

PREMESSA

La sottoscritta Arch. Alessandra Salvi veniva incaricata, su indicazione e con gradimento da parte dell'esperto Dott.ssa Fiorella Luzzi - ragioniere commercialista iscritta all'Albo del Collegio dei Ragionieri di Brescia al n. 724 - C.F. LZZFLL58P59B157P, dal sig. Enrico Scarabelli (c.f. SCRNCR54B18L087P) nato a Telgate (Bg) il 18.02.1954, nella sua qualità di responsabile amministrativo pro tempore della società DEM S.P.A. (di seguito DEM) - Codice Fiscale e - P. IVA 01733650160 - Numero di Iscrizione nel REA di Bergamo 233144, di assistere nell'ambito del Concordato Preventivo in continuità aziendale ex art 161,6° comma L.F., la società, determinando **il più probabile valore dei beni immobili** di proprietà della stessa, il tutto come dettagliato e/o specificato nei capitoli a seguire.

Si è, pertanto, proceduto con l'individuazione dei beni immobili di proprietà della società in oggetto assumendo tutte le necessarie informazioni nel merito presso la società stessa, i pubblici uffici, nonché mediante indagine di mercato, come illustrato a seguire.

E' stato, inoltre, esperito il sopralluogo attraverso il quale si è presa visione dei beni oggetto di perizia.

Poiché influente nella determinazione del più probabile valore di realizzo, oltre all'individuazione delle proprietà, sono state svolte attività finalizzate all'individuazione delle provenienze e dei gravami pregiudizievoli ed alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni immobili oggetto di valutazione, nonché dell'esistenza di eventuali ulteriori vincoli e/o oneri gravanti sulle unità in esame.

1. I BENI

Il compendio immobiliare di proprietà DEM, oggetto della presente stima, costituisce prevalentemente sede amministrativa della società stessa; trattasi di beni immobili ubicati nel Comune di Telgate in provincia di Bergamo :

1.1 complesso immobiliare a destinazione industriale articolato in tre diversi corpi di fabbrica, edificati in tempi successivi, costituiti da capannone a due campate su due piani, terra e primo/soppalco, corpo uffici anch'esso articolato su due piani fuori terra e capannone su livello unico, piano terra; gli edifici sono circondati da area di pertinenza esclusiva ed hanno accesso carraio e pedonale rispondenti al civico 8a di via San Rocco.

2.1 piccolo fabbricato adibito a cabina elettrica sito in via Lombardia,21 - a Telgate, adiacente al nuovo insediamento all'interno del quale DEM ha trasferito la produzione della società stessa.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

2.1 Il complesso al punto 1.1 è catastalmente identificato : **al foglio 4 del Comune di Telgate - (Bg) - particella 3285 sub. 703** - via San Rocco 8/A - piani : T/1 - categoria D/7 - rendita €

20.106,00 – *variazione nel classamento del 09/12/2003 n. 19386.1/2003 in atti dal 09/12/2003 (protocollo n. BG 0366119)*. L'unità catastale al mappale 3285 sub. 703 deriva dai mappali 3285/701 - 3285/702, per fusione e ampliamento e ciò in base a denuncia di variazione presentata il 09 dicembre 2002 n° 411479, a loro volta oggetto di variazione mediante schede presentate il 31.10.1980 prot. n° 1111 per il sub 702 e prot. 1110 per il sub 701.

2.2 Il bene immobile al punto 1.2 è catastalmente identificato : **al foglio 3 del Comune di Telgate - (Bg) - particella 3671 sub. 1** - via Lombardia,21 - piano : T- categoria D/1 - rendita € 72,00 – *variazione nel classamento del 22/10/2011 n. 236153.1/2011 in atti dal 22/10/20011 (protocollo n. BG 0510309)*. L'identificazione al Catasto dei Fabbricati del bene è conseguente alla denuncia di nuova costruzione Prot. n. BG03229008 approvata dall'Agenzia del Territorio di Bergamo in data 02 novembre 2010 e del correlato Tipo Mappale Prto. n. BG0325909 del 25 ottobre 2010.

3. PROVENIENZA

3.1 Con riferimento al complesso immobiliare al punto 1.1, di cui sopra, sono stati accertati i titoli di provenienza che seguono :

- atto in data 02.06.1994 n. 104868/24720 di repertorio Notaio Fausto BEGNIS in Bergamo, registrato a Bergamo il 15.06.1994 al ° 2934 s. 1v, trascritto il 16.06.1994 ai nn. 17989/13022.
- atto di vendita immobiliare n° 111.630 di repertorio e n° 27.707 di raccolta Notaio Fausto BEGNIS in Bergamo in data 01.04.2003, registrato a Bergamo il 08.04.2003 al n. 5871 s.1T con il quale la società FIN-ECO LEASING S.P.A. vende alla società DEM s.r.l., capannone industriale, con parte in soppalco ad uso magazzino, palazzina per uffici di due piani e porticato, il tutto edificato su area di circa 5.075 mq, sito in via San Rocco, 8a - Comune di Telgate, con annessa area scoperta circostante; censito al Catasto Fabbricati con il mappale n° 3285 sub 703 - fg 4 - P t/1. Con la precisazione che l'area, coperta e scoperta, sulla quale insiste il complesso venduto risultava censita al Catasto Terreni , fg 4, con i mappali :1190 (già 1190/b) di are 12.45 - 1740 (già 1258/b) di are 15.90 - 1552 di are 05.00 - 1189 di are 00.45 - 1742 (già 1742/a) di are 12.50 - 2563 (già 1742/b) di are 49.40 della superficie reale di are 47.25. Le particelle elencate del Catasto terreni sono state soppresse e riunite nell'unico mappale 3285 - ente urbano di are 47.25 sulla base di denuncia di cambiamento presentata al Catasto Terreni il 28 ottobre 2002 n° 349346.
Tale atto di compravendita costituisce trasferimento di immobile conseguente all'esercizio del diritto di riscatto relativo a contratto di locazione finanziaria.

3.2 Con riferimento al bene identificato al punto 1.2, di cui sopra, è stato accertato il titolo di provenienza che segue :

- atto in data 08.09.2010 n. 110914 di repertorio Notaio Salvatore LOMBARDO in Gazzaniga, nota presentata con modello Unico n. 27372.1/2010 in atti dal 15/09/2010.

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO e REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso industriale al punto 1.1 è inserito nel vigente PGT (piano di governo del territorio) del Comune di Telgate nella zona definita quale "Ambiti/Aree di riconversione e riqualificazione edilizio urbanistica".

Per tali zone è prevista **la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti** nonché il **cambio di destinazione d'uso a fini residenziali**.

L'area all'interno del quale il complesso industriale è ubicato è, infatti, caratterizzata da comparto urbano con prevalente destinazione residenziale e con presenza prevalente di piccole unità a destinazione monofamiliare e/o plurifamiliare.

I beni immobili oggetto di valutazione sono titolari dei provvedimenti autorizzativi che seguono :

- Concessione Edilizia n° 128 del 23.02.1962;
- Concessione Edilizia n° 311 del 16.02.1966;
- Concessione Edilizia n° 311 del 16.02.1966;
- Agibilità con decorrenza dal 03 maggio 1967.

Successivamente il complesso immobiliare è stato ampliato e/o modificato in forza dei provvedimenti autorizzativi che seguono :

- Concessione Edilizia n° 939 del 10.12.1973;
- Concessione Edilizia n° 1017 del 06.12.1974;
- Agibilità n° 1017 del 30 giugno 1975;
- Concessione Edilizia n° 1208 del 26.04.1977;
- Concessione Edilizia n° 1276 del 28.07.1977;
- Abitabilità n° 1276 del 20 novembre 1979;
- Concessione Edilizia n° 2837 del 16.01.1980;
- Concessione Edilizia n° 3680 del 30.12.1992.

Infine, il complesso immobiliare in esame è stato oggetto di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo in base a Denuncia di Inizio Attività presentata il 31.12.2002 n° 7018.

Non sono state accertate irregolarità edilizie e/o opere che avrebbero richiesto la presentazione della domanda di condono edilizio o di denuncia in sanatoria.

La cabina elettrica di proprietà DEM è stata edificata in conformità alle normative urbanistiche vigenti, in piena osservanza delle legge e delle normative tecniche di riferimento, con ottenimento di tutte le autorizzazioni. La sua costruzione risale a fine 2010.

5. CARICHI PREGIUDIZIEVOLI, CONVENZIONI e VINCOLI

5.1 Il complesso immobiliare identificato particella 3285 sub. 703, di proprietà DEM S.P.A. non risulta gravato a tutto il 18.09.2013 da formalità ipotecarie.

5.2 Il bene immobile identificato alla particella 3671 subalterno 1 è gravato da servitù a favore di ENEL Distribuzione S.p.a., in virtù della quale la stessa ha ottenuto il diritto di collocare, mantenere ed esercire le proprie apparecchiature di consegna, trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica all'interno del locale identificato alla particella 3671 subalterno 1, che ha pertanto assunto la destinazione a cabina elettrica. Enel Distribuzione ha ottenuto il diritto di collocare, mantenere ed esercire le condutture elettriche di collegamento della cabina alle reti di media e bassa tensione e le condutture di distribuzione sia alle utenze degli immobili della società DEM stessa che di utenti terzi.

6. CONNOTAZIONI GENERALI e PARTICOLARI dei beni immobili oggetto di valutazione

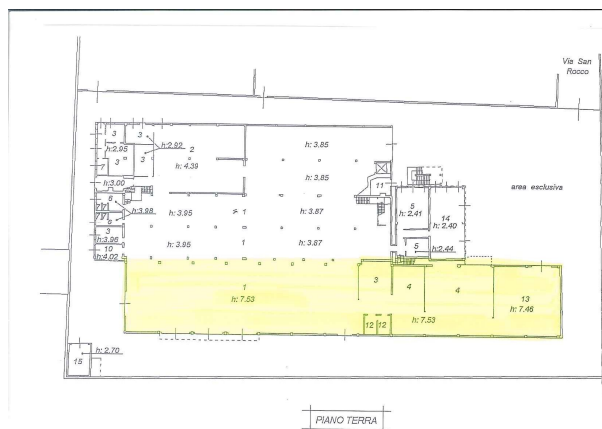
Si illustrano, a seguire, le caratteristiche principali del complesso immobiliare oggetto di valutazione, rimandando anche ai rilievi fotografici allegati e alla distinta della consistenza e della distribuzione riportata nei successivi capitoli.

Trattasi, come detto, di complesso immobiliare a destinazione produttiva comprendente due capannoni di diversa consistenza; antistante i capannoni ed integrato con gli stessi si colloca il corpo uffici.

Capannoni e corpo uffici sono circondati da un cortile cintato avente accessi carraio e pedonale rispondenti al civico 8/a di via San Rocco.

Il complesso industriale è situato nel Comune di Telgate, in una zona poco distante dal nucleo centrale del paese caratterizzata da prevalente destinazione residenziale, tuttavia comodamente e facilmente raggiungibile dal Casello autostradale Grumello/Telgate dell'autostrada A4 Milano - Venezia.



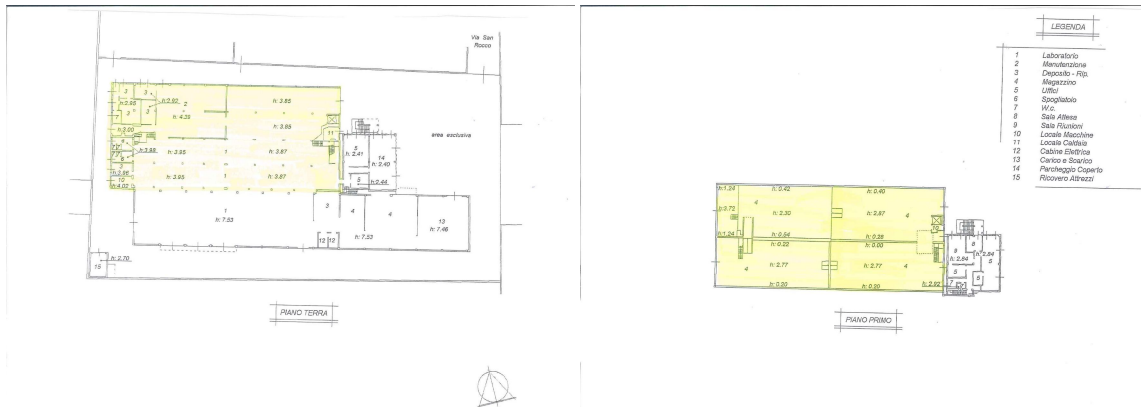


Il **primo dei capannoni**, sviluppato su livello unico - piano terra - ha superficie lorda pari a 1.015,00 mq, è realizzato con strutture prefabbricate di cemento e dotato di vie di corsa per carroponete in cemento armato. L'altezza netta utile di tale primo corpo di fabbrica è pari a 746/7,53 mt.

Il fabbricato, internamente, è suddiviso in cinque vani con diverso utilizzo :

- il primo di questi in lato est, identificato in mappa catastale con il numero 13 era utilizzato per il carico/scarico della merce;
- i locali identificati con il numero 4 erano e sono adibiti a magazzino;
- il numero 3 identifica un deposito ripostiglio;
- il numero 1, che per consistenza copre gran parte della superficie lorda del primo capannone, era utilizzato come laboratorio attualmente dismesso in quanto la produzione è stata trasferita in diversa struttura.





Il **secondo capannone** sviluppato, come specificato, su due diversi piani fuori terra ha superficie lorda pari a circa 2.470,00 mq cui si aggiungono circa 215,00 mq dedicati ai servizi per gli operai/spogliatoi e/o altro; l'immobile è realizzato con strutture prefabbricate di cemento e copertura a volta con struttura in cemento. Tale secondo capannone è unito al primo e costituisce, internamente, un unico corpo di fabbrica.

Il piano terra è articolato in diverse zone la più grande (in termini di superficie) delle quali, identificata con il **numero 1**, utilizzata come laboratorio attualmente dismesso; tutti i reparti produttivi della società DEM sono stati trasferiti in una nuova struttura.

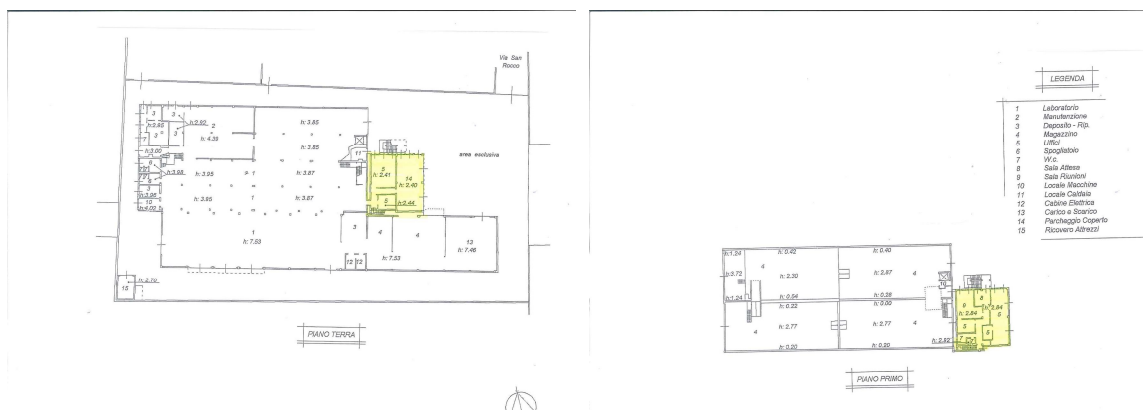
Internamente a tale zona, verso est, è collocata la scala di collegamento con il corpo di fabbrica destinato agli uffici, articolato su due piani fuori terra.

In lato ovest trovavano, altresì, ubicazione i servizi per gli operai compresi gli spogliatoi ed i servizi igienici; in angolo nord/ovest oltre ad alcuni ambienti adibiti a deposito, es. stampi, era collocato il reparto manutenzione.

Tutti i locali descritti sono attualmente dismessi ed utilizzati unicamente come deposito e/o magazzino merci, parte delle quali in attesa di essere trasferite nella nuova sede operativa.

Gran parte del piano primo è attualmente utilizzato come esposizione con accesso autonomo attraverso scala esterna, visibile nelle immagini fotografiche in allegato.





Il corpo di fabbrica destinato agli uffici è ubicato, rispetto ai capannoni descritti, in lato nord/est antistante parte degli stessi e collegato ad essi, come descritto, attraverso scala interna.

Il fabbricato ha ingresso autonomo da scala esterna, visibile nelle immagini fotografiche in allegato, corpo scala che conduce anche all'esposizione ricavata al piano primo del capannone già descritto.

La superficie lorda del piano primo ammonta a circa 162,50 mq, a tale piano trovano collocazione la sala d'attesa, gli uffici amministrativi e dirigenziali; al piano terra erano ubicati gli uffici tecnici e/o al servizio della produzione; tali attività ed i beni ad esse connesse sono stati trasferiti nella sede produttiva della società DEM s.p.a.

Parte del piano terra è costituito, inoltre, da porticato avente superficie lorda pari a circa 73,00 mq utilizzato come parcheggio.



L'area esclusiva di pertinenza del complesso immobiliare, la cui consistenza ammonta a circa 2.200,00 mq, lo circonda su tutti i lati; l'ingresso principale, anche carraio, è collocato in lato nord.

I capannoni, come precisato, sono stati realizzati con elementi prefabbricati di cemento; il primo descritto è dotato di via di corsa per carroponte. Il pavimento è di tipo industriale in calcestruzzo di cemento liscio, le pareti sono tinteggiate.

Per la rappresentazione grafica di quanto più sopra descritto e/o narrato, si rimanda agli estratti mappa ed alle immagini fotografiche in allegato.



La cabina elettrica in via Lombardia,21 ha altezza interna pari a 2,50 mt e superficie lorda pari a circa 25,00 mq dei quali mq 14 circa, asserviti ad ENEL DISTRIBUZIONE S.p.a.



7. STIMA del VALORE di MERCATO

Il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito, come descritto, da complesso industriale con annesso corpo uffici, il tutto rispondente al civico 8/a di via San Rocco. I beni immobili in esame costituiscono sede amministrativa e sino a poco tempo erano anche sede operativa/produttiva della società DEM s.p.a.

Tenuto della destinazione d'uso dell'area sulla quale gli stessi insistono prevista dallo strumento urbanistico vigente si ritiene che la stima del più probabile valore di mercato di tale beni immobili debba essere sviluppata sotto due profili :

1. come **complesso industriale in uso alla società DEM s.p.a.**, nei termini accertati e specificati ai precedenti paragrafi;
2. come **area edificabile.**

Il complesso immobiliare in esame, come specificato al precedente paragrafo 4, è collocato in una zona molto centrale del paese di Telgate, caratterizzata prevalentemente da beni immobili a destinazione residenziale con tipologia monofamiliare e/o bifamiliare. La zona dista poche centinaia di metri dalla piazza principale del paese.

Il Piano di Governo del Territorio, di recente approvazione, ha previsto che l'attività svolta e/o collegata alla produzione DEM s.p.a. possa proseguire solamente nel caso in cui vi sia continuità nella proprietà e/o nella gestione del complesso immobiliare in esame.

Qualora l'attività della società DEM s.p.a. dovesse essere completamente trasferita in altro sito il complesso industriale in oggetto dovrebbe essere ristrutturato e **la sua destinazione d'uso trasformata da produttiva/commerciale a residenziale.** In questa seconda ipotesi, il valore di mercato dei beni immobili in esame è legato al potenziale edificatorio che l'area su cui sorgono ha, in base alla strumento urbanistico vigente.

In caso di trasferimento della proprietà dei beni a terzi prevarrà, pertanto, la seconda ipotesi, ovvero **il valore dei beni come area edificabile;** valore di mercato correlato al potenziale edificatorio attribuito dallo strumento urbanistico vigente all'area sulla quale i beni immobili insistono.

Il compendio immobiliare oggetto di stima è, come detto, costituito da due capannoni industriali con annesso corpo uffici nonché accessori, il tutto come descritto nel dettaglio al precedente paragrafo.

Tali beni costituiscono un unico complesso industriale di proprietà della società DEM s.p.a., come già specificato; **i beni descritti rappresentano, attualmente, sede amministrativa della società stessa.**

7.1 - CRITERI GENERALI di STIMA COMPLESSO INDUSTRIALE in continuità d'utilizzo da parte della società DEM s.p.a.

Volendo determinare il valore di mercato dei beni in esame nello stato in cui sono alla data di relazione è stata, in primo luogo, correlata la consistenza degli immobili ad un valore unitario, quest'ultimo desunto dal mercato.

Tale valore unitario è stato ipotizzato adottando criteri di analisi comunemente riferibili, giustificando le scelte operate. Per individuare tale presumibile valore di mercato sono state considerate le qualità e caratteristiche dei beni oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che partecipano nel definire la classe di qualità dei beni immobili; sono state, inoltre, valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, nonché la loro destinazione d'uso.

Per determinare la consistenza dei beni sono stati definiti i rapporti tra superfici "accessorie" e quelle a destinazione d'uso principale rapportando la superficie effettiva a quella commerciale in virtù anche del pregio che le pertinenze assumono rispetto ai locali primari a seconda delle zone di ubicazione dei beni; il tutto tenuto conto dei criteri di misurazione delle superfici immobiliari "commerciali" riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato e con riferimento specifico alla destinazione d'uso dei beni.

Sono stati, pertanto, reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo in funzione di caratteristiche predefinite ed è stato attribuito un valore per analogia di caratteristiche tra i beni in esame e quelli campionati sul mercato di riferimento, rettificando, ove necessario il valore attribuito in funzione di peculiarità specifiche.

Tale rettifica è stata effettuata tenendo conto anche degli eventuali fattori concorrenti quali la vetustà dell'immobile in caso di beni esistenti, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli.

Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali la "banca dati delle quotazioni immobiliari" - anno 2012 - 2 semestre, edita dall'Agenzia del Territorio in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica, con quelle oggetto di stima.

Dopo avere analizzato l'attuale situazione di mercato attraverso la comparazione diretta, si è tenuto conto delle caratteristiche specifiche dei beni, del loro stato di manutenzione senza tuttavia considerare la possibilità di dover procedere alla vendita del complesso industriale in quanto, come precisato, il complesso immobiliare attualmente esistente può essere valutato come tale solo nell'ipotesi di continuità dell'attività che vi viene svolta a partire dagli anni 60' dalla società DEM s.p.a.

Il complesso industriale è stato pertanto valutato nella sua situazione attuale, in buono stato manutentivo ed operativo solo per le parti specificate, così come illustrato anche attraverso le immagini fotografiche in allegato alla presente relazione.

Nella determinazione del valore del complesso industriale si è tenuto, inoltre, conto dell'ubicazione dei beni; qualità determinante, nell'individuazione del presumibile valore di mercato di beni immobili in generale.

Il complesso industriale gode, pur essendo ubicato in una zona centrale del paese di Telgate, di una posizione facilmente raggiungibile dal casello autostradale Grumello/Telgate dell'autostrada A4 Milano Venezia, zona servita anche da strutture ed infrastrutture pubbliche comunali.

Ad ulteriore conferma del più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame si è voluto procedere anche con la stima per capitalizzazione del reddito, operazione matematico/finanziaria che determina l'ammontare del capitale - valore di mercato - dividendo il reddito netto che il capitale produce - R_n - per un saggio r definito di capitalizzazione.

Il reddito capitalizzabile o reddito netto annuo è dato dal reddito lordo ordinario dell'immobile al netto di tutte le spese a carico della proprietà, ovvero quelle spese che il proprietario deve sostenere annualmente per la conservazione e/o gestione del fabbricato comprese le imposte.

Il reddito lordo annuo dell'immobile non è altro che l'affitto annuale dell'immobile.

E', tuttavia, prassi corrente considerare saggi di rendimento lordi, esito del rapporto fra redditi lordi e valore patrimoniale così, ad esempio stimano i saggi "il Consulente Immobiliare" e "Nomisma".

Normalmente la ricerca del saggio di capitalizzazione avviene per via empirica. Gli studi condotti sui saggi di rendimento degli investimenti immobiliari hanno condotto ad accertare che il saggio medio di capitalizzazione per i fabbricati urbani oscilla tra il 3% ed il 6%.

Valori più bassi del saggio si hanno per immobili di prestigio, a basso rischio d'investimento, liberi da vincoli di locazione, etc. Valori più elevati del saggio si registrano per immobili di basso prestigio, ubicati in zone decentrate, con scarsi collegamenti, soggetti a vincoli di locazione, etc. Per immobili industriali, il saggio si aggira tra il 5% ed il 6%.

7.2 - CRITERI GENERALI di STIMA dei beni in qualità di area edificabile.

Per la stima dei beni in qualità di area edificabile è stato utilizzato il metodo del valore di trasformazione.

Il Valore di Trasformazione di un'area è uno degli aspetti economici di un bene immobile e vi si ricorre quando l'area ha una suscettibilità edificatoria che, come tale, è apprezzata dal mercato.

Secondo questo particolare aspetto economico, l'area fabbricabile è un bene di produzione nel processo di edificazione ed il suo valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo.

Affinché il valore di trasformazione di un'area edificabile si identifichi con il suo valore di mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sulla stessa.

E' ordinario l'imprenditore di medie capacità tecniche organizzative, ossia quello che produce un dato bene ad un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo.

Ne consegue che il valore di un area edificabile ottenuto attraverso il suo valore di trasformazione è dato dalla differenza tra il valore atteso dalla vendita dei beni immobili edificabili su quell'area, tenuto conto della consistenza prevista dalle norme urbanistiche vigenti in zona, ed il corrispettivo complessivo necessario per disporne, comprendendovi il costo di costruzione, gli oneri urbanistici e di realizzazione degli standard di qualità urbanistica convenzionati, nonché l'utile d'impresa atteso e gli eventuali oneri finanziari.

Il più probabile corrispettivo derivante dal futuro trasferimento dei beni immobili realizzabili e/o in corso di costruzione è stato individuato utilizzando i valori fissati dall'Osservatorio Immobiliare per il Comune di Telgate e/o dal confronto di tali valori con altri pubblicati su siti di settore, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica, con quelle oggetto di stima.

Il costo di realizzazione è stato ricavato sommando i costi di progettazione e direzione lavori, costruzione, urbanizzazione e oneri finanziari, fissati sulla base dei rispettivi indici parametrici medi del settore e/o sulla base dei dati raccolti.

In particolare sono stati stimati ricavi lordi per complessivi 6.200.000,00 €, oneri di demolizione dei fabbricati esistenti e bonifica dell'area pari a 500.000,00 €, costo di costruzione per complessivi 3.700.000,00 €, costi tecnici ed organizzativi pari a 350.000,00, costi di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione pari a 275.000,00 €, oneri finanziari nella misura del 5% su costi di urbanizzazione costo di costruzione e costi tecnici ed organizzativi, utile dell'imprenditore immobiliare pari all'8% sui ricavi.

Tali dati rapportati a superfici parametrate, SLP al 100% e Park pertinenziali al 50%, sono stati inseriti in un modello, illustrato a seguire.

Tali importi sono stati, inoltre, rapportati alle Superfici Lorde di Pavimento realizzabili sulla base delle vigenti norme tecniche d'attuazione con riferimento alla zona di collocazione dell'area in esame ed alla sua destinazione da PGT.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzera di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili usati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

8. STIMA

Il complesso industriale oggetto di valutazione è ubicato in una zona che, rispetto al nucleo principale del paese di Telgate, può essere definita centrale, dista infatti pochi chilometri dal centro di Telgate; i beni godono di una posizione favorevole rispetto al casello autostradale "Grumello/Telgate" dell'autostrada A4 - Milano/Venezia.

Tali qualità, unitamente alle condizioni manutentive ed allo stato dei beni accertato in sede di sopralluogo, all'interno dei quali viene svolta parte dell'attività per la quale il complesso è stato costruito ed ampliato nel tempo, sono state ritenute determinanti nella definizione del più probabile valore di mercato degli immobili e/o relativi accessori.

Per quanto concerne la parte produttiva (capannoni) la stima comprende gli immobili ed i beni mobili quali il carroponete, beni che per propria natura partecipano a valorizzare i beni immobili stessi.

Tenuto conto dei criteri illustrati ai precedenti paragrafi e di tutto quanto sin qui specificato la sottoscritta è giunta alle valutazioni che seguono.

8.1 - VALORE di MERCATO in continuità d'utilizzo da parte della società DEM s.p.a.

DESTINAZIONE	SUPERFICI LORDE mq				VALORE COMPLESSIVO
CAPANNONE 1 piano terra	1.015,00				500.000,00
CAPANNONE 2 piani terra e primo + servizi	2.685,00				1.300.000,00
UFFICI piano terra e primo	252,00				190.000,00
PORTICO - PARGHEGGIO	73,00				27.000,00
AREA SCOPERTA CINTATA di proprietà	2.200,00				25.000,00
TOTALE BENI					2.042.000,00

8.1 bis - STIMA per CAPITALIZZAZIONE del REDDITO in continuità d'utilizzo da parte della società DEM s.p.a.

Il complesso immobiliare potrebbe assicurare un reddito annuo lordo pari a 135.000,00 €.

Tenuto conto di quanto più sopra specificato con riferimento al saggio di rendimento del segmento industriale il saggio di capitalizzazione viene fissato pari al 5,0 %.

Le spese in detrazione vengono considerate nella misura pari al 25 % del reddito lordo suddivise in :

- 4,0% spese di manutenzione
- 1,0% per assicurazioni
- 20% imposte e/o altro

Ne deriva :

Reddito annuo lordo	135.000,00
Spese in detrazione	25%
Reddito annuo netto	101.250,00
Saggio di capitalizzazione	5%
Valore	2.025.000,00

Si ritiene pertanto che il più probabile valore del complesso industriale in esame, ipotizzando la continuità nell'utilizzo e tenuto conto dell'attuale stato dei beni possa essere fissato nel valore medio tra i due valori come sopra determinati ovvero pari a :

$(€ 2.042.000,00 + € 2.025.000,00)/2 = € 2.033.500,00$ arrotondati per difetto a € 2.033.000,00.

8.2 - STIMA area edificabile.

Per quanto concerne l'area edificabile, come detto, sono stati stimati ricavi lordi per complessivi 6.200.000,00 €, oneri di demolizione dei fabbricati esistenti e bonifica dell'area pari a 500.000,00 €, costo di costruzione per complessivi 3.700.000,00 €, costi tecnici ed organizzativi pari a 350.000,00 €, costi di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione pari a 275.000,00 €, oneri finanziari nella misura del 5% su costi di urbanizzazione costo di costruzione e costi tecnici ed organizzativi, utile dell'imprenditore immobiliare pari all'8% sui ricavi.

Tali dati rapportati alle superfici parametriche come sotto specificato ovvero SLP al 100% e Park pertinenziali al 50% sono stati inseriti nel modello illustrato a seguire.

INDICE	U.M.	QUANTITA'
Superficie catastale complessiva	mq	4.725,00
Indice UT	mq/mq	0,50
SLP complessiva	mq	2.362,50
bonus 7% contenimento energetico	mq	2.527,88
Volume edificabile	mc	7.583,63
Superficie lorda pavimento RESIDENZIALE	mq	2.527,88
Park pertinenziali	mq	758,36

SLP *3,0 H
VIRTUALE

PARAMETRI			COEFF.
S.L.P. residenziale libera	mq	2.527,88	1,00
Park pertinenziali	mq	758,36	0,50
Totale	mq	2.907,06	
Ricavo lordo vendita prodotto finito	€/mq	2.132,74	
Oneri di demolizione e bonifica	€/mq	172,00	
Utile del promotore immobiliare	€/mq	170,62	
Costo di costruzione	€/mq	1.272,77	
Costi tecnici di costruzione e organ.	€/mq	120,40	
Costo di urbanizzazione e altri oneri	€/mq	94,60	
Oneri finanziari	€/mq	74,39	
Il valore di A) è:	€/mq	227,98	
VALORE TOTALE DELL'AREA		€uro	662.750,00
Valore venale unitario totale	€/mq	140,26	
Valore area per mq di SLP	€/mq	262,18	
incidenza area			10,69%

8.3 - CABINA ENEL

DESCRIZIONE BENI	VALORE
Cabina ENEL	€ 20.000,00

9 . - CONCLUSIONI

Le caratteristiche dei beni immobili intestati alla società DEM spa sono state individuate in relazione al contesto d'ubicazione e alle connotazioni proprie, più sopra descritte.

Acquisita cognizione delle relative connotazioni e consistenza sono state condotte le indagini specificate al capitolo 7 (Stima del valore di mercato), di cui sopra, finalizzate all'individuazione del presumibile valore dei beni costituenti il compendio immobiliare oggetto di stima, tenuto conto di tutto quanto specificato ai precedenti paragrafi.

Sulla base dei criteri più sopra specificati e delle informazioni assunte e più sopra dettagliate sono stati definiti i valori, già circostanziati, in base ai quali è stato determinato il valore dei beni oggetto di stima come segue :

	SUPERFICI LORDE mq	VALORE COMPLESSIVO
Complesso Industriale via San Rocco 8a		
capannoni 1 e 2	3.700,00	
uffici	252,00	
portico/park	73,00	
area scoperta cintata	2.200,00	
		2.033.000,00
Cabina ENEL - via Lombardia,21		20.000,00

Tale valutazione è riferita al complesso industriale nello stato in cui è alla data di relazione e presuppone la **continuità nell'utilizzo** dello stesso da parte della società DEM s.p.a. per le ragioni specificate ai precedenti paragrafi.

	SUPERFICI LORDE mq	VALORE COMPLESSIVO
Complesso Industriale via San Rocco 8a		
area edificabile	4.725,00	
SLP realizzabile a destinazione residenziale	2.527,88	
Park pertinenziali	758,36	
Valore area edificabile con fini residenziali		662.750,00

Tale seconda valutazione presuppone **il trasferimento della proprietà dei beni a terzi**. Si ritiene che la vendita del complesso industriale, nell'ipotesi di completa dimissione dell'attività da parte di DEM s.p.a., possa perfezionarsi in un arco temporale di circa tre anni ovvero presumibilmente entro il 2016.

Per qualsiasi dettaglio e/o chiarimento si rimanda al corpo della relazione.

La sottoscritta, ringraziando per la fiducia accordatale, rassegna la presente relazione fidando di aver atteso all'incarico assunto in ogni sua parte con la dovuta cura.

La presente relazione consta di n°16 pagine, di n°30 immagini fotografiche e di n°13 allegati, fascicolati separatamente.

Brescia, li 19 settembre 2013.
 In fede.
 Dott. Arch. Alessandra Salvi.

SALVI Arch. ALESSANDRA
 CONSULENTE TECNICO n° 360
 TRIBUNALE DI BRESCIA

