

**Aggiornamento perizia estimativa relativa agli immobili siti
in Via Peschiera n°20 nel Comune di Varese di proprietà
Mario Bernasconi S.p.A. in liquidazione**

Il sottoscritto dott. arch. Alberto Steidl,
iscritto all'ordine degli architetti della provincia di Varese
al n°754 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di
Varese al n°813 nella categoria Architetti, residente a
Morazzone con studio in viale Luigi Borri n°22 a Varese,
incaricato
in data 21 giugno 2011 dal Dott. Nicola Cosentino in qualità
di Giudice Delegato del concordato preventivo n° 04/2011
“Mario Bernasconi S.p.A.” in liquidazione” con sede legale
in Varese via Aurelio Saffi, 88,
di rispondere al seguente quesito,



- 1) Proceda il consulente tecnico incaricato ad aggiornare la propria originaria perizia del 21 settembre 2011 relativa al complesso immobiliare di Via Peschiera”.

espone quanto segue:

premesso

- Che in data 21 settembre 2011 il sottoscritto CTU determinava come più probabile valore di mercato la cifra di € 3.317.000.
- Che nel frattempo non sono state intraprese attività edilizie tali da variarne la consistenza edilizia nel suo complesso

- Che in data 22 febbraio 2017 il sottoscritto CTU riceveva l'incarico di procedere all'aggiornamento della perizia del 21 settembre 2011.
- Nel presente aggiornamento per comodità di consultazione la descrizione dell'immobile viene ritrascritta in toto in quanto il Concordato non ha intrapreso attività edilizie tali da modificarne stato di fatto e consistenza catastale (**ALLEGATO B1**)

Il CTU è ora in grado di rispondere al quesito.

Risposta al quesito 1

Avvertenze

Per quanto riguarda mappa, schede catastali e visure degli immobili il sottoscritto consulente tecnico fa riferimento a quelle dell'**ALLEGATO A** già prodotte nella perizia del 21 settembre 2011.

1 DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE.

Ubicata nel Comune di Varese in Via Peschiera n°20 la proprietà è caratterizzata da capannoni industriali ed aree (catastralmente definite urbane) esterne, facenti parte dell'ex complesso industriale Cartiere Sterzi di cui ai 12 mappali indicati nella tabella 1 dell'**ALLEGATO D**.

Il Sub 55 e parte del sub. 54 risultano attualmente affittati con contratto di locazione di cui all'**ALLEGATO B**. Tale superficie affittata è stata graficamente quantificata dal CTU in circa mq. 2.756,25 al piano terreno (di cui mq. 149,75 adibiti a negozio e mq. 2.606,5 a magazzino) e circa mq. 148 al piano primo destinato a uffici annessi al capannone industriale affittato.

Struttura e finiture esterne del fabbricato industriale/deposito

- fabbricato anni '60 disposto su due piani dotato di montacarichi e vani scala riattati (unitamente alle finiture) dopo l'anno 2000;
- struttura portante perimetrale in C.A. gettato in opera con tamponamenti in muratura;
- solai intermedi e vani scala interni in C.A. gettato in opera;
- solaio di copertura a sheds con intelaiatura in travi di C.A. gettato in opera e tamponamenti in laterocemento il tutto impermeabilizzato con membrane bituminose;
- finitura delle facciate esterne con tamponamenti a intonaco al civile tinteggiato color beige chiaro e telai in C.A. color grigio chiaro; gli spazi interni sono per lo più tinteggiati a tempera bianca.
- serramenti esterni in ferro-finestra (scheds compresi) con vetri retinati a lastra unica; al solo piano primo verso la via Peschiera i serramenti esterni sono in alluminio con doppi vetri trasparenti;
- lattoneria, pluviali e scossaline in lamiera;
- le due zone magazzino del piano terra (tra loro separate da tunnel carrabile comune ad altre UU.II.) sono accessibili dal fronte opposto alla via Peschiera tramite cancelli carrai scorrevoli su binario;

Finiture e impianti interni

Oltre alla normale dotazione costituita dall'impianto idrico, antincendio, fognario, di riscaldamento aeraulico, elettrico, l'immobile è dotato di:

- Pavimenti interni al deposito in battuto di cemento, quello dei servizi igienici e degli uffici del piano primo in piastrelle di ceramica/monocottura. I servizi igienici su entrambe i piani sono dotati di box Wc con antibagno dotato di sanitari in vetrochina bianca e rubinetteria monocomando;
- intonaci di pareti e plafoni al civile tinteggiato bianco ad esclusione delle parti rivestite in ceramica (bagni su entrambi i piani);
- impianto elettrico di tipo industriale a norma con distribuzione in canaline e quadri a vista;

- ciascuno dei tre depositi (due al piano terra e uno unico al piano primo) è dotato di impianto di riscaldamento aeraulico a gas con impianto di distribuzione a vista e termoconvettori pensili per la diffusione del calore;
- le altezze di interpiano sono quelle indicate nelle planimetrie catastali dell'**ALLEGATO A**. Solo per il deposito al piano terra collocato a nord del tunnel comune è presente una parte di circa mq. 390 a doppia altezza che raggiunge i m. 9,40 e per tale ragione è stato assegnato un coefficiente di moltiplicazione per il calcolo della SLPC pari a 1,2. Tutti i rimanenti spazi possiedono altezze inferiori ai 5 metri con coefficiente pari a 1.

Pertinenze esterne

- entrambi i subalterni risultano essere dotati di aree asfaltate esterne ai muri perimetrali dei capannoni, adibite a parcheggio e accessi alle due UU.II. Tale dotazione risulta testimoniata dalla scrittura 25 luglio 2001 di cui all'**ALLEGATO C** per la quale si evidenzia l'errore di aver indicato alla lettera a) la seguente superficie di "...mq. 4\0..." che il CTU interpreta come mq. 400.

Inquadramento urbanistico e conformità.

La zona urbanistica entro cui è collocato il complesso industriale in discorso è consultabile dal sito del Comune di Varese e comunque il passaggio dal PRG al PGT nel frattempo occorso non comporta cambiamenti tali da incidere sui valori di stima della perizia già depositata in data 21 settembre 2011. I volumi del complesso risultano urbanisticamente conformi e regolarmente concessionati poiché anteriori al 1964. Inoltre la distribuzione interna dei volumi non avendo subito variazioni sostanziali rispetta le planimetrie catastali.

La zona risulta ben servita dalla rete stradale pubblica e risulta particolarmente apprezzata per la sua agevole accessibilità alle infrastrutture di grande scorrimento. Si

osserva che è ancora in atto la pratica di sdemanializzazione del dismesso canale che interseca (per circa 220 mq. da cielo a terra) le superfici a deposito del piano terra dei volumi oggetto di stima.

1.2 CRITERIO DI STIMA

E’ prassi consueta ricorrere alla determinazione del valore di mercato di un generico immobile, adottando il criterio della stima comparativa diretta attraverso la determinazione del valore unitario di superficie. Il metodo consiste nel confrontarlo con altri valori unitari presi a riferimento ed aventi prezzo noto. Più in particolare sarà necessario comparare il prezzo unitario dell’immobile con i prezzi medi correnti zonali, tenendo in debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell’insieme dei suoi “parametri” formativi specifici.

Si distinguono le seguenti fasi:

- definizione preliminare – sulla base di una indagine statistica di mercato – di un valore medio, unitario, zonale nonché attuale, di un immobile di riferimento;
- definizione dei vari “parametri”, sia di tipo intrinseco che estrinseco, costituenti nel loro insieme la formazione del valore di un immobile;
- comparazione dell’immobile in esame a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, identificandone le differenze, con coefficienti, incrementali o decrementali;

1.3 VALORI UNITARI MEDI DI RIFERIMENTO.

La semplice indagine statistica di mercato riferita a condizioni reali di compravendita in vigore per immobili definibili assolutamente medi e normali ed aventi

analoghe caratteristiche tipologiche, intrinseche, estrinseche, ha consentito di stimare come più probabile valore unitario al mq., per:

- **edifici ad uso industriale**, (magazzino, deposito, laboratori, opifici, produttivo, comprensivi di spazi a uffici) un valore di mercato variabile tra 470 e 700 euro (1° semestre 2016 OMI). Una U.I. statisticamente ideale di riferimento, cui quella in esame potrà essere utilmente comparata, avrà pertanto un valore corrente di mercato medio pari a:

euro/mq. 585

- **edifici ad uso commerciale**, (negozi, spazi per la vendita al dettaglio annessa al magazzino) un valore di mercato variabile tra 1.000 e 1.400 euro (1° semestre 2016 OMI). Uno spazio commerciale annesso al deposito industriale statisticamente ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà pertanto un valore corrente di mercato medio pari a:

euro/mq. 1.200

Il rapporto con il valore unitario dell'edificio ad uso industriale risulta pertanto pari a 2,0513. Tale coefficiente è stato computato ed inserito nella tabella di cui al punto 1.7.

- **terreni non edificabili**, (aree cortilizie, parcheggi, corselli di manovra o similari) un valore di mercato variabile tra 10 e 50 euro. Un terreno statisticamente ideale di riferimento, cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà pertanto un valore corrente di mercato medio pari a:

euro/mq. 30

1.4 PARAMETRI FORMATIVI DEL VALORE E COMPARAZIONE PARAMETRICA.

Nella comune e consolidata prassi concernente la valutazione di un immobile, è importante la disamina analitica della serie dei parametri fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che contribuiscono a formarne il valore di mercato. Essi sono qui di seguito puntualmente elencati:

- **Parametro zonale** k_z , inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dal complesso di caratteristiche estrinseche che lo connotano quali:
 - k_{z1} - *l'ubicazione*: dipendente dalla centralità, o perifericità rispetto alle reti stradali di natura locale, statale e/o di grande scorrimento, nonché dipendenti dalla raggiungibilità in termini di tempo di percorrenza dal più vicini nuclei urbani della zona.
 - k_{z2} - *l'utenza*, definita dall'esistenza e funzionalità della rete stradale e dalla sua agevole percorribilità (strade, marciapiedi, parcheggi privati e/o pubblici), da quella dei servizi pubblici (commercio, ospedali, stazioni ferroviarie ecc.) e dalle reti tecnologiche delle urbanizzazioni (rete: elettrica, idrica, fognaria, telefonica, di metanizzazione)
 - k_{z3} - *la posizione*, definita dall'insieme di caratteristiche climatiche e posizionali quali: esposizione relativa ai punti cardinali, giacitura, ventilazione, luminosità, soleggiamento e panoramicità;
 - k_{z4} - *il contesto*, definito dall'insieme delle caratteristiche qualitative del contesto urbano quali:

qualità dell'intorno, qualità della zona intesa come qualità architettonica e funzionale degli edifici adiacenti e/o di prossimità ecc.;

- **Parametro materico-qualitativo k_c** , inteso nel senso della qualità architettonica e dei materiali con i quali è costituito il bene per i fabbricati o della qualità del soprassuolo per i terreni, dalla sua sistemazione e quindi dalle caratteristiche:
 - k_c 1 - *di finitura e qualità*, relative alla identificazione di manufatti e materiali presenti anche in relazione al loro stato di conservazione e dotazione in particolare si è tenuto conto della necessità di quanto fatto rilevare dal liquidatore giudiziale Dr.ssa Luisa Pasotti (infiltrazioni dal tetto **ALLEGATO B2**); (per i terreni: recinzioni, accessi, natura e qualità delle superfici quali pavimentazioni, colture e/o essenze arboree, materiali impiegati ecc.);
 - k_c 2 - *impiantistiche*, relative alla identificazione delle principali dotazioni di impianti e al loro stato qualitativo, di manutenzione ed efficienza (per i terreni e gli spazi esterni: illuminazione, irrigazione, drenaggio, smaltimento acque meteoriche e reflue, ecc.).
- **Parametro funzionale k_f** , inteso nel senso di una razionale fruizione interna dell'immobile in dipendenza: della natura piano-altimetrica, della completezza della dotazione di spazi funzionali, dell'agevole percorribilità (pedonale e/o con mezzi motorizzati per i terreni), dell'ampiezza della sua superficie e dei parametri tipologici e funzionali del bene;
- **Parametro di trasformazione k_t** , inteso nel senso di una

potenzialità d'uso diversa rispetto a quella attuale, a seguito: delle possibilità (edificatorie o di trasformazione) eventualmente concesse dagli strumenti urbanistici, delle modifiche distributive e di variazioni di destinazione (colturale per terreni e d'uso per i fabbricati), di una maggiore utilità conseguente al frazionamento.

- **Parametro urbanistico-normativo k_u** , inteso nel senso dell'osservanza e del rispetto di norme e disposti di legge di natura urbanistico-edilizia ed energetica e della corretta e completa identificazione catastale.

Occorre ora assegnare all'immobile in esame alcuni coefficienti incrementali o decrementali a seconda della identificazione di situazioni migliori o peggiori rispetto alla media assunta come riferimento. Con riferimento alle varie componenti si ritiene di assegnare i coefficienti esposti nella colonna 1.4 dell'**ALLEGATO D**.

1.5 COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE (k_{tot})

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari al prodotto di tutti i coefficienti parametrici di cui al punto precedente. Nella Tabella 2 colonna 1.5 dell'**ALLEGATO D** sono riportati i relativi coefficienti di comparazione totali k_{tot} riferiti all'U.I..

1.6 VALORE DI MERCATO UNITARIO.

Moltiplicando il coefficiente totale k_{tot} per il relativo valore unitario *medio* di riferimento si ottiene il valore unitario del bene oggetto di stima indicato nella Tabella 2 colonna 1.6. Esso tiene conto degli aspetti incrementali o

decrementali del bene rispetto alla media assunta come riferimento di cui al punto 1.3.

1.7 SUPERFICI COMMERCIALI.

La S.L.P.C. (*superficie lorda pavimento commerciale*) rilevata dalle planimetrie catastali è ottenuta moltiplicando la S.L.P. (*superficie lorda pavimento*) di ciascuna parte funzionale dell'immobile per congrui coefficienti/fattori invariantivi o di riduzione, nel seguente modo:

Fabbricato industriale/commerciale, mappale 31284 sub. 54-55

Parte funzionale dell'immobile	S.L.P.(1) mq	Fattore di moltiplicazione	S.L.P.C. in mq.
Deposito Nord P.T. h.=3,50	1198,25	1	1198,25
Deposito Nord P.T. h = 9,40	390	1,20	468
Deposito Sud P.T. h = 4,90	2606,50	1	2606,50
Negozi annesso al Deposito Sud P.T° h = 4,90 (sub.55)	149,75	2,0513	307,18
Deposito P.1° h = 5,10	2390,25	1	2390,25
TOTALE S.L.P.C			6970,18

- (1) Le superfici del piano terra a deposito sono divise al piano terra da un tunnel carrabile posto a servizio anche di altre UU.II. del complesso artigianale/commerciale. Nel computo della SLP sono incluse le parti esterne al sedime necessarie e destinate a uscite di sicurezza.

Parcheggi e spazi esterni (compresa area demaniale) come da ALLEGATO C

- a) area urbana di circa mq. 400 ubicata sul piazzale d'ingresso (in corso di frazionamento)
- b) area urbana di circa mq. 150 sul retro ed adiacente all'unità immobiliare parte

della quale già oggetto di pratica di sdeemanializzazione (in corso di frazionamento)

- c) 1 rampa di accesso con area esclusiva per complessivi 35 mq. circa (in corso di frazionamento)
 - d) 2 aree urbane per complessivi 80 mq. circa (sub.30 e 31);
 - e) 1 ripostiglio con area esclusiva per complessivi 40 mq. circa (sub.32)
-

Area urbana a)+(b)+(c)+(d)+(e) = circa mq. 705

1.8 VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DELLA PROPRIETÀ

Il CTU ritiene che per le intervenute modificazioni del mercato immobiliare locale e territoriale, legate all'imprevista ed incalzante recessione economica nazionale ed internazionale di natura congiunturale, i valori di mercato espressi dal collega Massetti nella perizia allegata alla domanda di concordato non corrispondano alla più recente attualità. Pertanto, alla più probabile valutazione di mercato della proprietà in discorso si ritiene di pervenire più opportunamente moltiplicando il valore di mercato unitario riportato nella colonna 1.6 della Tabella 2 dell'ALLEGATO D, per la sua superficie commerciale.

- Il **Valore di mercato dell'intera e piena proprietà** ubicata a Varese in Via Peschiera, n°20, considerata libera da eventuali ipoteche, usufrutti e/o altri vincoli pregiudizievoli (pratiche di sdeemanializzazione di aree comprese), afferente il Concordato Preventivo in discorso e completa di accessori e pertinenze esterne, risulta stimato pari a:

€ 4.408.400

(diconsi quattromilioni quattrocentoottomila quattrocento euro).

Alberto Steidl architetto - viale Luigi Borri n° 22 21100 Varese

CONCLUSIONI.



Con tale relazione peritale che si compone di **12** pagine dattiloscritte oltre agli allegati **A-B-B1-B2-C-D-E**, il C.T.U. ritiene di aver risposto alla richiesta di aggiornamento dei valori di stima della perizia la cui originaria versione risale al 21 settembre 2011 e di aver pertanto evaso esaurientemente l'incarico ricevuto.

Varese, 17 marzo 2017.

Il CTU

Dott. Arch. Alberto Steidl