

Dott. Arch. Sergio Biliotti

Studio: Via Melzi D'EriL, 20 – 20154 Milano – telefono 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: sergiobiliotti@tiscali.it

Ordine degli Architetti di Milano n.4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n.6794



VIBAGROUP S.P.A. in liquidazione in Concordato Preventivo

- 1- COMPLESSO INDUSTRIALE IN TRADATE (VA) – via Mantova n. 2
- 2- COMPLESSO INDUSTRIALE IN TRADATE (VA) – via Magni n. 1
- 3- COMPLESSO INDUSTRIALE IN CORMANO (MI) – s.s. dei Giovi n. 6

Ottobre 2014

TRIBUNALE DI VARESE

II^ Sezione civile

Giudice Delegato : Dott. Nicola Cosentino

CONCORDATO PREVENTIVO

***PARERE DI CONGRUITA' SUL VALORE DEGLI IMMOBILI DELLA
VIBAGROUP S.P.A. in liquidazione
con sede in Tradate (VA) – via Mantova n. 2***

1- premesso

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'EriI n°20, codice fiscale BLTSRG50R15D612M, n. partita IVA 07226230154, tel 0236511883, fax 0236511975, e.mail sergiobiliotti@tiscali.it, veniva nominato esperto immobiliare nel Concordato Preventivo indicato in epigrafe dal Commissario Giudiziale dott.ssa Manuela Bianchi, con studio in Milano, via Vittor Pisani n.8a, per esprimere il Parere di congruità sul valore degli immobili siti a:

- 1- Complesso industriale in Tradate (VA) via Mantova n. 2
- 2- Complesso industriale in Tradate (VA) via Magni n. 1
- 3- Complesso industriale in Cormano (MI) via dei Giovi n. 6

di proprietà della VIBAGROUP S.P.A. in liquidazione, stimati nelle perizie giurate immobiliari dell'ing. Alberto Speroni, via Puccini n. 15 – 21100 Varese - datate 20.05. 2014 e 13.06.2014

per un totale di



€. 17.910.000,00-

(diciasettemilioninovecentodiecimilaeuro)

2- ciò premesso

l'esperto esaminati atti e documenti forniti dal Commissario Giudiziale del Concordato Preventivo e dal personale della società, avendo eseguito sopralluoghi in data 26 settembre 2014 e 01 ottobre 2014, verificata la regolarità edilizia degli immobili, il computo delle superfici calcolate sulla base delle planimetrie catastali ed elaborati grafici consegnati, verificate le certificazioni urbanistiche, catastali, impiantistiche ed energetiche, redige la propria relazione.

3- LOCALIZZAZIONE e DESCRIZIONE DEI COMPLESSI

INDUSTRIALI

3a – *Complesso industriale a Tradate - via Mantova n. 2*

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Tradate (VA), in via Mantova n.2. Trattasi di un complesso industriale per la produzione di concentrati in forma granulare per l'industria della plastica, caratterizzato da diversi corpi di fabbrica, con aree di pertinenza, tettoie, posti auto scoperti, completamente recintata su tutti i lati. I vari edifici sono destinati ad uffici, (fabbricato di due piani fuori terra in corrispondenza dell'ingresso carraio), magazzini-officine, laboratori, mensa e spogliatoi, cabine-impianti, parcheggi.



Il complesso è stato costruito in tempi diversi dagli anni settanta agli anni novanta e presenta nel suo insieme normali finiture e buono stato di manutenzione e conservazione. La tipologia costruttiva è tipica degli immobili a destinazione industriale con strutture in c.a. e tamponamenti in pannelli prefabbricati, pavimentazioni in battuta di cemento, serramenti in alluminio e coperture con manti in lamiera zincata e guaina ardesiata, provvisti di impianti termici, elettrici, idro-sanitari e di fognatura; per quanto riguarda la zona uffici, l'immobile di due piani fuori terra, ha finiture con pavimenti di tipo galleggiante, pareti mobili di divisione, controsoffitti in fibra minerale e riscaldamento con fan-coil e raffrescamento estivo.

Le altezze interne variano dai 3,60 m nella zona uffici ai 5,80 - 12,00 m nelle zone di produzione e stoccaggio dei materiali.

La via Mantova è ubicata nella zona industriale di Tradate collegata alla via Allende che si innesta alla strada provinciale Tradate-Gallarate, in prossimità dell'autostrada A8 - casello di Gallarate – a circa 12 km ed al casello di Turate – autostrada A9 – a circa 15 km.

3-a1 - Verifiche catastali - comunali ed energetiche

Dai documenti esaminati il compendio immobiliare è identificato catastalmente in Ditta a VIBA Group SPA con sede in Roma, codice fiscale 00405290586:

in piena proprietà al catasto fabbricati del Comune di Tradate

Sez. AB - foglio 15 – particella 7229 – cat. D/1 – PT-1-2-S1- rendita catastale €. 142.200,00 – via Allende Gossens Salvatore n. 2



n-b: la proprietà confina con la via Allende ma con ingresso carraio sulla via Mantova

in diritto di superficie al catasto terreni del Comune di Tradate – sezione di Abbiateguazzone

foglio 9 – particella 5579 – seminativo - classe 4– Ha 0.02.00 – RD €. 0,88 – RA €.0,88;

foglio 9 – particella 6373 – bosco alto - classe 1– Ha 0.01.85 – RD €. 0,57 – RA €.0,06;

foglio 9 – particella 6375 – bosco alto - classe 1– Ha 0.15.91 – RD €. 4,93 – RA €.0,49;

foglio 9 – particella 6376 – bosco alto - classe 1– Ha 0.00.30 – RD €. 0,09 – RA €.0,01;

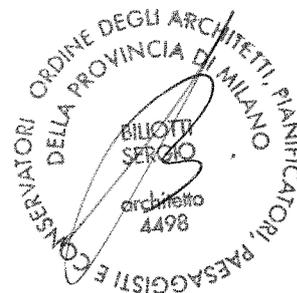
Si precisa che le particelle 6375 e 6376 hanno avuto origine dalla particella 6000 in base al frazionamento del 15.03.1997 n. 857 in atti catastali dal 01.07.2010.

Inoltre nell'atto del Notaio Galizia n. 60370/14483 del 27.05.2008 la particella 6000 veniva acquistata da "Gruppo NYMCO" S.P.A. nonostante fosse stata soppressa relativamente al suddetto frazionamento nel 1997 ma registrato al catasto nel 2010; successivamente con atto del Notaio Rosati n. 53306/17300 del 16.06.2008 il "Gruppo NYMCO" S.P.A. modificava la ragione sociale in VIBA Group S.P.A. e le particelle 6375 e 6376 diventavano proprietà di VIBA Group S.P.A. come sopra citato.



Il compendio immobiliare è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie presso il Comune di Tradate:

- 1- Concessione Edilizia N. 83/73
- 2- C.E. N. 241/73
- 3- C.E. N. 141/76 + variante
- 4- C.E. - C01038/1989
- 5- Condono edilizio N. 577/1986 del 02.12.1986
- 6- Condono edilizio N. 38/1986 del 28.12.1986
- 7- C.E. - C00143/1987
- 8- C.E. – A00228/1987
- 9- C.E. – C00071/1988
- 10- C.E. – A00232/1988
- 11- C.E. N. 81/90
- 12- C.E. – C00607/1991 e C00608/1991
- 13- C.E. – N. 691/92
- 14- C.E. – C00014/1996 e C00091/1996
- 15- Denuncia Inizio Attività N. A00145/1996 e A000146/1996
- 16- C.E. – C00010/1997
- 17- C.E. – C00071/1998
- 18- D.I.A. N. A00090/1999
- 19- C.E. N. C00103/1999
- 20- D.I.A. N. A00052/2000
- 21- C.E. N. A00297/2000
- 22- D.I.A. N. A00335/2000
- 23- D.I.A. N. 0118/2001



- 24- D.I.A. N. 0402/2001
- 25- D.I.A. N. 132/2003
- 26- art. 26 – 267/2003
- 27- Variante del 15.10.2003 alla D.I.A. N. 132/2003
- 28- D.I.A. del 15.06.2007
- 29- D.I.A. del 27.07.2007
- 30- D.I.A. del 28.05.2010.

Il compendio immobiliare è in regola con le certificazioni energetiche:

Attestazioni di Certificazioni Energetiche a firma del certificatore Marretta Luca (N. di accreditamento 335) con i seguenti protocolli:

12127 – 000041/08; 12127 – 000042/08; 12127 – 000043/08; 12127 – 000044/08; 12127 – 000045/08; 12127 – 000046/08; 12127 – 000047/08; 12127 – 000048/08; 12127 – 000049/08; 12127 – 000050/08; 12127 – 000053/08;

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

-Parere di Conformità – pratica VV.FF. n° 12912 del 02.04.1987 e successive pratiche, Prot n. 36984 del 20.12.2001; Prot. n.19212 del 11.08.2003 e Prot. n. 2208 del 21.04.2008 rilasciate dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Varese.



3b – terreni esterni al complesso industriale in via Mantova n. 2 a

Tradate

Esternamente al complesso industriale ed in aderenza al confine su un lato del perimetro sono presenti i seguenti terreni identificati :

**in diritto di superficie al catasto terreni del Comune di Tradate –
sezione di Abbiateguazzone**

foglio 9 – particella 563 – sem. arboreo- classe 5 – Ha 0.22.80 – RD €. 8,24 – RA €.8,24;

foglio 9 – particella 564 – bosco alto- classe 1 – Ha 0.05.70 – RD €. 1,77 – RA €.0,18;

foglio 9 – particella 4470 – sem. arboreo- classe 5 – Ha 0.22.80 – RD €. 8,24 – RA €.8,24;

foglio 9 – particella 4471 – bosco alto - classe 1 – Ha 0.05.55 – RD €. 1,72 – RA €.0,17;

foglio 9 – particella 793 – bosco ceduo - classe 3 – Ha 0.07.80 – RD €. 1,81 – RA €.0,24;

Le particelle 563-564-4470-4471 hanno complessivamente una superficie catastale di mq. 5685 e sono inserite nel PGT del Comune di Tradate in zona D1 – *zone produttive industriali, artigianali esistenti*, ove è possibile l'edificazione secondo il P.I.P. già facente parte del PRG vigente ed in attesa del PGT in fase di approvazione; la particella 793 di superficie catastale di mq. 780 ricade in *zona agricola*.



3c – Complesso industriale a Tradate - via Magni n. 1

Gli immobili sono ubicati nel Comune di Tradate (VA), in via Magni n.1. Trattasi di un complesso industriale in parte affittato alle società VIBA e NYMCO ove hanno i loro uffici in un fabbricato di recente costruzione e per il resto degli immobili (capannoni ed edifici vari) è affittato alla Eigemann & Veronelli, azienda che produce additivi chimici.

Il complesso è caratterizzato da diversi corpi di fabbrica, con aree di pertinenza, posti auto scoperti, completamente recintata su tutti i lati. I vari edifici hanno diverse destinazioni. Il fabbricato di più recente costruzione (2006) è destinato ad uffici della VIBA e della NYMCO, gli altri edifici facente parte del complesso con destinazione ad uffici, magazzini, produzione, laboratori, mensa e spogliatoi, cabine-impianti, serbatoi, pesa e parcheggi sono occupati dalla Eigemann & Veronelli.

Il complesso è stato costruito in tempi diversi dal 1998 al 2006 e si presenta nel suo insieme con buone finiture e ottimo stato di manutenzione e conservazione per il fabbricato uffici di più recente costruzione. La tipologia costruttiva degli immobili a destinazione industriale è caratterizzata con strutture in c.a. e tamponamenti in parte in laterizio con intonaci frattazzati e tinteggiati ed in parte con pannelli sandwich in lamiera, pavimentazioni in battuta di cemento ed in parte in piastrelle di ceramica per la parte uffici, laboratori e mensa, serramenti in alluminio e coperture con manti in guaina ardesiata o a shed, provvisti di impianti termici, elettrici, idro-sanitari e di fognatura.



Per quanto riguarda il fabbricato uffici di più recente costruzione, con struttura prefabbricata in c.a. e colonne in ferro, pareti strutturali esterne in vetro e prefabbricate con serramenti in alluminio, si presenta con ottime finiture caratterizzato da una scala interna in c.a. con gradini di granito, pavimenti di tipo galleggiante in pvc al piano terra ed in legno al piano primo, pareti mobili di divisione, controsoffitti in fibra minerale e riscaldamento con fan-coil e raffrescamento estivo. Le altezze interne sono di 3,55 m al piano terra e 3,63 m al piano primo.

Il resto degli edifici del complesso ha altezze che variano dai 3,40 m (laboratori ed uffici) ai 5,70 m (magazzini e produzione).

La via Magni è ubicata nella zona industriale di Tradate, in prossimità dell'autostrada A8 - casello di Gallarate – a circa 12 km ed al casello di Turate – autostrada A9 – a circa 15 km.



3-c1 - Verifiche catastali - comunali ed energetiche

Dai documenti esaminati il compendio immobiliare è identificato catastalmente in Ditta a VIBA Group SPA con sede in Roma, codice fiscale 00405290586:

in piena proprietà al catasto fabbricati del Comune di Tradate

Sez. AB – foglio 15 – particella 6800 – cat. D/1 – PT – rendita catastale € 123,00;

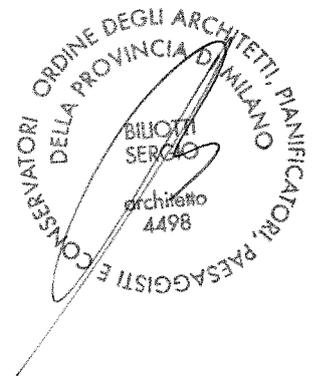
Sez. AB – foglio 15 – particella 6799 – cat. D/1 – PT – rendita catastale € 2,00;

Sez. AB – foglio 15 – particella 6336 – sub. 502 - cat. D/1 – PT-1 –
rendita catastale €. 36.102,00;

Sez. AB – foglio 15 – particella 7881 – cat. D/1 – PT-1 – rendita
catastale €. 28.136,00;

Il compendio immobiliare è stato interessato dalle seguenti pratiche
edilizie presso il Comune di Tradate:

- 31-Concessione Edilizia del 05/05/1998 N. 231/98
- 32-C.E. del 17/09/1999 N. 390/99
- 33-Denuncia Inizio Attività del 18/10/2000
- 34-DIA del 04/2001 N. 258/01
- 35-DIA del 15/03/2002 N. 142/02
- 36-DIA del 08/08/2002 N. 432/02
- 37-DIA del 30/09/2002
- 38-DIA del 15/10/2002 N. 530/02
- 39-DIA del 31/01/2003
- 40- DIA del 11/07/2003
- 41- DIA del 22/11/2003 N. 536/03
- 42- DIA del 18/10/2006
- 43- DIA del 21/11/2006
- 44- DIA del 02/10/2012
- 45- DIA del 26/10/2012
- 46- Permesso di costruire in sanatoria P.E. 0428/2013 del
24/05/2014.



Il compendio immobiliare è in regola con le certificazioni energetiche:

Attestazioni di Certificazioni Energetiche del 17/07/2013 a firma del certificatore Ossola Luca (N. di accreditamento 13474) con i seguenti protocolli:

12127 – 000306/13; 12127 – 000307/13; 12127 – 000308/13; 12127 – 000309/13; 12127 – 000310/13; 12127 – 000311/13; 12127 – 000312/13; 12127 – 000313/13;

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

Certificato di prevenzione incendi rilasciato a Eigemann & Veronelli dal Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Varese – pratica n. 29641.

3d – Complesso industriale a Cormano – S.S dei Giovi n. 6

Il complesso industriale destinato alla produzione di additivi chimici è allo stato in disuso e abbandonato. L'area su cui sorge il complesso è caratterizzata da una parte giacente nel Comune di Cormano ed una più piccola nel Comune di Milano, mentre una seconda area, anch'essa giacente nel Comune di Milano e destinata a parcheggi è collegata con un tunnel all'area principale.

L'area si trova allo svincolo di Cormano dell'Autostrada MI-VE ed è racchiusa dalla Superstrada Milano-Meda, la S.P. S.S.Giovanni-Baranzate e la S.S. dei Giovi ove è presente l'ingresso carraio del



complesso industriale; inoltre, non distante, è posta una stazione della Metropolitana di Milano – M3.

Gli edifici, ormai abbandonati, sono fatiscenti e dovranno essere demoliti; inoltre tutta l'area dovrà essere valutata ai fini di una bonifica sia in superficie che nel sottosuolo.

Da un punto di vista urbanistico, secondo il P.G.T. approvato del Comune di Cormano l'area ricade in "*Ambiti consolidati a funzione produttiva a bassa trasformabilità*" regolata dall' art. 28 delle N.T.A. che non prevede funzioni residenziali, commerciali, fatta eccezione per le attività di vendita con esposizione delle merci prodotte all'interno dell'attività produttiva insediata; direzionali e ricettive, ma solo la funzione logistica, previa convenzione, a condizione di verifica di compatibilità e sostenibilità.

Gli edifici eventualmente destinati alla funzione logistica dovranno avere una distanza non inferiore a 100 mt. dal più vicino edificio esistente a destinazione residenziale; l'altezza massima consentita sarà pari a 12 mt.

Quindi, visti i suddetti parametri, nell'ipotesi di una nuova costruzione essa potrebbe occupare una superficie coperta di circa 3.500,00 mq ed una altezza di 12 mt.; si fa presente anche di un'ipotesi di espropriazione dell'area da parte della Società Autostrade S.p.a. per un futuro allargamento delle corsie dell'Autostrada MI-VE, come riferito da personale della società presente al sopralluogo.



3-d1 - Verifiche catastali

Dai documenti esaminati il compendio immobiliare è identificato catastalmente in Ditta a VIBA Group SPA con sede in Roma, codice fiscale 00405290586:

in piena proprietà al catasto fabbricati del Comune di Cormano:

foglio 14 – particella 105 – sub. 701 – unità collabenti – PT-1-2-3-4-S1;

foglio 14 – particelle 107-111-112-113 – sub. 704-114-116 – unità collabenti – PT-1-2-3-4- S1;

foglio 14 – particella 105 – sub. 702 – unità collabenti – T-1-2-S1;

foglio 14 – particella 113 – sub. 702 e 703– unità collabenti – PT-1-2-S1;

foglio 14 – particella 295 – unità collabenti ;

in diritto di superficie al catasto terreni:

foglio 14 – particella 105– ente urbano– Ha 0.08.20 – senza reddito;

foglio 14 – particella 107– ente urbano– Ha 0.28.01 – senza reddito;

foglio 14 – particella 111– ente urbano– Ha 0.24.00 – senza reddito;

foglio 14 – particella 112– ente urbano– Ha 0.03.25 – senza reddito;

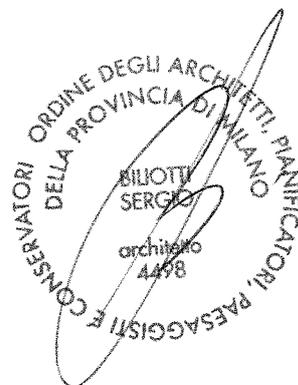
foglio 14 – particella 113– ente urbano– Ha 0.02.00 – senza reddito;

foglio 14 – particella 114– ente urbano– Ha 0.03.60 – senza reddito;

foglio 14 – particella 116– ente urbano– Ha 0.02.33 – senza reddito;

foglio 14 – particella 295– ente urbano– Ha 0.15.25 – senza reddito;

foglio 14 – particella 108– prato- cl.2– Ha 0.02.20 – RD €0,97; RA €1,14;



foglio 14 – particella 109– prato- cl.2– Ha 0.02.60 – RD €.1,14; RA €.1,34;

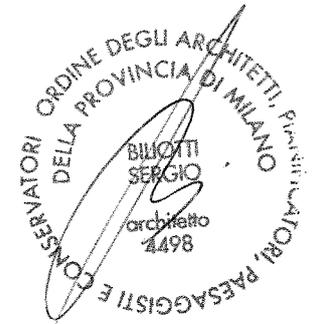
foglio 14 – particella 110– prato- cl.2– Ha 0.00.61 – RD €.0,27; RA €.0,32.

Per quanto riguarda le aree giacenti nel Comune di Milano devono essere formalizzate sia come proprietà, sia catastalmente essendo queste state cedute in compensazione dall'A.N.A.S. alla VIBA Group s.p.a. (già GRUPPO NYNCO S.P.A) per l'esproprio delle aree di proprietà interessate alla costruzione dello svincolo di Cormano. (vedi allegati alla perizia dell'ing. Speroni:

* Atto di Retrocessione ANAS e di costituzione di servitù di viadotto datato 04.06.1996;

* lettera studio legale Pugliese del 28.05.2005/ANAS;

* lettera avv. Pugliese del 21.02.2009/Notaio Galizia;



4- CONSISTENZE

COMPLESSO INDUSTRIALE di VIA MANTOVA, 2 – TRADATE

SLP

Magazzini – Produzione –	MQ. 14.682,00
Laboratori – Mensa e spogliatoi	
Uffici	MQ. 1.368,00
Locali tecnici e tettoie	MQ. 3.857,00

COMPLESSO INDUSTRIALE di VIA MAGNI, 1- TRADATE

SLP

Magazzini – Produzione – laboratori – Mensa e spogliatoi	MQ. 6.852,00
Uffici	MQ. 2.217,00
Locali tecnici e serbatoi	MQ. 155,00

**TERRENI ADIACENTI AL COMPLESSO DI VIA MANTOVA, 1-
TRADATE**

Zona D1 del P.G.T.	MQ. 5.685,00
Zona agricola	MQ. 780,00



COMPLESSO INDUSTRIALE di CORMANO – S.S. dei GIOVI

Superficie fondiaria	MQ. 16.248,00
Slp esistente	MQ. 13.754,00
Superficie coperta	MQ. 4.148,00
Area nel Comune di Cormano	Mq. 9.695,00
Area nel Comune di Milano	Mq. 1.760,00
Parcheggi	Mq. 4.793,00

5- SITUAZIONE DI MERCATO e VALORI DI STIMA

La situazione attuale del mercato immobiliare delinea una certa criticità sia a livello nazionale che locale. In particolare sul territorio di Varese e Milano anche nel 2014 si è registrato una contrazione dei prezzi di tutte le tipologie sia residenziali che strumentali, quest'ultime più marcate rispetto al comparto residenziale, dovute al forte calo delle transazioni immobiliari sia per la crisi generale, sia per l'ampia offerta sul mercato che alla difficoltà di accesso al credito.

Al fine della valutazione, il sottoscritto si è avvalso dei valori immobiliari della provincia di Varese – edito dalla Camera di Commercio di Varese, dei "Prezzi degli immobili in Milano e Provincia"- edito dalla Camera di Commercio di Milano, dell'osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, dalle fonti in loco e da indagini di mercato.

La valutazione del bene immobile 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.



5a- Analisi di Mercato

Valori immobiliari nella Provincia di Varese (macro area Varese-Tradate) per unità similari :

fonte Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura di Varese - :

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

capannoni usati - min €/mq. 300,00 max €/mq. 600,00

fonte Agenzia del Territorio:

capannoni in normale stato di manutenzione– min €/mq. 450,00
max €/mq.650,00.

* i terreni adiacenti al complesso industriale di via Mantova, (particelle 563, 564, 4470, 4471) ricadono nel P.G.T. (in fase di approvazione) del Comune di Tradate in zona D/1-zone produttive artigianali e industriali esistenti con una possibilità di edificazione secondo le N.T.A. pertanto si stima un valore di €/mq. 70,00;

il terreno di cui alla particella 793 non presenta possibilità edificatorie per cui si stima in €/mq. 10,00.

* l'area di sedime del complesso industriale di Cormano prevista dal P.G.T come “Ambiti consolidati a funzione produttiva a bassa trasformabilità” regolata dall' art. 28 delle N.T.A. , si stima con un valore di €/mq. 250,00; l'area a parcheggio si stima con un valore di €/mq. 40,00.



6- CONSIDERAZIONI FINALI

Vista la particolare crisi economica e la difficoltà ad alienare i beni immobiliari nell'ambito industriale-produttivo, se non destinati alla logistica; vista l'ubicazione dei complessi immobiliari, si adottano i seguenti valori di mercato calcolati con una media ponderale dei valori suddetti in relazione al tipo di destinazione d'uso ed allo stato di manutenzione degli edifici e alle aree in considerazione dell'andamento del mercato immobiliare attuale:

Valore di riferimento adottato per il complesso industriale di via Mantova a Tradate = €/mq. 400,00 ;

Valore di riferimento adottato per il complesso industriale di via Magni a Tradate = €/mq. 500,00;

Valore di riferimento adottato per i terreni adiacenti al complesso industriale di via Mantova a Tradate:

€/mq. 70,0 per i terreni in zona D1 del P.G.T.

€/mq. 10,00 per i terreni agricoli;

Valore di riferimento adottato per il complesso industriale di

Cormano – s.s. dei Giovi:

€/mq. 250,00 per l'area

€/mq. 40,00 per i parcheggi



N.B.

Considerando che la categoria catastale degli edifici è D/1 il valore degli uffici non può essere valutato a se stante ma come incremento di valore del riferimento medio adottato

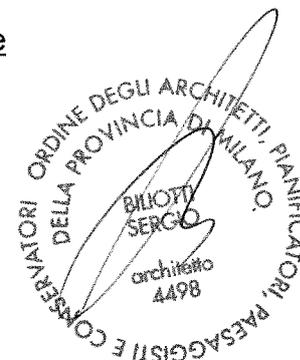
- per quanto riguarda gli uffici si adotta un coefficiente di differenziazione pari a 120%;
- per quanto riguarda le tettoie ed i locali tecnici si adotta un coefficiente di differenziazione del 40%;
- per quanto riguarda l'area residua, essendo pertinenza dei complessi industriali con vincoli di distanze obbligatorie dai confini e dal filo stradale si calcola nel valore della slp.

7- PROCESSO VALUTATIVO

Si riassumono i valori totali:

1- COMPLESSO INDUSTRIALE di VIA MANTOVA, 2 - TRADATE

Magazzini – Produzione – Laboratori – Mensa e spogliatoi	€. 6.065.360,00
Uffici	€. 656.708 ,00
Locali tecnici e tettoie	€. 617.121,00
TOTALE	€. 7.339.189,00



Dott. Arch. Sergio Biliotti
Studio: Via Melzi D'Erii, 20 – 20154 Milano – telefono 0236511883 – fax 0236511975
e.mail: sergiobiliotti@tiscali.it
Ordine degli Architetti di Milano n.4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n.6794

2- COMPLESSO INDUSTRIALE di VIA MAGNI, 1- TRADATE

Magazzini – Produzione – laboratori – Mensa e spogliatoi	€. 3.426.025,00
Uffici	€. 1.330.056 ,00
Locali tecnici e serbatoi	€. 31.018,00
TOTALE	€. 4.787.099,00

3- TERRENI ADIACENTI AL COMPLESSO DI VIA MANTOVA, 1-
TRADATE

TOTALE	€. 405.750,00
---------------	----------------------

4- COMPLESSO INDUSTRIALE di CORMANO – S.S. dei GIOVI

area	€. 2.863.750,00
parcheggi	€. 191.720,00
TOTALE	€. 3.055.470,00*

*il valore si considera al lordo dei costi di demolizione dei manufatti
giacenti ed ai costi di bonifica dell'area.



Totale complessivo dei valori stimati

€. 15.587.508,00-

(quindicimilionicinquecentottantasettemilacinquecentottoeuro)

8- GIUDIZIO DI CONGRUITA'

Il giudizio di congruità viene espresso dal sottoscritto esperto immobiliare sulla base dei risultati conseguiti al termine delle seguenti fasi operative:

- analisi delle informazioni e della documentazione relativa al compendio immobiliare;
- esecuzioni di adeguate e aggiornate indagini di mercato sia a livello generale che focalizzate sul segmento di appartenenza dell'oggetto di analisi e conseguenti considerazioni in merito alla particolare congiuntura immobiliare e al livello delle attese e andamenti del mercato immobiliare in zona.

Tutto ciò premesso il sottoscritto esperto immobiliare ritiene il valore dei complessi industriali siti a Tradate (VA) in via Mantova n. 2 e via Magni n. 1 ed a Cormano (MI) – s.s. dei Giovi n. 6 di proprietà della

VIBAGROUP S.P.A. in liquidazione

con sede in Tradate (VA) – via Mantova n. 2

stimati complessivamente nelle perizie immobiliari dell'ing. Alberto Speroni, via Puccini n. 15 – 21100 Varese - datate 20.05. 2014 e 13.06.2014 per un totale di



Dott. Arch. Sergio Biliotti
Studio: Via Melzi D'Eril, 20 – 20154 Milano – telefono 0236511883 – fax 0236511975
e.mail: sergiobiliotti@tiscali.it
Ordine degli Architetti di Milano n.4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n.6794

€. 17.910.000,00-

(diciasettemilioninovecentodiecimilaeuro)

allo stato di fatto sia da ritenere **NON CONGRUO.**

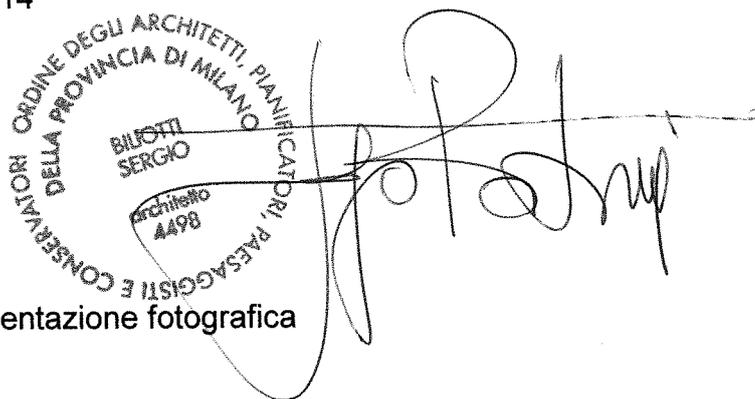
Nota a margine: il valore complessivo stimato dal sottoscritto esperto di €. 15.588.000,00 (arrotondato) in realtà è teorico in quanto in una reale alienazione dei beni occorre tenere presente dei costi di demolizione dei manufatti e dei costi di bonifica del complesso industriale di Cormano.

Milano, 10 ottobre 2014

In fede

Arch. Sergio Biliotti

Si allega una documentazione fotografica



A circular professional stamp of the Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI MILANO", "BILOTTI SERGIO", and "Architetto 4498". A handwritten signature in black ink is written over the stamp.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Ottobre 2014



Dott. Arch. Sergio Biliotti

Studio: Via Melzi D'Eril, 20 – 20154 Milano – telefono 0236511883 – fax 0236511975

e.mail: sergiobiliotti@tiscali.it

Ordine degli Architetti di Milano n.4498 – C.T.U. Tribunale di Milano n.6794



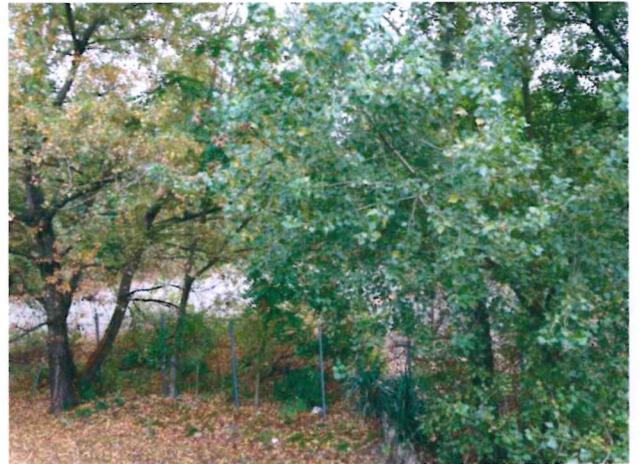
VIBA Group s.p.a. – Complesso industriale in via Mantova, 2 a Tradate



VIBA Group s.p.a. – Complesso industriale di via Magni, 1 a Tradate -



VIBA Group s.p.a. – Complesso industriale di via Magni, 1 a Tradate - UFFICI



VIBA Group s.p.a. - Complesso industriale a Cormano – s.s. dei Giovi n. 6