Tribunale di Milano

PROCEDURA FALLIMENTARE

AP LEGNANO ITALIA S.r.l.

N° Gen. Rep. **757/2014**

Giudice Delegato:
Dott. Filippo D'AQUINO

Curatore Fallimentare:
Dott. Pietro MALINVERNI

ISTANZA PER AGGIORNAMENTO VALORE DI STIMA DELLA PERIZIA DEL LOTTO 2

Esperto alla stima: **Yael Anati**
Codice fiscale: NTAYLA68B50D612R
Partita IVA: 12605130157
Studio in: Via Legnano 18 - 20121 Milano
Telefono: 02-54123779
Fax: 02-62086741
Email: yael@yalenati.com
Pec: anati.10645@oamilano.it

La sottoscritta Arch. Yael Anati, con studio in Milano, Via Legnano n. 18, iscritta all'Ordine degli Architetti di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522 su incarico del Curatore Dott. Pietro Malinverni procedeva alla valutazione dei beni immobili di proprietà della società fallita AP Legnano Italia Srl depositando il proprio elaborato peritale in via telematica in data 26.03.2015.

Premessa

La perizia di stima aveva per oggetto la valutazione di un compendio immobiliare costituito da una vasta area libera ed inedificata di circa 30.000,00 mq formata da diverse particelle nella città di Legnano (MI).

Il Terreno di proprietà del Fallimento è parte di una area industriale dismessa di dimensioni maggiori, di circa 50.000,00 mq ed è di proprietà delle società

- LEGIM Srl
- Fallimento AP LEGNANO Srl

su tali aree è prevista l'attuazione del Piano Attuativo n.1 "Area Ex-Pensotti", adottato con delibera di Giunta n. 242 del Comune di Legnano in data 16 Ottobre 2007.

Tenuto conto della necessità del Fallimento di riuscire ad alienare il bene in tempi brevi evitando che rimanga invenduto per un lungo periodo si è ritenuto procedere ad un aggiornamento del valore del terreno anche in considerazione della dimensione totale dell'intervento, nonché del vincolo derivante dal ruolo della seconda società firmataria della convenzione urbanistica.

I potenziali acquirenti che potrebbero essere interessati a rilevare un'area sulla quale è previsto un investimento così importante (edificazione di circa 27,000 mq di edifici residenziali e 290 box) non sono molti ed inoltre la presenza di una seconda società firmataria della convenzione limita possibile varianti e modifiche al progetto originale.

Al fine di determinare tale importo si è aggiornata la valutazione considerando il prezzo di vendita degli appartamenti ancora da costruire in 1600 €/mq (un ribassamento del 3% rispetto al valore di 1650 €/mq assunto inizialmente) e i valore dei terreni edificabili in 127 €/mc (un ribassamento del 9% rispetto al valore di 140 €/mc assunto inizialmente) mentre i costi di realizzazione sono rimasti invariati.

Di seguito sono riportati sinteticamente i calcoli seguendo la stessa metodologia utilizzata nel rapporto di valutazione depositato il 26 febbraio 2015.

<u>Metodo 1- valutazione basata sul costo di costruzione</u>

Capacita edificatoria del lotto:
mq 27,083,27 superficie commerciale
290 box

Valore assegnati:

Appartamenti:	€ 1.600,00 €/mq
Box singoli:	€ 11.000,00 (a corpo)

Applicando tali valori alle superfici precedentemente calcolate otterremo i seguenti valori:

Determinazione del valore di vendita appartamenti			
	Valutazione €/mq	Superficie commerciale mq	Valore di vendita €
Edifici dal 2 al 7	1.600,00	27.083,27	€ 43.333.232,00

Determinazione del valore di vendita box			
	numero box singoli	valore a corpo (box singoli)	Valore di vendita
Box Edifici dal 2 al 7	290	€ 11.000,00	€ 3.190.000,00

Valore totale di vendita appartamenti + box per Edifici dal 2 al 7	
Tot. Valore di vendita	**€ 46.523.232,00**

Si può pertanto stimare un valore totale di vendita dei beni immobili ancora da realizzare per i lotti dal 2 al 7 di **€ 46.523.232,00**

Il costo di realizzazione rimangono invariati e sono stati calcolati sommando le seguenti voci:

1. costo di costruzione
2. oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
3. contributo costo di costruzione
4. spese di bonifica
5. manutenzione verde
6. progettazione e consulenze
7. spese generali ed utile d'impresa

Totale costi di realizzazione:

Costo di realizzazione		
1 – Costo di costruzione		28.923.884,00
2 – oneri di urbanizzazione primaria e secondaria		3.530.817,40
3 – contributo costo di costruzione		868.558,67
4 – spese di bonifica		1.494.000,00
6 – progettazione e consulenze – 10 % costo di costruzione		2.892.388,40
7 – spese generali ed utile d'impresa – 10% costo di costruzione		2.892.388,40
	Tot.	**40.602.036,87**

Determinazione valore di stima:

Il valore del terreno corrisponde alla differenza tra il ricavo totale derivante dalla vendita ed il totale dei costi di realizzazione.

Avremo quindi: ricavo vendita – totale costi di realizzazione = Valore terreno

Ricavi ella vendita		Costo di realizzazione		Valore del terreno
€ 46.523.232,00	-	€ 40.602.035,87	=	**€ 5.921.196,13**

per completezza si riporta di seguito anche la valutazione effettuata con il secondo metodo

Metodo 2 – basato sul valore rilevato dei terreni edificabili
Il valore del terreno è stato calcolato moltiplicando il volume edificabile per i prezzi di mercato rilevati; al totale è stato poi sottratto il totale dei costi.

Volume edificabile in mc	119902,64
Valore unitario dei terreni edificabili €/mc	€ 127,00
Totale Valore terreno edificabilie	€ 15.227.635,28
Costi	
Oneri di urbanizzazione	-€ 3.530.817,40
Contributo costo di costruzione	-€ 868.558,67
Bonifica	-€ 1.494.000,00
10% del costo di costruzione (calcolato nel precedente paragrafo): progettazione preliminare ed esecutiva, Direzione Lavori, e consulenze varie	-€ 3.023.860,60

Valore del Terreno	€ 6.310.398,61

A conclusione di quanto sopra riportato il valore del terreno risulta collocato in un forbice di valori compresa tra € 5.900.000,00 e € 6.300.000,00

Milano, 30 aprile 2015

Arch. Yael Anati

ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO
ANATI YAEL
architetto
10645