

PERIZIA DI STIMA

PREMESSA

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Società Vimercati S.p.A., con sede in Milano, via Brera 24/6 per la stesura della presente perizia sul valore degli immobili industriali di sua proprietà siti in Pero (Mi), via V. Monti 38, il sottoscritto Arch. E. Dottini, libero professionista, nato ad Asola il 30.06.1954, con studio in Pero - via Olona n. 6 - tel. 02.3539656, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano al n. 9162, dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi ed aver consultato le documentazioni disponibili le necessarie verifiche precisa:

PREMESSO

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano ubicati nel Comune di Pero (Mi), nel vasto comparto prevalentemente industriale compreso tra l'autostrada Torino Milano, la Strada Statale 33 del Sempione, le vie XXV Aprile e Vincenzo Monti, e sono posti ridosso del confine comunale con Milano. L'intero comparto è stato edificato partire dagli anni '50, con l'insediamento di numerose attività industriali ed artigianali, realizzando, nel corso della sua evoluzione, anche le necessarie urbanizzazioni al fine di un regolare inserimento nell'ambito territoriale. La zona industriale di via Vincenzo Monti è viabilisticamente ben servita ed è agevolmente collegata a tutta la rete stradale e autostradale nazionale. Attualmente sono in fase di conclusione gli interventi infrastrutturali al servizio del nuovo Polo Fieristico Pero-Rho con sensibili migliorie all'accessibilità dell'area.

DESTINAZIONE URBANISTICA DELL'AREA

Le aree e gli immobili di proprietà della Società Vimercati S.p.A. sono azionate dal

PRG vigente - approvato dal C.C. con delibera n. 13 del 16/02/1995 e successivamente dalla Regione Lombardia con Delibera della Giunta Regionale n. 33235 del 12/12/97, e sottoposto, nel corso degli ultimi anni a diverse varianti - come "Insediamenti artigianali e industriali esistenti da confermare e aree libere per l'insediamento di attività produttive artigianali ed industriali" i cui interventi edificatori sono subordinate al rispetto dell'art. 35 delle NTA vigenti che prevedono i seguenti indici edilizi:

- indice di utilizzazione fondiaria $U_f = 0.80 \text{ mq/mq}$;
- rapporto di copertura $R_c = 60\%$ della superficie fondiaria;
- altezza massima h 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici e degli impianti a carattere straordinario;
- parcheggi = 1 mq/3 mq Su di cui almeno il 40% disposto ai margini della superficie fondiaria per P;
- parcheggi pubblici, solo qualora l'intervento superi i 1500 mq di Sf

Le Destinazioni d'uso consentite ai sensi dell'art. 8 delle sopracitate NTA sono:

- principale: Industriale e Terziario
- ammissibile: Residenziale di pertinenza (una unica abitazione per ciascun complesso insediativo con SIp massima di 150 mq quale residenza del custode o del titolare)
- non ammissibile: residenziale

Dati catastali

Le aree e gli immobili oggetto della presente stima sono catastalmente identificate al NCEU del Comune di PERO con i seguenti dati (vedi visure allegate):

Proprietà	Fg	Map.	Sub	Ubicazione	Cat.	Cl	Sup. cat.	Rendita
-----------	----	------	-----	------------	------	----	--------------	---------

Vimercati Spa	8	77 78 246	701	Via V. Monti	D/7		€ 32.226,90
Vimercati Spa	8	80 83		Via V. Monti	D/7		€ 26.959,05

DESCRIZIONE DEL BENE

Le aree e gli immobili oggetto della presente nota interessa un complesso diversamente articolato e composto da edifici industriali, accessori e palazzine per uffici costituito da più corpi di fabbrica con diverse caratteristiche strutturali e formali, costruiti in epoche diverse, con diversi interventi di ampliamento, ristrutturazione e rifacimento a partire dal 1957 ad oggi.

Gli edifici sono diversamente articolati all'interno del lotto di proprietà e comprendono unità con destinazioni d'uso diverse che nel proseguo vengono sinteticamente descritte :

Palazzina sul fronte strada

Consiste in un edificio prevalentemente destinato agli uffici ed è collocato sul fronte strada di via V. Monti composto da tre piani fuori terra. Ha pianta rettangolare, ed è utilizzata al piano terreno per magazzino e impianti generali (es. cabina di trasformazione), ed ai piani superiori per gli uffici tecnici ed amministrativi.

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

- strutture in cemento armato;
- copertura a tetto piano con strato impermeabilizzato;
- solai in cemento armato e laterizio;
- tamponamenti in pannellature leggere (curtain-wall) sul lato strada, protette da

elementi lamellari orientabili per la schermatura della facciata, con ampie vetrate in alluminio e in murature con finestre in alluminio verso il capannone;

- intonaci in stabilitura di calce;
- divisori interni in pareti mobili con pannellature di legno o cristallo;
- pavimenti in linoleum e ceramica;
- impianto di riscaldamento centralizzato e trattamento aria.

L'edificio presenta un buono stato di conservazione.

Capannone O.M.V.I

L'immobile così denominato costituisce il nucleo originario della fabbrica ed è quello di più antica costruzione, è stato realizzato in fasi successive dal 1957 al 1977, ed ha subito diversi interventi di ristrutturazione e di ampliamento nonché di una serie di interventi per la messa a norma degli impianti.

Si tratta di un capannone con copertura a volta di due campate, nonché in numerosi piccoli corpi accessori con varie destinazioni addossati allo stesso.

L'edificio ha pianta rettangolare ed è utilizzato prevalentemente per produzione e magazzino.

Al piano superiore esistono alcuni reparti destinati alla progettazione e alle operazioni di controllo e di collaudo.

Un prefabbricato adibito a spogliatoio, collocato sulla copertura di una superfetazione è accessibile dal cortile.

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- strutture in cemento armato;
- copertura a volta con strato coibente e rivestimento in alluminio (di recente formazione) e ampi lucernari;
- tamponamenti in muratura con finestroni in alluminio;

- Intonaci in stabilitura di calce e cemento;
- divisori interni in pareti mobili di alluminio e muratura;
- pavimenti in cemento isolati dal terreno e trattati con speciali vernici;
- Impianto di riscaldamento centralizzato, e trattamento aria locale.

L'edificio è stato sottoposto recentemente ad interventi di sistemazione e di adeguamento degli impianti e si presenta in buone condizioni di manutenzione.

Capannone O.M.V.4

L'immobile così denominato è il nucleo più recente della fabbrica. Si tratta di un capannone con copertura piana di due campate a pianta rettangolare, recentemente ristrutturato con una nuova copertura in capriate di acciaio e in pannelli isolanti in lamiera e coibente. E' attualmente utilizzato per la produzione

Le caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- strutture in cemento armato prefabbricato;
- copertura piana con strato impermeabile e ampi lucernari;
- tamponamenti in pannelli prefabbricati nei quali recentemente sono stati inseriti ampi finestroni in alluminio;
- pavimenti in cemento isolati dal terreno e trattati con speciali vernici;
- impianto di riscaldamento centralizzato, e trattamento aria locale con raffrescamento

L'edificio è stato sottoposto ad interventi e di adeguamento degli impianti e si presenta in ottime condizioni di manutenzione.

Palazzina centralino-mensa-uffici.

Si tratta di un edificio di due piani fuori terra di recentissima costruzione, nato dalla fusione di tre diversi edifici preesistenti che sono stati parzialmente demoliti e ricostruiti e completamente ristrutturati.

L'immobile è destinato a diverse funzioni tra cui il centralino-reception, i salottini per riunioni, la mensa, gli spogliatoi e gli uffici. E' un edificio articolato in due corpi di fabbrica uniti da un ponte le cui caratteristiche costruttive sono le seguenti:

- struttura in muratura portante e cemento armato;
- solai in laterizio armato;
- copertura inclinata con rivestimento in alluminio;
- tamponamenti in muratura con finestroni in alluminio;
- intonaci in stabilitura di calce e cemento;
- rivestimento esterno a cappotto, con intonaco plastico;
- divisori interni in pareti mobili, di alluminio e muratura;
- pavimenti in ceramica e marmo;
- impianto di riscaldamento centralizzato, e condizionamento d'aria locale;

Il locale centralino reception, presenta un facciata rivestita in acciaio inox con ampie vetrate in cristallo fumé.

L'edificio è in ottime condizioni di manutenzione

Corpi accessori

Oltre a quelli principali sopra elencati, l'insediamento industriale è dotato di una quantità di corpi accessori di varia composizione, destinazione ed epoca di costruzione, che si tralascia dall'elencare.

Spazi aperti e dotazioni generali

La pavimentazione esterna è generalmente in calcestruzzo industriale con ampi riquadri e giunti di dilatazione. I parcheggi interni sono pavimentati con elementi in calcestruzzo traforati (tipo "prato armato"). Le recinzioni sono in parte in muratura, in parte in pannelli di calcestruzzo sostenuti da pilastri, e in parte metalliche. L'immobile è dotato di 4 accessi carrabili posti tutti sul fronte della via Vincenzo

Monti, e di un accesso pedonale, che immette nell'area centralino-reception.

All'esterno della recinzione prospiciente il capannone OMV4, è presente uno spazio di parcheggio pubblico costruito su area di proprietà della Vimercati S.p.A. in concomitanza con la costruzione del capannone.

Consistenza degli immobili

La superficie complessiva dei lotti è di 7.810 mq, al netto delle strade e compreso lo spazio ad uso parcheggio pubblico.

Le superfici degli edifici sono riassunte nella sottostante tabella:

Destinazione	Descrizione	Superficie
Locali accessori al piano terra e seminterrato	Tettoie, magazzini, piccoli depositi, C.T. vecchia, cabina e sezionatore ENEL, locale trasformatori, ex depuratore galvanica e seminterrato, filtro carta e seminterrato	mq 864,74
Locale e destinazioni d'uso al piano terra	Centralino e spogliatoio	mq 137,50
	Uffici	mq 120,00
Capannone OMV1	Edificio produttivo	mq 1.942,50
Capannone OMV4	Edificio produttivo	mq 2.092,39
Locali e destinazioni d'uso al piano ammezzato:	Laboratorio	mq 40,48
Locali e destinazioni d'uso al piano primo	Mensa	mq 184,50
	Uffici	mq 120,00
	Uffici tecnici	mq 313,00
	Prove e collaudi	mq 437,81
	Spogliatoi	mq 76,59
Locali e destinazioni d'uso al piano secondo	Uffici	mq 340,40
TOT.		6'629,03

RAPPORTO DI COPERTURA

RC. = 60% SUP. FONDIARIA
mq 4686

5457 = 66% mq. COPERTURA

CONSTRUITO

m³ 30'488

ESCLUSO TETTOIE

m³ 2'595

DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO

E' ormai consolidato che le profonde trasformazioni urbanistiche che hanno interessato questa parte di area metropolitana, hanno avuto, ed hanno tutt'ora, una forte ripercussione sul mercato immobiliare. Per gli operatori economici del settore il mercato immobiliare è sottoposto ad ulteriori aspettative di crescita in

coincidenza con la localizzazione dell'EXPO nelle aree poste a ridosso del Polo Fieristico Pero-Rho.

Stante l'attuale congiuntura economica, dovuta ad una serie di aspetti negativi che governano l'economia mondiale, è coerente proporre, per la valutazione economica degli immobili oggetto della presente nota, il valore di base attualmente suggerito dal mercato immobiliare della Provincia di Milano.

Dalle ricognizioni effettuate è possibile stimare un valore di € 1.250,00 al mq quale valore di mercato di edifici industriali di nuova realizzazione e non attrezzati, con significative variazioni in relazione al taglio e allo stato di manutenzione degli immobili. Mentre per gli immobili a destinazione terziaria il valore commerciale medio applicato nella nostra zona ammonta ad € 2.350,00 al mq se di nuova e /o buona realizzazione.

Considerata le caratteristiche degli immobili, il loro grado di vetustà, lo stato manutentivo, le caratteristiche degli impianti, pressoché a norma in tutte le sue componenti, nonché delle caratteristiche di fruibilità e di utilizzo è possibile ricavare

i seguenti valori di stima:

Destinazione	Descrizione	Superficie	€/mq	Valore
Locali accessori al piano terra e seminterrato	Tettoie, magazzini, piccoli depositi, C.T. vecchia, cabina e sezionatore ENEL, locale trasformatori, ex depuratore galvanica e seminterrato, filtro carta e seminterrato	mq 864,74	450,00	389.133,00
Locale e destinazione d'uso al piano terra	Centralino e spogliatoio	mq 137,50	1.800,00	247.500,00
	Uffici	mq 120,00	1.950,00	234.000,00
Capannone OMV1	Edificio produttivo	mq 1.942,50	1050,00	2.039.625,00
Capannone OMV4	Edificio produttivo	mq 2.092,39	1050,00	2.197.009,50
Locali e destinazioni d'uso al piano ammezzato:	Laboratorio	mq 40,48	1050,00	42.504,00
Locali e	Mensa	mq 184,50	1.800,00	332.100,00

destinazioni d'uso al piano primo	Uffici	mq 120,00	1950,00	234.000,00
	Uffici tecnici	mq 313,00	1950,00	610.350,00
	Prove e collaudi	mq 437,81	1800,00	788.058,00
	Spogliatoi	mq 76,59	1050,00	80.419,50
Locali e destinazioni d'uso al piano secondo	Uffici	mq 340,40	1950,00	663.780,00
TOTALE COMPLESSIVO				€ 7.858.479,00

GIUDIZIO DI STIMA

viste le considerazioni ed i calcoli sopra esposti, si stima il valore degli immobili a destinazione industriale di proprietà della società VIMERCATI S.p.A., siti in Pero, via Vincenzo Monti in **€ 7.858.479,00** (diconsi Euro settemilioniottococinquantottomilaequattrocentosettantanove/00), comprensivo del costo degli impianti civili, escluso il costo degli impianti e delle attrezzature industriali.



Visura sintetica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2009

Dati della richiesta	Comune di PERO (Codice: C013)		
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO		
	Foglio: 8 Particella: 77 Sub.: 701		

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale		Rendita
1	Urbana	8	77	701			D/7				Euro 32.226,91 L. 62.400.000	VARIAZIONE del 25/06/1998 n. 279653 .1/1998 in atti dal 25/06/1998 FUSIONE DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	VIMERCATI S.P.A. con sede in MILANO		05938980967*	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2008 Voltura n. 76899 .1/2008 in atti dal 18/09/2008 (protocollo n. MI0749080) Repertorio n. : 98023 Rogante: BARASSI LODOVICO Sede: MILANO Registrazione: UU Sede: MILANO n: 20135 del 22/07/2008 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE SOCIALE				

Rilasciata da: Servizio Telematico

Visura sintetica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 10/03/2009

Dati della richiesta	Comune di PERO (Codice: C013)
Catasto Fabbricati	Provincia di MILANO
	Foglio: 8 Particella: 80

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
N.	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona	Micro	
	Urbana				Cens.	Zona	
1		8	80			D/7	
			83				

INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI (1) Proprieta' per 1/1
N.	VIMERCATI S.P.A. con sede in MILANO	05938980967*	
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 18/07/2008 Nota presentata con Modello Unico n. 54887.1/2008 in atti dal 24/07/2008 Repertorio n. : 98023 Rogante: BARASSI LODOVICO			
Sede: MILANO MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE O RAGIONE SOCIALE			

Rilasciata da: Servizio Telematico

N=5039700

Ufficio Provinciale di MILANO - Direttore: DR. ING. ALBERTO GANDOLFI



Per Visura