caratteristiche commerciali

Si tratta di un'area posta sotto il Vincolo del Parco del Ticino e quasi il 50% è compresa negli Ambiti Territoriali di trasformazione per Servizi all'Agricoltura di cui l'obiettivo era la dislocazione del Consorzio Agrario all'interno del più generale obiettivo di riqualificazione del polo industriale ed artigianale di Cuggiono. Dal punto di vista commerciale sarebbe di buona appetibilità per la realizzazione di un consorzio o per attività connesse ad esso o inerenti a servizi per l'Agricoltura.

#### Valutazione

Le tabelle dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Cuggiono (Anno 2009 - anno più recente pubblicato) indica i seguenti valori:  
(All. 2)

Tipologia	Valore Agricolo (€/Ha)
Seminativo irriguo	58.500,00
Boschi	20.700,00

Considerando quanto sopra esposto, le caratteristiche del posto si è pervenuti alla seguente stima

Tipologia	Mq.	Di cui:	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Terreno (Foglio 2 - Part. 84)	44.940	CA ambito di trasform.	21.377	€ 70,00	€ 1.496.390,00
		Semin. irriguo	18.083	€ 5,85	€ 105.785,55
		Fascia di rispetto	5.480	Non calcolati	
Terreno (Foglio 2 - Part. 190)	640	Bosco ceduo	640	€ 2,07	€ 1.324,85
<b>Totale</b>					<b>€ 1.653.500,00</b>

## FABBRICATI

S03) **Abbiategrasso - Via Novara nn. 66/65**



### Caratteristiche commerciali

Si tratta di un complesso di edifici in prossimità del centro storico della città realizzato negli anni 40/50 completamente abbandonato, tranne per una piccola parte attualmente occupata da terzi ed adibita ad uffici. Da un punto di vista commerciale nello stato di fatto in cui si trova è di poca appetibilità, se non trasformandolo come mercato o attività di vendita al dettaglio comportando notevoli costi sia per la ristrutturazione che per la bonifica dei tetti di amianto. Per quanto riguarda la caratterizzazione del suolo con i relativi costi di bonifica attualmente non si è in grado di formulare alcuna ipotesi di spesa in quanto mancano tutte le indagini geotecniche. Non si prende in esame la potenzialità edificatoria in quanto manca uno studio di fattibilità.

### Valutazione

Le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indicano per la zona di Abbiategrasso i seguenti valori di mercato:

(All.2)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	Ottimo	€ 1.300,00	€ 1.500,00
Negozi	Normale	€ 1.500,00	€ 1.700,00
Capannoni tipici	Normale	€ 650,00	€ 800,00
Magazzini	Normale	€ 400,00	€ 550,00
Abitazioni di tipo economico	Scadente	€ 800,00	€ 1.000,00



Sulla base di quanto esposto si è pervenuti alle seguenti conclusioni di stima.

Tipologia	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Uffici / Negozi	535	€ 240,00	€ 128.400,00
Capannoni / Magazzini	1.415	€ 160,00	€ 226.400,00
Tettoie e Porticati	665	€ 40,00	€ 26.600,00
Alloggi	160	€ 256,00	€ 40.960,00
Area scoperta	1.765	€ 12,00	€ 21.180,00
<b>Totale</b>			<b>€ 443.540,00</b>

**S04) Besana Brianza - Via Giulio Zappa n. 38**



Caratteristiche commerciali

Si tratta di un complesso di edifici in una zona a carattere industriale realizzati negli anni 40/50 ed attualmente funzionante.

Da un punto di vista commerciale nello stato di fatto in cui si trova è di poca appetibilità con notevoli costi sia per la ristrutturazione che per la bonifica dei tetti di amianto.

Per quanto riguarda la caratterizzazione del suolo con i relativi costi di bonifica attualmente non si è in grado di formulare alcuna ipotesi di spesa in quanto mancano tutte le indagini geotecniche.

Non si prende in esame la potenzialità edificatoria in quanto manca uno studio di fattibilità e lo stesso PGT non prevede trasformazioni se non in chiave terziaria-commerciale o pubblica di servizio alla cittadinanza.

Valutazione

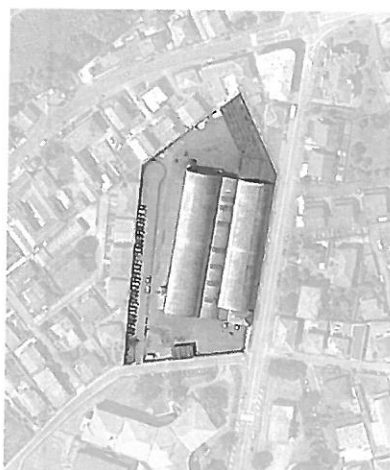
Le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indicano per la zona di Besana Brianza i seguenti valori di mercato:

(All.2)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	Ottimo	€ 1.350,00	€ 1.850,00
Negozi	Normale	€ 1.400,00	€ 1.800,00
Capannoni tipici	Normale	€ 550,00	€ 600,00
Magazzini	Normale	€ 500,00	€ 600,00
Abitazioni Civili	Scadente	€ 990,00	€ 1.300,00

Sulla base di quanto esposto si è pervenuti alle seguenti conclusioni di stima.

Tipologia	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Uffici / Negozi	80	€ 650,00	€ 52.000,00
Capannoni / Depositi	810	€ 325,00	€ 263.250,00
Depositi porticati	720	€ 97,50	€ 70.200,00
Alloggi	375	€ 520,00	€ 195.000,00
Cantina	125	€ 195,00	€ 24.375,00
Area scoperta	2290	€ 19,50	€ 44.655,00
<b>Totale</b>			<b>€ 649.480,00</b>

**S05) Casalpusterlengo - Via Luigi Cadorna n. 13**Caratteristiche Commerciali

Si tratta di un complesso di edifici degli anni 40/50 attualmente funzionante ubicato in una zona a carattere residenziale e in prossimità di una scuola. Da un punto di vista commerciale è di poca appetibilità se non ristrutturandolo, con notevoli costi sia per la ristrutturazione e per le relative bonifiche dei tetti di amianto. Per quanto riguarda la caratterizzazione del suolo ed i relativi costi di bonifica, attualmente non si è in grado di formulare alcuna ipotesi di spesa mancando tutte le indagini geotecniche. Non si prende in esame la potenzialità edificatoria in quanto manca uno studio di fattibilità.

Valutazione

Le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indicano per la zona di Casalpusterlengo i seguenti valori di mercato:

**(AII.2)**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	Ottimo	€ 1.300,00	€ 1.600,00
Negozi	Normale	€ 1.350,00	€ 1.750,00
Magazzini	Normale	€ 370,00	€ 465,00
Abitazioni Tipo economico	Normale	€ 740,00	€ 1.000,00

Sulla base di quanto esposto si è pervenuti alle seguenti conclusioni di stima.

Tipologia	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Uffici / Negozi	155	€ 810,00	€ 125.550,00
Tettoie / Copertura a botte	890	€ 90,00	€ 80.100,00
Capannoni / Magazzini	3295	€ 180,00	€ 593.100,00
Depositi porticati	760	€ 90,00	€ 68.400,00
Alloggi	90	€ 420,00	€ 37.800,00
Terrazzo	60	€ 126,00	€ 7.560,00
Area scoperta	5315	€ 18,00	€ 95.670,00
<b>Totale</b>			<b>€ 1.008.180,00</b>

**S06) Fraz. Cerello (Corbetta) - Via Rosario n. 38**Caratteristiche commerciali

Si tratta di un complesso di edifici ubicato in una zona a carattere agricolo con nessun insediamento. Il complesso è stato realizzato recentemente ed è perfettamente funzionante con attività di stoccaggio, officina e vendita diretta. Da un punto di vista commerciale è posizionato in punto strategico in quanto è in mezzo alla campagna e perfettamente accessibile con ogni mezzo sia agricolo che di Autotrasporti.

**Valutazione**

Le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indicano per la zona di Cerello (Corbetta) i seguenti valori di mercato:

(All.2)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	Normale	€ 1.200,00	€ 1.500,00
Magazzini	Normale	€ 450,00	€ 550,00
Laboratorio	Normale	€ 550,00	€ 650,00
Abitazioni Tipo economico	Scadente	€ 800,00	€ 1.000,00
Box	Normale	€ 780,00	€ 1.100,00

Sulla base di quanto esposto si è pervenuti alle seguenti conclusioni di stima.

Tipologia	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Esposizione / Negozi /Terziario	1365	€ 1.200,00	€ 1.638.000,00
Tettoie e coperture	1610	€ 200,00	€ 322.000,00
Deposito	1825	€ 550,00	€ 1.003.750,00
Deposito porticato	1445	€ 200,00	€ 289.000,00
Officina	680	€ 600,00	€ 408.000,00
Autorimesse	30	€ 200,00	€ 6.000,00
Alloggi	170	€ 800,00	€ 136.000,00
Area scoperta	9370	€ 50,00	€ 468.500,00
<b>Totale</b>			<b>€ 4.271.250,00</b>

**S07) Cuggiono - Viale Rossetti n. 14****Caratteristiche commerciali**

Si tratta di un complesso di edifici degli anni 40/50 non funzionante, ubicato in una zona a carattere residenziale.

Da un punto di vista commerciale è di poca appetibilità se non ristrutturandolo, con notevoli costi sia per la ristrutturazione e per le bonifiche dei tetti di amianto.

Per quanto riguarda la caratterizzazione del suolo e relativi costi di bonifica attualmente non si è in grado di formulare alcuna ipotesi di spesa in quanto mancano tutte le indagini geotecniche.

Non si prende in esame la potenzialità edificatoria in quanto manca uno studio di fattibilità.

**Valutazione**

Le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indicano per la zona di Cuggiono i seguenti valori di mercato:

(All.2)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	Ottimo	€ 1.200,00	€ 1.500,00
Magazzini	Normale	€ 390,00	€ 490,00
Abitazioni Civili	Scadente	€ 700,00	€ 900,00



Sulla base di quanto esposto si è pervenuti alle seguenti conclusioni di stima.

Tipologia	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Uffici	55	€ 780,00	€ 42.900,00
Magazzini	1.000	€ 253,50	€ 253.500,00
Portico	60	€ 65,00	€ 3.900,00
Tettoia	140	€ 65,00	€ 9.100,00
Alloggi	125	€ 455,00	€ 56.875,00
Area scoperta	3.080	€ 22,75	€ 70.070,00
		<b>Totale</b>	<b>€ 436.345,00</b>

**S08) Desio - Viale Sabotino n. 5**



Caratteristiche commerciali

Si tratta di un complesso di edifici realizzati negli anni 40/50 ed attualmente non funzionante ubicato in una zona a carattere residenziale.

Per quanto riguarda la caratterizzazione del suolo e relativi costi di bonifica attualmente non si è in grado di formulare alcuna ipotesi di spesa in quanto mancano tutte le indagini geotecniche.

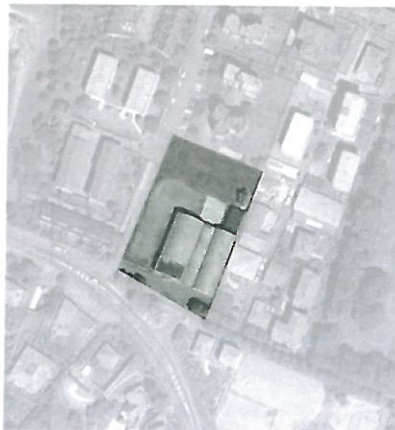
Non si prende in esame la potenzialità edificatoria in quanto manca uno studio di fattibilità si deve inoltre considerare che il bene immobile è vincolato.

Valutazione

Sulla base di quanto esposto si reputa che la proposta irrevocabile di acquisto effettuata da IN'S MERCATO S.p.A. definita in € 1.060.000,00 sia congrua **(All.3)**

**Totale € 1.060.000,00**

**S09) Inzago - Via Cavour n. 36**



Caratteristiche commerciali

Si tratta di un complesso di edifici realizzati negli anni 40/50 attualmente abbandonato ed ubicato in una zona a carattere misto residenziale. Da un punto di vista commerciale è di poca appetibilità se non ristrutturandolo, con notevoli costi sia per la ristrutturazione e relative bonifiche. Per quanto riguarda la caratterizzazione del suolo e relativi costi di bonifica attualmente non si è in grado di formulare alcuna ipotesi in quanto mancano tutte le indagini geotecniche. Non si prende in esame la potenzialità edificatoria in quanto manca uno studio di fattibilità.

Valutazione

Le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indicano per la zona di Inzago i seguenti valori di mercato: **(All.2)**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	Normale	€ 1.000,00	€ 1.250,00
Negozi	Normale	€ 1.100,00	€ 1.250,00
Magazzini	Normale	€ 500,00	€ 600,00
Abitazioni Civili	Scadente	€ 850,00	€ 1.200,00

Sulla base di quanto esposto si è pervenuti alle seguenti conclusioni di stima.

Tipologia	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Uffici / Negozi	190	€ 550,00	€ 104.500,00
Tettoia	460	€ 50,00	€ 23.000,00
Magazzini	830	€ 225,00	€ 186.750,00
Deposito	60	€ 225,00	€ 13.500,00
Portico	270	€ 50,00	€ 13.500,00
Alloggi	170	€ 425,00	€ 72.250,00
Area scoperta	4300	€ 12,50	€ 53.750,00
<b>Totale</b>			<b>€ 467.250,00</b>

**S10) Melegnano Filiale - Viale della Repubblica n. 9 - 5 - 15/17**



Caratteristiche commerciali

Si tratta di un enorme complesso di edifici ubicato in una zona a carattere prettamente industriale che confina con l'asse ferroviario parzialmente funzionante. Da un punto di vista commerciale è di poca appetibilità se non ristrutturandolo, con notevoli costi sia per la ristrutturazione che per le relative bonifiche.

Per quanto riguarda la caratterizzazione del suolo e relativi costi di bonifica, attualmente non si è in grado di formulare alcuna ipotesi in quanto mancano tutte le indagini geotecniche.

Non si prende in esame la potenzialità edificatoria in quanto manca uno studio di fattibilità.

Valutazione

Le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indicano per la zona di Melegnano i seguenti valori di mercato:

(All.2)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	Ottimo	€ 1.200,00	€ 1.350,00
Negozi	Normale	€ 1.200,00	€ 1.400,00
Magazzini	Normale	€ 500,00	€ 600,00
Abitazioni Civili	Scadente	€ 880,00	€ 1.200,00

Le tabelle dell'Agenzia delle Entrate per i Valori Agricoli Medi della Provincia di Melegnano (Anno 2009 - anno più recente pubblicato) indica i seguenti valori:  
(All.2)

Tipologia	Valore Agricolo (€/Ha)
Seminativo irriguo	61.200,00

Sulla base di quanto esposto si è pervenuti alle seguenti conclusioni di stima:

Melegnano Filiale - Viale della Repubblica n. 9			
Tipologia	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Uffici	130	€ 600,00	€ 78.000,00
Magazzini	2860	€ 375,00	€ 1.072.500,00
Deposito	1890	€ 375,00	€ 708.750,00
Officina	760	€ 450,00	€ 342.000,00
Depositi porticati	665	€ 150,00	€ 99.750,00
Tettoie/Copertura a botte	1495	€ 150,00	€ 224.250,00
Alloggi	200	€ 675,00	€ 135.000,00
Area scoperta	6135	€ 23,00	€ 141.105,00
<b>Totale</b>			<b>€ 2.801.355,00</b>

Melegnano CPM - Viale della Repubblica n. 5			
Tipologia	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Uffici	440	€ 600,00	€ 264.000,00
Magazzini / Depositi	3910	€ 375,00	€ 1.466.250,00
Locali accessori	1165	€ 225,00	€ 262.125,00
Tettoie e porticati	245	€ 150,00	€ 36.750,00
Torre	2200	€ 300,00	€ 660.000,00
Silos	1010	€ 225,00	€ 227.250,00
Area scoperta	10680	€ 23,00	€ 245.640,00
<b>Totale</b>			<b>€ 3.162.015,00</b>

Melegnano Consorter - Viale della Repubblica n. 15/17			
Tipologia	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Uffici	455	€ 600,00	€ 273.000,00
Capannoni/Magazzini	940	€ 375,00	€ 352.500,00
Officina	1055	€ 450,00	€ 474.750,00
Area scoperta	6895	€ 23,00	€ 158.585,00
<b>Totale</b>			<b>€ 1.258.835,00</b>

Melegnano - terreni					
Tipologia	Mq.	di cui	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Terreno (Foglio 3 - Part. 13)	710	Seminativo Irriguo	710	€ 6,12	€ 4.345,20
Terreno (Foglio 4 - Part. 26)	1230	Seminativo Irriguo	1230	€ 6,12	€ 7.527,60
<b>Totale</b>					<b>€ 11.872,80</b>



**FABBRICATI DELL'AGRICOLA SEMENTI S.R.L.****S11) Lodi - Via Anelli n. 10 e Via G. Gandini n. 3****Caratteristiche Commerciali**

Si tratta di un complesso di edifici realizzati negli anni 40/50 ubicati in centro Lodi e in prossimità della Stazione Ferroviaria. Da un punto di vista commerciale è molto appetibile in quanto è in atto un processo di riqualificazione dell'area, ma è necessario predisporre un Piano Integrato per costituire un importante elemento di riassetto urbano.

Per quanto riguarda la caratterizzazione del suolo e relativi costi di bonifica attualmente non si è in grado di formulare alcuna ipotesi in quanto mancano tutte le indagini geotecniche. Non si prende in esame la potenzialità edificatoria in quanto manca uno studio di fattibilità ed un accordo con il Comune.

**Valutazione**

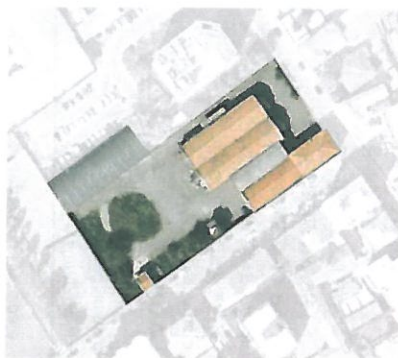
Le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indicano per la zona di Lodi i seguenti valori di mercato:

**(All.2)**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	Ottimo	€ 1.500,00	€ 2.100,00
Negozi	Normale	€ 1.750,00	€ 2.200,00
Magazzini	Normale	€ 560,00	€ 740,00
Abitazioni di Tipo Economico	Normale	€ 1.300,00	€ 1.750,00

Sulla base di quanto esposto si è pervenuti alle seguenti conclusioni di stima.

Tipologia	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Uffici / Negozi	570	€ 1.312,50	€ 748.125,00
Silos	2330	€ 225,00	€ 524.250,00
Magazzini	8430	€ 420,00	€ 3.540.600,00
Officina	980	€ 450,00	€ 441.000,00
Depositi	2470	€ 420,00	€ 1.037.400,00
Portici	2105	€ 75,00	€ 157.875,00
Altro di servizio	2155	€ 112,50	€ 242.437,50
Spazi pertinenziali	515	€ 225,00	€ 115.875,00
Alloggi	115	€ 975,00	€ 112.125,00
Area scoperta	16075	€ 22,50	€ 361.687,50
<b>Totale</b>			<b>€ 7.281.375,00</b>

**S12) Melzo - Via Martiri della Libertà n. 54**Caratteristiche Commerciali

Si tratta di un complesso di edifici ubicati in una zona a carattere misto che confina con residenze a carattere popolare.

Per quanto riguarda la caratterizzazione del suolo e relativi costi di bonifica attualmente non si è in grado di formulare alcuna ipotesi in quanto mancano tutte le indagini geotecniche.

Non si prende in esame la potenzialità edificatoria in quanto manca uno studio di fattibilità.

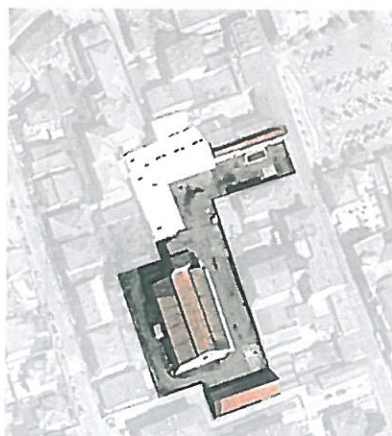
Valutazione

La Soc. Agricola Sementi S.r.l. ha stipulato un compromesso con l'Immobiliare Ponte Carlo S.r.l. in data 30.03.2010 per un importo pari a € 3.680.000,00. Successivamente è stato rifatto un contratto preliminare di compravendita sempre tra le stesse Società in data 01.04.2011 sempre per il medesimo complesso pari a € 2.600.000,00. In data 22.12.2011 è stato rifatto il compromesso di vendita per lo stesso importo ma dilazionando gli acconti da versare. Infine con una scrittura privata del 31.07.2012 le Società concordano di prorogare di sei mesi il preliminare e tutte le scadenze in esso contenute.

Si prende atto che nella perizia dell'Arch. Gandini è stato esposto un valore di 1.750.000,00 valore presentato in ambito del concordato di conseguenza esaminati gli atti e i documenti precedentemente citati l'importo sopra descritto pari a € 1.750.000,00 si reputa congruo.

**(All.4)**

<b>Totale</b>	<b>€ 1.750.000,00</b>
---------------	-----------------------

**S13) Sant'Angelo Lodigiano - Via G. Mazzini n. 32**Caratteristiche Commerciali

Si tratta di un complesso di edifici ubicati nel centro della città e costruiti negli anni 40/50.

Da un punto di vista commerciale potrebbe essere molto appetibile con un cambiamento d'uso. E' necessario per un'eventuale trasformazione uno studio di fattibilità condiviso con l'amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda la caratterizzazione del suolo e relativi costi di bonifica attualmente non si è in grado di formulare alcuna ipotesi in quanto mancano tutte le indagini geotecniche.

Valutazione

Le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indicano per la zona di Sant'Angelo Lodigiano i seguenti valori di mercato:

**(All.2)**

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	Ottimo	€ 1.050,00	€ 1.400,00
Magazzini	Normale	€ 450,00	€ 510,00
Abitazioni di Tipo Economico	Normale	€ 880,00	€ 1.100,00



Sulla base di quanto esposto si è pervenuti alle seguenti conclusioni di stima.

Tipologia	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Uffici	85	€ 440,00	€ 37.400,00
Capannone Silos	950	€ 165,00	€ 156.750,00
Magazzini	795	€ 231,00	€ 183.645,00
Depositi	135	€ 231,00	€ 31.185,00
Deposito porticato	240	€ 82,50	€ 19.800,00
Alloggi	115	€ 330,00	€ 37.950,00
Terrazzo coperto	65	€ 137,50	€ 8.937,50
		<b>Totale</b>	<b>€ 475.667,50</b>

**S14) Rho - Via Edmondo De Amicis n. 33**



Caratteristiche commerciali

Si tratta di un complesso di edifici ubicati nel centro della città e costruiti negli anni 50. Da un punto di vista commerciale potrebbe essere molto appetibile con un cambiamento d'uso, ma in considerazione che l'area nel PGT viene inserita nel Piano dei Servizi con destinazione parcheggio è necessario per una eventuale trasformazione uno studio di fattibilità condiviso con l'amministrazione Comunale. Per quanto riguarda la caratterizzazione del suolo e relativi costi di bonifica attualmente non si è in grado di formulare alcuna ipotesi in quanto mancano tutte le indagini geotecniche.

Valutazione

Le tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) indicano per la zona di Rho i seguenti valori di mercato:

(All.2)

Tipologia	Stato conservativo	Valore di Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Negozi	Normale	€ 2.100,00	€ 3.200,00
Magazzini	Normale	€ 540,00	€ 590,00
Abitazioni Civili	Scadente	€ 600,00	€ 1.200,00

Sulla base di quanto esposto si è pervenuti alle seguenti conclusioni di stima.

Tipologia	Mq.	Valore (€/mq)	Valore del bene
Negozio	175	€ 1.365,00	€ 238.875,00
Magazzino	1220	€ 351,00	€ 428.220,00
Tettoia	265	€ 97,50	€ 25.837,50
Deposito	60	€ 351,00	€ 21.060,00
Alloggi	170	€ 585,00	€ 99.450,00
Terrazzo	35	€ 130,00	€ 4.550,00
Area scoperta	600	€ 16,25	€ 9.750,00
		<b>Totale</b>	<b>€ 827.742,00</b>

## 12 CONCLUSIONI

Qui di seguito viene riportato la sintesi delle valutazioni del compendio facente capo al Consorzio Agrario e alla Società Agricola Sementi. Si fa presente che attualmente il mercato immobiliare è in forte contrazione, se non quasi inerte, i valori individuati potrebbero essere incrementati qualora fosse realizzato, per ciascuno di essi, uno Studio di Fattibilità che comprendesse non solo un Parere Preventivo rilasciato dai Comuni nel quale fosse definita la volumetria dell'intervento con relativa destinazione d'uso, opere ed oneri da eseguire da parte dell'operatore ma anche uno studio di Analisi di Rischio o indagine geotecnica per verificare lo stato di contaminazione del suolo e le opere ed i costi per effettuarle.

PROSPETTO RIEPILOGATIVO		VALORE
<b>CONSORZIO AGRARIO DI MILANO E LODI - MONZA - BRIANZA</b>		
<b>Terreni</b>		
S01)	Codogno - Area in fregio alla Via Kennedy Melegnano - (vedi S10)	€ 580.000,00
S02)	Cuggiono - Area in fregio alla via F. Somma	€ 1.603.500,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 2.183.500,00</b>
<b>Fabbricati</b>		
S03)	Abbiategrasso - Via Novara nn. 66/65	€ 443.540,00
S04)	Besana Brianza - Via Giulio Zappa n. 38	€ 649.480,00
S05)	Casalpusterlengo - Via Luigi Cadorna n. 13	€ 1.008.180,00
S06)	Fraz. Cerello (Corbetta) - Via Rosario n. 38	€ 4.271.250,00
S07)	Cuggiono - Viale Rossetti n. 14	€ 436.345,00
S08)	Desio - Viale Sabotino n. 5	€ 1.060.000,00
S09)	Inzago - Via Cavour n. 36	€ 467.250,00
S10)	Melegnano Filiale - Viale della Repubblica n. 9	€ 2.801.355,00
	Melegnano CPM - Viale della Repubblica n. 5	€ 3.162.015,00
	Melegnano Consorter - Viale della Repubblica n. 15/17	€ 1.258.835,00
	Melegnano - terreni	€ 11.872,80
<b>TOTALE</b>		<b>€ 15.570.122,80</b>
<b>AGRICOLA SEMENTI S.R.L.</b>		
<b>Fabbricati</b>		
S11)	Lodi - Via Anelli n. 10 e Via G. Gandini n. 3	€ 7.281.375,00
S12)	Melzo - Via Martiri della Libertà n. 54	€ 1.750.000,00
S13)	Sant'Angelo Lodigiano - Via G. Mazzini n. 32	€ 475.667,00
S14)	Rho - Via Edmondo De Amicis n. 33	€ 827.742,00
<b>TOTALE</b>		<b>€ 10.334.784,00</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>		<b>€ 28.088.406,80</b>
<b>N.B.: dai presenti importi di stima sono esclusi i costi per le indagini e per le relative bonifiche.</b>		

### Allegati

- 1) Parere Soc. EDAM Soluz. Ambientali S.r.l.
- 2) Valori OMI (terreni e immobili)
- 3) Proposta di acquisto (Desio) In's Mercato S.p.A.
- 4) Preliminari (Melzo) tra Agricola Sementi S.r.l. e Immobiliare Ponte Carlo s.r.l.
- 5) Album schede analitiche

Data generazione  
21/01/2014


  
**Arch. Enrico Cesare Santulli**  
 Esperto alla stima