

TRIBUNALE DI MILANO

Sezione fallimentare

Giudice Delegato : Dott. Mauro Vitiello

RELAZIONE DI STIMA

del valore del complesso industriale sito nel Comune di
Pessano con Bornago (MI) – via Ruffilli n. 3
di proprietà della RIVOLTA S.P.A. in Concordato Preventivo
con sede in Milano, via Tiziano n. 32

R.G. n. 163/2012

Commissari Giudiziali :

- **Avv. Maria Grazia Giampieretti con studio in Milano, via Disciplini n. 18**
- **Dott. Piero Canevelli con studio in Milano, via Passione n. 8**
- **Dott. Mario Doni con studio in Milano, via della Moscova n. 38**

premesse

che Il sottoscritto architetto Sergio Biliotti, nato a Firenze il 15/10/1950 iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano con il n° 4498, e Consulente Tecnico del Tribunale di Milano n° 6794, con studio a 20154 Milano in via Melzi D'Eril n°20, codice fiscale [REDACTED] n. partita IVA [REDACTED] tel [REDACTED] fax [REDACTED] e.mail [REDACTED] veniva nominato dal Giudice Delegato in data 11.04.2013, Perito estimatore nel Concordato Preventivo indicato in epigrafe per la valutazione del complesso industriale sito nel Comune

di Pessano con Bornago (MI) via Ruffilli di proprietà della RIVOLTA SPA con sede legale in Milano via Tiziano n. 32;

ciò premesso

il Perito esaminati atti e documenti forniti dai Commissari Giudiziali e dalla RIVOLTA SPA per quanto riguarda la documentazione tecnica, avendo eseguito un sopralluogo e una opportuna documentazione fotografica in data 02.05.2013, accompagnato dal ██████████ per conto della RIVOLTA SPA, eseguite le opportune indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Pessano con Bornago e presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, per acquisire la documentazione di tipo catastale ed urbanistica, redige la propria

1- RELAZIONE DI STIMA

Il complesso industriale oggetto di stima è formato da tre capannoni con annessi uffici, cortili interni, parcheggi, area a verde e cabina ENEL, costruiti in tempi diversi, giacenti su un'area a forma trapezoidale di circa 28.000,00 mq., adibito alla produzione di accessori per auto e biciclette.

L'accesso al complesso industriale è garantito da diversi ingressi, carrai e pedonali, quattro sulla via Ruffilli, uno sulla via Primo Maggio e tre sulla via Martin Luther King, che delimitano su tre lati l'intera area, completamente recintata.

Il primo capannone denominato in perizia **“Lotto 1”** è stato edificato nel 1993 , costituito da una palazzina uffici e abitazione del custode,

con annesso un capannone retrostante; il secondo capannone denominato in perizia **“Lotto 2”** è stato edificato nel 1996, costituito da un capannone e da uffici, successivamente ampliato nel 2009 con la realizzazione di un secondo piano uffici e di una tettoia lungo un lato del capannone; il terzo capannone denominato in perizia **“Lotto 3”** è stato edificato nel 2004, costituito da un capannone e da uffici.

1A- DATI CATASTALI

Descrizione dei beni secondo le attuali risultanze del Catasto Fabbricati della Provincia di Milano, Comune di Pessano con Bornago.

LOTTO 1:

foglio 9 – particella 316 – subalterno 1 – categoria D/7 – rendita Euro 69.225,88 (CAPANNONE);

foglio 9 – particella 316 – subalterno 2 – categoria A/3 – rendita Euro 302,13 (ABITAZIONE DEL CUSTODE);

foglio 9 – particella 316 – subalterno 701 – categoria C/6 – rendita Euro 153,39 (POSTI AUTO COPERTI);

LOTTO 2:

foglio 8 – mappale 609 – categoria D/7 – rendita Euro 31.431,57 (CAPANNONE);

LOTTO 3:

foglio 8 – mappale 690 – categoria D/7 – rendita Euro 30.368,00 (CAPANNONE).

NOTE:

- Il Lotto 1 è intestato a:

del 19 maggio 1981; le aree ove sorgono gli immobili oggetto di stima provengono dai presenti atti:

- **Lotto 1:** “Convenzione per la cessione di lotti di terreno nella zona del Consorzio Industriale tra i Comuni di Gorgonzola e Pessano con Bornago per l’area di insediamento industriale” atto autenticato dal Notaio [REDACTED] di Cernusco sul Naviglio in data 04.07.1991 – repertorio n. 80505/4702 e registrato a Milano - Atti Pubblici - in data 19.07.1991 – N. 9328 serie 1/V a favore della “COMMERCIALE RIVOLTA SPA” con sede in Milano, via Lepontina n. 4, codice fiscale 01679550150, rappresentata dall’Amministratore Delegato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- **Lotto 2 :** “Convenzione per la cessione di lotti di terreno nella zona del Consorzio Industriale tra i Comuni di Gorgonzola e Pessano con Bornago per l’area di insediamento industriale” atto autenticato dal Notaio [REDACTED] di Milano in data 06.07.1995 - repertorio n. 106146/6503 e registrato a Milano - Atti Pubblici - in data 5.07.1995 a favore della “COMMERCIALE RIVOLTA SPA” con sede in Milano, via Lepontina n. 4, codice fiscale 01679550150, rappresentata dall’Amministratore Delegato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]
- **Lotto 3:** “Convenzione per la cessione di lotti di terreno nella zona del Consorzio Industriale tra i Comuni di Gorgonzola e

Pessano con Bornago per l'area di insediamento industriale”
atto autenticato dal Notaio [REDACTED] di Milano in data
20.07.1999 – repertorio n. 114.310/8912 e registrato a Milano -
Atti Pubblici - in data 29.07.1999 – N. 22388 serie 1/V a favore
della “RIVOLTA SPA” con sede in Milano, via dell'Assunta n. 8,
codice fiscale 08641890150, rappresentata dall'Amministratore
Delegato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
codice fiscale [REDACTED]

1C- UBICAZIONE

Pessano con Bornago è un Comune della Provincia di Milano di circa 9.000 abitanti , nella pianura padana tra i fiumi Lambro ed Adda. La via Ruffilli, nella zona sud-est del Comune, è nell'area di sviluppo industriale tra i Comuni di Pessano con Bornago e Gorgonzola da cui dista circa 3 km, ove si trova la fermata della M2 di Milano, linea verde; lungo la strada provinciale n.13 - Monza-Melzo; inoltre è di facile accesso sia dall'autostrada A4 – Torino-Venezia, uscita casello Agrate Brianza a circa 4 km che dalla Tangenziale est di Milano , uscita Carugate a circa 8 km.

1D- DESCRIZIONE e CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Lotto 1: è caratterizzato da una palazzina uffici, con piano seminterrato e tre piani fuori terra, edificato nel 1993. Il piano seminterrato è destinato ad archivio, i piani rialzato, primo e secondo sono destinati ad uffici con locale esposizione ed alloggio del custode

al piano rialzato; vano scala, ascensore e servizi igienici aggettanti su un cavedio retrostante ove è collegato un capannone diviso in due e destinato ad imballaggio e stoccaggio delle merci.

La palazzina uffici, a pianta trapezoidale, è costruita con pilastri e solette in c.a. e con un rivestimento con pannelli prefabbricati intonacati colore bianco, serramenti in profilato d'alluminio. I locali hanno pavimentazioni di tipo "galleggiante" con finiture in granito levigato; le partizioni interne sono realizzate in pareti mobili o in cartongesso, controsoffitti in fibra minerale e gli impianti sono centralizzati con emissione di aria calda e fredda per mezzo di fan-coil.; i locali hanno un'altezza di 300 cm.

Il capannone, a pianta rettangolare, con maglie di pilastri in c.a. è rivestito con pannelli prefabbricati della RDB di Piacenza con finitura a ghiaietto colore rosa, pavimentazione di tipo industriale a cemento liscio; serramenti, accessi e baie di carico in profilati d'alluminio. All'interno sono presenti un impianto di confezionamento e trasporto delle merci automatizzato, scaffalature per lo stoccaggio delle merci ed un carro ponte. L'altezza interna è di 880 cm.

Lotto 2: è caratterizzato da un capannone, con piano interrato e tre piani fuori terra, edificato nel 1996 ed ampliato per la parte uffici nel 2009. Il piano interrato è destinato ad archivio, al piano rialzato oltre agli uffici è presente uno showroom ed una sala conferenze. Il piano primo originariamente destinato ad uffici, allo stato attuale è stato smantellato, il piano secondo di recente costruzione destinato ad uffici con partizioni interne in pareti mobili in alluminio e cristallo,

pavimentazione di tipo galleggiante con finiture in legno, serramenti in profilati d'alluminio, controsoffitti in fibra minerale; vano scala interno e due montacarichi, di cui uno di recente installazione; gli impianti sono centralizzati con emissione di aria calda e fredda per mezzo di fan-coil.; i locali hanno un'altezza di 300 cm. La parte retrostante è destinata a magazzino con scaffalature per lo stoccaggio delle merci e con un porticato di recente costruzione ubicato su di un lato del capannone a copertura delle baie di carico.

L'altezza interna è di 880 cm. Il capannone a pianta rettangolare ha le stesse caratteristiche costruttive del "lotto 1" con la sola eccezione del piano secondo realizzato con pannelli d'alluminio tipo "alucobond".

Lotto 3: è caratterizzato da un capannone di tre piani fuori terra, edificato nel 2004, separato dal "lotto 1 e 2" da una recinzione metallica. Ha le stesse caratteristiche costruttive del "lotto 2" con uffici al piano rialzato e primo, collegati tra loro da un corpo centrale in acciaio e vetro con montacarichi e vano scale. L'altezza dei locali è di 320 cm. La parte retrostante destinata alla lavorazione di materiali ed allo stoccaggio delle merci ha un'altezza di 880 cm. ed è dotata di impianti come i "lotti 1 e 2".

All'esterno dei tre lotti sono presenti aree di parcheggio, coperte e scoperte, cortili per la movimentazione, carico e scarico delle merci, centrali termiche con caldaie da 300 kw l'una, manufatto destinato a cabina ENEL e sulle coperture piane dei capannoni sono dislocati i gruppi frigo e l'UTA (unità trattamento aria).

Infine all'ingresso del complesso industriale, sulla via Ruffilli, è presente un'ampia area a verde caratterizzata da prato ed essenze arboree varie su cui si sviluppano camminamenti pedonali in pietra di tipo ad "*opus incertum*".

1E- CONDIZIONI

Tutto il complesso industriale si trova in buono stato di manutenzione, addirittura ottimo per quanto riguarda gli uffici di recente costruzione del *lotto 2 e 3*.

1F- STATO OCCUPATIVO

I **Lotti 1 e 2** sono occupati dalla "**RIVOLTA S.p.A.**", mentre il **Lotto 3** è occupato dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED] con "Contratto di locazione ad uso commerciale" stipulato con la "**RIVOLTA S.p.A.**" di anni sei e cioè dal 01.01.2004 sino al 31.12.2009, registrato all'Ufficio delle Entrate di Gorgonzola il 23.01.2004 al n. 285 - serie 3 e tacitamente rinnovato per altri 6 anni come al punto 3 dello stesso Contratto.

Inoltre sullo stesso **Lotto 3** è in essere un "Contratto di locazione finanziaria (Leasing) immobiliare N. [REDACTED]" tra la [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] appartenente al gruppo bancario [REDACTED] e la RIVOLTA SPA , stipulato in data 11.09.2002 registrato a RHO l' 11.06.2003 al n. 3768 - serie 3 ad oggetto "*.....il complesso immobiliare che sarà edificato sul terreno sito in Pessano con Bornago*

(MI) giusta Concessione Edilizia n. 26/00 prot. n. 9747 rilasciata dal Comune di Pessano con Bornago in data 13.06.2001.....” della durata di 120 mesi dalla data di consegna dell’immobile ultimato ed agibile.

Il **Lotto 3** è stato ultimato e collaudato nel mese di agosto 2004, pertanto la locazione finanziaria è decorsa a partire dal 01.08.2004.

1G- REGOLARITA' EDILIZIA ed ENERGETICA

I capannoni oggetto di stima sono stati costruiti secondo i seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Pessano con Bornago (MI):

Lotto 1

- Concessione per opere edilizie – uffici ed esposizione - n. 51/91 del 05.12.1991 e successive varianti - protocollo n. 12561/13240 del 08.11.1993 e protocollo n. 15461/1980 del 21.03.1994
- Permesso di costruire – copertura posti macchina – n. 20/2003 del 22.08.2003;

Lotto 2

- Concessione per opere edilizie – ampliamento edificio industriale – n. 2/96 del 20.11.1996
- Permesso di costruire – sopraelevazione uffici ed ampliamento magazzino – n. 6/2008 del 10.03.2008;

Lotto 3

- Concessione per opere edilizie – insediamento industriale ed uffici – n. 26/00 prot. n. 0747 del 13.06.2001.

Il complesso industriale è in regola con le certificazioni energetiche:

Dichiarazione di conformità degli impianti elettrici:

- LOTTO 1 – ELETROMECCANICA RINI SRL via Masano, 5 di VILLAGUARDIA (CO)
- LOTTO 2 e 3 – F.LLI RODOLFI SNC via Martiri di Belfiore, 17 di CORNAREDO (MI);

Dichiarazione di conformità degli impianti termoidraulici:

- LOTTO 1 – 2 – 3 - CO.GET. SRL via Salvo D'Acquisto, 22 di PADERNO DUGNANO (MI);

Attestazioni di Certificazioni Energetiche a firma del geom. Orietta Natali del Collegio dei Geometri della Provincia di Bergamo.

Infine il compendio immobiliare è conforme alla normativa di sicurezza vigente:

- Nulla Osta - pratica VV.F.F. n° 315936 del 30.05.1992 – 04.06.1997 e 25.07.2002 rilasciato dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Milano.

1H- DESTINAZIONE URBANISTICA

Le aree su cui sorgono gli immobili (**foglio 8 – mappali 609 e 690, foglio 9 – mappale 316**) secondo il Piano delle Regole e del Documento di Piano di Governo del Territorio adottato con delibera C.C. n. 36 del 03.11.2010 del Comune di Pessano con Bornago hanno la seguente destinazione:

Zone prevalentemente industriali ed artigiane

1.3 – aree a prevalente destinazione produttiva sf. min. mq. 2.500

Regolate secondo **l'Articolo 26:**

“comprende una parte della zona produttiva di interesse comprensoriale che si estende anche nel Comune di Gorgonzola.

Vi sono ammesse le destinazioni stabilite dall'art. 9 lett. C) delle presenti Norme.

Il P.G.T. si attua con intervento preventivo unitario esteso a tutta la zona, nel rispetto dei seguenti indici:

Ut <= 0,60 mq/mq

Uf <= 1,20 mq/mq

Rc <= 0,50 per edifici a più di un piano fuori terra

0,60 per edifici ad un solo piano fuori terra

H <= 8,00 m

<= 15,00 m per i corpi di fabbrica destinati ad uffici nella zona produttiva Bornago est

<= 12,00 m per i corpi di fabbrica aventi altra destinazione nella zona produttiva Bornago est

Ds >= 8,00 m

Dc >= 5,00 m

De >= 10,00 m

1I- CONSISTENZA

(S.L.P. Superficie Lorda di Pavimento)

LOTTO 1 : (capannone)	mq. 7.441,00
(uffici)	mq. 1.973,00

(abitazione del custode)	mq. 73,00
(posti auto coperti)	mq. 103,00
LOTTO 2: (capannone)	mq. 3.906,00
(uffici)	mq. 1.200,00
LOTTO 3: (capannone)	mq. 2.486,00
(uffici)	mq. 896,00
Area residua	~ mq. 14.000,00

1L- STIMA

Al fine della valutazione, il sottoscritto si è avvalso della “Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia” edito dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura di Milano, dall’osservatorio immobiliare dell’Agenzia delle Entrate, dalle fonti in loco e da indagini di mercato.

Considerando, quindi, tutti i suddetti aspetti si è proceduto al calcolo della seguente stima in base al valore di mercato riferito a maggio 2013. La valutazione dei beni immobili viene eseguita con il metodo della comparazione ad unità simili e comparabili poste sul mercato nel periodo di riferimento della redazioni delle presenti note, applicando un prezzo a mq. di superficie vendibile.

Il valore di mercato è il più probabile prezzo di trasferimento di una proprietà immobiliare da una parte liberamente cedente ad un'altra liberamente acquirente, entrambe pienamente a conoscenza dei possibili usi e delle caratteristiche della stessa e delle condizioni esistenti sul mercato.

1La- Analisi di Mercato

Valori immobiliari nella Provincia di Milano (Pessano con Bornago – Amb. Martesana-Adda,) per unità similari :

fonte O.S.M.I. – Borsa Immobiliare di Milano

capannoni nuovi o ristrutturati – min €/mq. 800,00 max €/mq. 900,00

capannoni vecchi - min €/mq. 600,00 max €/mq. 750,00

uffici – min €/mq. 1.000,00 max €/mq. 1.200,00

Valori immobiliari nella Provincia di Milano (Pessano con Bornago – Amb. Martesana-Adda,) per unità similari:

fonte Agenzia del Territorio

capannoni – min €/mq. 700,00 max €/mq. 900,00

uffici – min €/mq. 1.100,00 max €/mq. 1.1400,00

Valori immobiliari nella Provincia di Milano (Pessano con Bornago – Amb. Martesana-Adda,) per unità similari:

indagine in zona

capannoni industriali - min €/mq. 650,00 max €/mq. 900,00

Valore medio di riferimento adottato = €/mq. 750,00

N.B.

- per quanto riguarda gli uffici si adotta un coefficiente di differenziazione pari a 120%;

- per quanto riguarda l'area residua si calcola al 5%;

1Lb- Valutazione

● LOTTO 1:

capannone: €/mq. 750,00 x mq. 7.441,00 x 100%

= €. 5.580.750,00

uffici: €/mq. 750,00 x mq. 1.973,00 x 120%

= €. 1.775.700,00

abitazione del custode: €/mq. 1.100,00 x mq. 73,00 x 100%

= €. 80.300,00

Posti auto coperti: a corpo

= €. 42.000,00

Totale valore stimato LOTTO 1 = €. 7.478.750,00-

● LOTTO 2:

capannone: €/mq. 750,00 x mq. 3.906,00 x 100%

= €. 2.929.500,00

uffici: €/mq. 750,00 x mq. 1.200,00 x 120%

= €. 1.080.000,00

Totale valore stimato LOTTO 2 = €. 4.009.500,00-

● LOTTO 3:

capannone: €/mq. 750,00 x mq. 2.486,00 x 100%

= €. 1.846.500,00

uffici: €/mq. 750,00 x mq. 896,00 x 120%

= €. 806.400,00

Totale valore stimato LOTTO 3 = €. 2.652.900,00-

● AREA RESIDUA:

€/mq. 750,00 x mq. 14.000,00 x 5%

= €. 525.000,00

Totale valore stimato AREA RESIDUA = €. **525.000,00-**

1Lc- Riepilogo valori stimati

LOTTO 1	€. 7.478.750,00
LOTTO 2	€. 4.009.500,00
LOTTO 3	€. 2.652.900,00
AREA RESIDUA	€. 525.000,00
TOTALE	€. 14.666.150,00

TOTALE DEL COMPLESSO INDUSTRIALE STIMATO

= €. 14.666.150,00-*

(quattordicimilioneisecentosessantaseimilacentocinquantaeuro)

**nota:* il valore stimato tiene conto esclusivamente dell'aspetto immobiliare ed impiantistico del complesso industriale nello stato di fatto ed utilizzo in cui si trova, considerando però che il mercato locale risente della crisi nazionale, che colpisce soprattutto gli immobili produttivi, con una diminuzione del valore degli stessi di circa il 10-12% nel 2012, trend negativo che prosegue a tutt'oggi anche nel 2103, in fase di alienazione del bene si può considerare un deprezzamento di circa il 10% rispetto al valore stimato.

1M- CONCLUSIONI

Il complesso industriale sito nel Comune di Pessano con Bornago (MI)
– via Ruffilli n. 3 di proprietà della RIVOLTA S.P.A. in Concordato
Preventivo, con sede in Milano, via Tiziano n. 32

ha un valore di mercato riferito a maggio 2013 di

€. 14.666.150,00-

(quattordicimilioneiseicentosessantaseimilacentocinquantaeuro).

Il Perito ritiene, con la presente relazione che si compone di n. 17 pagine e n. 2 allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dei Commissari Giudiziali e del Giudice Delegato per qualsiasi chiarimento.

In fede

Dott. Arch. Sergio Biliotti

Milano, 03 giugno 2013

ALLEGATI:

Allegato A – Documentazione fotografica.

Allegato B – Planimetrie e visure catastali.