

VALUTAZIONE DEL VALORE DI LIBERO MERCATO
DEL COMPARTO OVEST DEL COMPLESSO INDUSTRIALE
FRANCO TOSI S.P.A. DI PIAZZA DEL MONUMENTO
A LEGNANO (MI)



SETTEMBRE 2016

■ **YARD VALTECH S.r.l.**

Sedi operative: Via S. Francesco d'Assisi, 4 - 20122 - Milano - tel +39.02.778070.1 - fax +39.02.76319216 - yard.milano@yard.it - www.yard.it
Vico Barbacana, 86 - 17038 - Villanova d'Albenga (SV) - tel +39.0182.583020 - fax +39.0182.585825
Via Del Banco di S. Spirito, 3 - 00186 - Roma

Sede legale: Piazza del Liberty, 8 - 20121 - Milano - C. F. e P.IVA 10787650158 - Cap. Soc. € 100.000,00 - Reg. Imp. di MI n.10787650158 - Rea n.1406916



INDICE

ARGOMENTO	PAGINA
PREMESSA	3
DEFINIZIONE DEL VALORE DI LIBERO MERCATO	3
LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	4
CRITERI DI VALUTAZIONE.....	5
UBICAZIONE	6
DESCRIZIONE	7
CONSISTENZA	12
URBANISTICA	13
MERCATO DI RIFERIMENTO E SCELTE PROPEDEUTICHE ALLA STIMA	14
CONCLUSIONI	18
NOTA FINALE	19



Gentilissimo
DOTT. ANDREA LOLLI
C/O FRANCO TOSI S.P.A.
Piazza del Monumento, 2
20025 – LEGNANO (MI)

Milano, 28 settembre 2016

Oggetto: determinazione del valore di libero mercato del Comparto Ovest del complesso industriale Franco Tosi S.p.A. di Piazza del Monumento a Legnano (MI).

PREMESSA

In conformità alle Vostre istruzioni, abbiamo preso in considerazione il comparto ovest del complesso industriale Franco Tosi di piazza del Monumento a Legnano indicatoci come di perdurante proprietà al fine di determinarne il valore ottenibile in caso di sua cessione sul libero mercato considerando i beni nello stato e nelle consistenze rilevate in sede di sopralluogo e/o desunte dal materiale di base fornitoci.

Con perizia a parte, ancorché ad integrazione di questa stessa relazione, è stato infine determinato il valore di impianti, cespiti, attrezzature e macchinari presenti.

Si precisa che nell'ottobre dello scorso 2015 fummo chiamati, del medesimo asset, a determinare il valore corrente di utilizzo presupponendone la continuità aziendale e con tutta una serie di limitazioni/assunzioni in parte invece eliminate dalla presente stima a seguito delle precisazioni ricevute in merito dalla Committenza.

Il valore attualmente da stimare infatti è legato all'ipotesi di una cessione del comparto a terzi da effettuarsi in tempi brevi e mediante asta.

DEFINIZIONE DEL VALORE DI LIBERO MERCATO

Per valore di mercato s'intende il più probabile prezzo al quale la vendita di un bene immobile potrà ragionevolmente ritenersi come incondizionatamente conclusa, contro corrispettivo in denaro, alla data della valutazione, presupponendo:

- a) che la parte venditrice abbia la reale intenzione di alienare i beni;
- b) che, anteriormente alla data della stima, ci sia stato un ragionevole periodo di tempo (considerando la tipologia del bene e la situazione del mercato immobiliare di zona e di settore) per effettuare un'adeguata commercializzazione, concordare il prezzo e le condizioni di vendita per portare a termine la stessa;



- c) che il trend di mercato, il livello di valore e le altre condizioni economiche alla data di stipula del preliminare del contratto di compravendita siano identici a quelli esistenti alla data della valutazione;
- d) che eventuali offerte da parte di acquirenti per i quali l'oggetto in transazione abbia caratteristiche tali da farlo considerare come "fuori mercato" non vengano prese in considerazione.

Come già anticipato in premessa, tuttavia, quanto previsto al punto b) precedentemente riportato trova, nel caso specifico, deroga risultando l'attuale Proprietà a chiudere la transazione in tempi stretti mediante asta pubblica.

Pertanto al valore di libero mercato vero e proprio in sede di stima si è poi applicata una decurtazione percentuale per considerare come, pur senza raggiungere i livelli del rapido realizzo, le tempistiche di commercializzazione dovranno risultare più contratte rispetto a quelle usuali del mercato locale per beni analoghi.

LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata, per mandato ricevuto, senza aver compiuto sul complesso alcun tipo di preventiva due diligence e pertanto vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalareVi, come qui di seguito riportato.

Tali aspetti andranno eventualmente ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.

Nonostante ciò la stima considera tutte le informazioni ricevute dalla Committenza a parziale superamento di talune delle limitazioni/assunzioni (o di parte di esse) sotto riportate.

- a) Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo al titolo di proprietà, alla situazione catastale, edilizio/urbanistica, ipotecaria od altro. Non sono state effettuate verifiche delle strutture né analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti. Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.
- b) Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare locale di zona e di settore sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni degli usi specifici esaminati e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento.
- c) Le consistenze immobiliari relative al cespite esaminato sono state desunte dal materiale relazionale e dalle cartografie consegnateci dalla Committenza e/o da Suoi tecnici presupponendole come complete, veritiere e di perdurante validità anche se in sede di sopralluogo si sono svolte delle misure campionatorie al fine di determinare eventuali scostamenti o di meglio articolare (per usi specifici, livelli di piano, etc...) le consistenze stesse.
- d) Non abbiamo preso visione delle autorizzazioni relative a concessioni edilizie, pratiche di sanatoria, agibilità, permessi dei Vigili del Fuoco e di tutto quanto concerne la regolarità edilizia dei fabbricati, nè effettuato verifiche, con tale finalità, presso gli Enti competenti e/o



le Amministrazioni Comunali e pertanto, in fase di valorizzazione abbiamo considerato gli assets come perfettamente regolari peraltro sempre facendo salve tutte le informazioni al riguardo forniteci dalla Committenza.

- e) In sintonia con il mandato ricevuto, poiché l'asset in oggetto sarà alienato in modo frazionato dai restanti adiacenti comparti, pur preso atto della sua autonomia fisico/geografica in quanto giacente su un lotto ben determinato dalla viabilità locale, la valutazione proposta ipotizza come realizzate tutte le operazioni eventualmente necessarie (anche da un punto di vista dell'uso delle utenze pubbliche) per rendere il comparto in tutto autonomamente fruibile. Anche questa limitazione/assunzione ha trovato peraltro deroga in sede di stima stante che, di concerto con la Committenza, sono state considerate (pur necessariamente in modo preventivo) le spese necessarie ai ripristini ed agli adeguamenti impiantisticamente e tecnologicamente imprescindibili.

CRITERI DI VALUTAZIONE

In sede di stima ci siamo attenuti a metodologie e principi valutativi di generale accettazione ed in particolare, nella valutazione in esame, abbiamo utilizzato il metodo comparativo o del mercato basato sul confronto fra il bene in oggetto ed altri simili, recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

E' chiaro tuttavia come l'immobile in oggetto, pur "geograficamente" autonomo, faccia parte integrante di un ben più vasto complesso industriale la cui anomalmente centrale localizzazione non ha garantito la reperibilità di comparables direttamente raffrontabili tanto meno in un ambito comunale che, pur demograficamente significativo, non può certo considerarsi come un polo industrial/produttivo di primo interesse.

Pertanto, al fine di accertare il valore corrente di utilizzo, Yard S.r.L. ha effettuato un sopralluogo interno all'immobile per desumerne, oltre alle informazioni ricevute (consistenza, destinazioni d'uso, epoche costruttive originarie e di ultima ristrutturazione), la situazione immobiliare per qualità, condizioni, caratteristiche, ecc...

Contestualmente si è provveduto a rilevare informazioni sul mercato locale per poter determinare i dati rilevanti (prezzi correnti, livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima e per la scelta dei parametri di riferimento di base.

Tali dati sono stati riferiti alle destinazioni funzionali del cespite per desumere la valorizzazione dell'asset nello stato, nelle consistenze e negli usi in essere in dipendenza dalle caratteristiche intrinseche nonché dagli ammaloramenti e/o criticità presentate.

I dati riscontrati sul mercato immobiliare locale sono stati prima opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche della proprietà in oggetto e poi utilizzati in funzione della desiderabilità e dell'appetibilità della stessa.

E' prassi in Italia effettuare valutazioni di cespiti immobiliari al lordo dei costi di cessione ed in conseguenza a ciò non abbiamo dedotto alcun costo che potrebbe emergere in fase di cessione quali imposte, costi legali e di agenzia, ecc...

In Italia non è neppure infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessione del capitale di società immobiliari mentre le nostre valutazioni non tengono conto di tale possibilità.

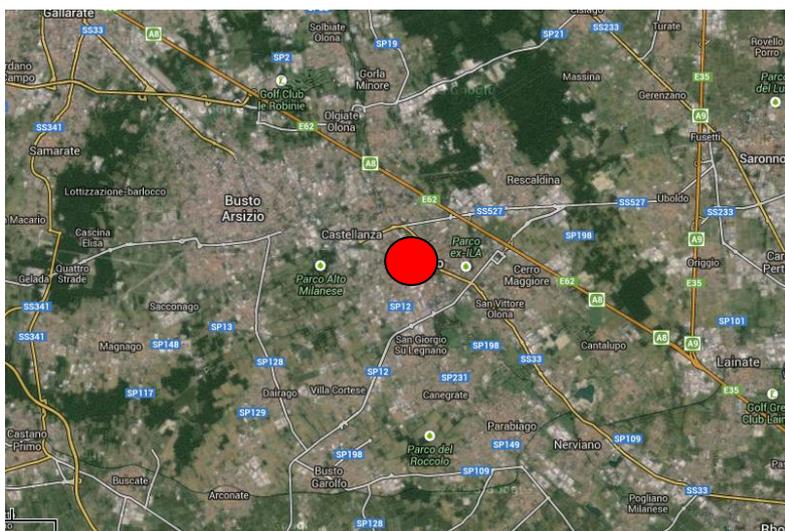
Similmente sono sovente riscontrabili pagamenti del prezzo pattuito per transazioni immobiliari differiti nel tempo con evidenti effetti sull'effettivo prezzo di cessione mentre la nostra valutazione ipotizza il pagamento completo per contanti o equivalente alla data della valutazione.

Nel capitolo, successivamente riportato, dedicato alle scelte propedeutiche alla stima, sono illustrati nel dettaglio tutti i procedimenti correttivi applicati alle risultanze dell'indagine di mercato.

UBICAZIONE

Il comparto ovest del complesso industriale Franco Tosi Meccanica è ubicato nell'area centrale dell'abitato di Legnano anche se il suo intorno urbano, pur caratterizzato da un prevalente uso residenziale, presenta destinazioni miste che vanno dalla funzione abitativa a quella terziaria, da quella commerciale a quella produttiva senza escludere gli ambiti e le attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico.

Macro Location



Nell'immediato intorno, fortemente urbanizzato e privo di lotti liberi, si registrano infatti le presenze della piazza del mercato, del cimitero monumentale, di attrezzature sportive, delle aree a verde pubblico del Parco del Castello, di due plessi scolastici, etc...

Si tratta di ambiti sorti subito a ridosso del centro storico cittadino e che ne costituiscono l'area d'espansione avvenuta fra gli anni '50 ed i '60.

La viabilità è imperniata sul corso della strada provinciale n. 148.

Quest'ultima, assumendo nel centro urbano le intestazioni di corso Italia, di via Venegoni e di via Melzi, si allaccia verso nord/est alla strada statale n. 527 detta Bustese dopo aver sottopassato il corso dell'autostrada A8 Milano/Varese

Alla stessa si può accedere attraverso i caselli di Castellanza e di Legnano con quest'ultimo che dista circa 3 km dal complesso in esame.



destinati a mensa ed al dopolavoro aziendale ed alla palazzina servizi annessa ai campi da tennis.

Viste esterne



Il comparto ovest, nello specifico, è composto sostanzialmente da un unico corpo di fabbrica di grande dimensione e di forma rettangolare cui si aggiungano corpi minori residui dopo l'avvenuta demolizione di altri originariamente presenti lungo i confini.



Il tutto è destinato all'uso produttivo.



Lo sviluppo verticale, rilevante nelle campate industriali del corpo principale, è a tipologia monopiano ma con taluni ambiti interrati destinati a centrali tecnologiche.



Il settore ovest rappresenta ad oggi l'elemento globalmente meglio conservato dell'intero complesso ed anche uno di quelli in tutto autonomo da un punto di vista dell'inserimento nell'urbanizzato comunale stante la sua giacenza all'interno di un lotto fisicamente autonomo perimetrato dalle vie Como, Pisacane, San Bernardino e XX Settembre.



Da quest'ultima si ha l'accesso al complesso.

Viste interne



Le aree libere, destinate a sosta, manovra ed in rari casi anche a piccole zone verdi, sono quasi interamente asfaltate e mantengono un soddisfacente stato di conservazione/manutenzione.





Il corpo produttivo, frazionato in campate, gode di un'ottima altezza interna (oltre 13 metri) ed è dotato di carri ponte.



Lo stesso, la cui edificazione è avvenuta nel 1981, presenta un più che sufficiente stato conservativo ed ha struttura metallica, copertura a sheds con pannelli di alluminio coibentati e prospetti rivestiti in pannelli metallici sagomati.



Un primo corpo minore accessorio è identificabile nella copertura degli impianti che costituisce una protuberanza sul lato breve del capannone retrostante l'ingresso.



Questa appendice è stata edificata nel 1993 ed ha struttura analoga a quella del corpo principale fatta eccezione che per la copertura che risulta piana e rivestita da guaina impermeabilizzante.



Un primo corpo, staccato invece da quello principale, è rappresentato dal deposito e dalla torre piezometrica e costituisce la porzione dell'intero comparto in meno buono stato conservativo.



Edificato nel 1982, questa costruzione ha fondazioni in plinti di cemento armato ed anche la sua struttura è in cemento armato con copertura piana rivestita da guaina impermeabilizzante.



Sul fronte su via XX Settembre sorge poi la portineria, anch'essa risalente al 1982, con sottostanti impianti tecnologici e cabina elettrica.



La struttura è analoga a quella del corpo precedentemente descritto ma la sua copertura è a volta.



In corrispondenza con questo corpo, ma sul lato breve opposto alla via XX Settembre, sorge l'ultimo corpo minore che ospita una cabina elettrica, le cabine di reparto ed ambiti a spogliatoi.



Quest'ultima costruzione è del 1993 fatta salva la porzione destinata a cabina elettrica che è di un decennio precedente.



La struttura è in cemento armato su fondazioni in plinti e la copertura piana è rivestita da guaina impermeabilizzante.

Taluni spazi interni delle campate del corpo principale sono state demarcate con pareti mobili ed hanno originato degli ambiti ad uffici operativi.

CONSISTENZA

Le consistenze della proprietà in oggetto sono state desunte sulla base della documentazione planimetrica e relazionale fornitaci dalla Committenza e/o da Suoi tecnici nonché sulla scorta dei rilievi campionatori svolti in sede di sopralluogo a puro titolo campionatorio essendo stato escluso dal presente mandato il provvedere ad un integrale rilievo ex novo.

I valori metrici di superficie che da quanto sopra sono risultanti possono essere tabulati come riportato in appresso in modo articolato sia per singolo corpo di fabbrica oltre che per livello di piano e per singola e specifica destinazione d'uso risultata presente.



Comparto Ovest

Corpo	Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata
7550	T	CAMPATA A	3.628
7551	T	CAMPATA B	3.505
7552	T	CAMPATA C	3.505
7553	T	CAMPATA D	3.545
7555	T	DEPOSITO E TORRE PIEZOMETRICA	20
7556	S1	CABINA ELETTRICA	97
NN	T	PORTINERIA	97
7557	T	CABINA ELETTRICA	30
NN	1	CORPO SPOGLIATOI	228
7558	T	COPERTURA IMPIANTI	678
TOTALE			15.333

URBANISTICA

Nel Comune di Legnano è vigente un Piano di Governo del Territorio che include le aree corrispondenti al comparto ovest del complesso Franco Tosi in zona omogenea D che include le aree del tessuto consolidato delle attività produttive.

Tali aree sono regolamentate dall'articolo n. 16 delle Norme Tecniche Attuative che fissa l'uso principale degli edifici in quello destinato alla produzione di beni di tipo industriale ed artigianale ma ammette altresì attività terziarie di produzione di servizi, pubblici esercizi e locali di svago e di intrattenimento mentre vieta l'uso residenziale ed il commercio al dettaglio.

Le modalità operative vanno dal semplice rilascio del titolo abilitativo alla preventiva necessaria stesura di un piano attuativo in dipendenza dalla tipologia dell'intervento proposto ed alle consistenze allo stesso interessate.

Tutti gli interventi dovranno avvenire nel rispetto di un indice di utilizzazione fondiaria non superiore ad 1 mq/mq e non superando il rapporto massimo di copertura fissato nel 70%.

Peraltro dell'area totale quella ricadente in zona produttiva risulta di circa 25.000 mq mentre gli ambiti residui sono destinati in parte a Servizi Pubblici ed in parte a zona cinematica (stradale).



Alla luce di quanto sopra va considerato come le consistenze sopra tabulate in apposito capitolo permettano di desumere in mq 15.008 la superficie coperta esistente degli ambiti di nostro interesse ed in mq 15.333 quella totale lorda sviluppata.

In totale nel comparto ovest, che ha una superficie fondiaria di mq 28.875 ma con quella ricadente in zona industriale pari a circa 25.000 mq, potrebbero quindi sorgere edifici che coprano non oltre una porzione d'area pari a mq 17.500,00 e che sviluppino una superficie lorda di pavimento non eccedente a mq 25.000,00.

Pertanto, risultando la superficie coperta esistente pari a mq 15.008 e quella sviluppata pari a mq 15.333, ne consegue che il lotto del comparto ovest, se considerato come unità immobiliare a sé stante, potrebbe essere interessato da ulteriori ampliamenti in orizzontale per altri mq 2.492,00 ed in verticale (cioè creando piani intermedi anche nell'esistente costruito) addirittura fino a mq 9.667,00.

Se ne deduce che, sempre considerando il comparto ovest come unità immobiliare autonoma dal restante complesso, una quota parte pari a mq 3.560 conserva ancora capacità edificatorie residue.

MERCATO DI RIFERIMENTO E SCELTE PROPEDEUTICHE ALLA STIMA

Ai fini della determinazione del valore della proprietà oggetto della presente, l'indagine svolta sul mercato immobiliare zonale è stata finalizzata ad identificare un segmento attivo di offerta di spazi ad utilizzo produttivo che, per pregio localizzativo, stato d'uso e livello tipologico, risultassero essere confrontabili con l'oggetto della presente analisi.

E' risultato essere fortemente rappresentativo ai fini della suddetta indagine, quanto rilevato nell'intorno urbano del bene in oggetto e dalla consultazione delle principali banche dati.

Le indagini di mercato effettuate hanno portato a rilevare attualmente in zona valori medi di compravendita di capannoni in normalizzate condizioni conservative compresi tra i €/mq 550 e gli 750 €/mq (ma con un valore di massima ripetitività pari a 650 €/mq) cui corrispondono canoni locativi di mercato attestati fra i 40 €/mq/anno ed i 60 €/mq/anno che hanno permesso di desumere nel 7,2% il tasso di redditività del segmento produttivo.

La banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, esaminata in serie storica, ha permesso di determinare nel 20% il miglior apprezzamento locale di spazi industrial/produttivi a nuovo rispetto a quelli di normalizzate condizioni e di quantificare come compreso fra il 24% ed il 31% l'incidenza dell'area nuda a pronta non ritirata concessione sul valore del prodotto finito.

Per l'apprezzamento dell'edificabilità residua, si è preso quindi a riferimento di base il valore unitario di €/mq 650 per assets di normalizzate condizioni e si è desunto in €/mq 800 il loro valore medio a nuovo.

Le aree a servizi pubblici e per strade (viabilità), virtualmente passibili d'esproprio, sono state valorizzate al 50% di quelle edificabili.

In considerazione della giacenza fisica baricentrica dei corpi costruiti sul lotto di pertinenza e, quindi, della scarsa possibilità di eseguire, in modo funzionalmente e strumentalmente valido gli ampliamenti urbanisticamente concessi nonché del fatto che gli eventuali nuovi manufatti andranno comunque ad inserirsi in un contesto generale comunque vecchio di oltre un



trentennio, si è scelto prudenzialmente di abbattere del 50% l'incidenza percentuale minima dell'area (che si è detta pari al 24%) ed abbiamo quindi desunto, anche in considerazione dell'indice edificatorio, in €/mq 65 il valore unitario del comparto fondiario ancora in grado di maturare capacità edificatoria.

Per ciò che concerne invece le scelte propedeutiche alla stima dell'edificato, abbiamo scelto di far riferimento ad un parametro unitario di riferimento di base a nuovo identificato in €/mq 800 come già più sopra giustificato.

Preso pertanto a riferimento il valore dei locali capannoni, si è scelto di ragguagliare al loro valore quello degli ambiti accessori cui sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- 0,3 per gli ambiti interrati;
- 1,0 per gli ambiti produttivi a piano terra;
- 1,5 per gli ambiti a spogliatoi;
- 2,0 per gli spazi a portineria.

Di ogni corpo di fabbrica si è poi identificata la data d'originaria edificazione conteggiando gli anni trascorsi e si è determinata la vetustà d'ogni fabbricato.

Si è applicato un coefficiente di degrado pari all'1,5% annuo alle tipologie industriali ed uno dell'1% annuo a quelle civili.

Considerato il più che sufficiente stato conservativo generale e la vetustà trentennale, le sole consistenze della torre piezometrica sono state ulteriormente abbattute del 10% per considerarne il peggior stato manutentivo/conservativo.

Così facendo si è appurato il valore ascrivibile ad ogni immobile e, per sommatoria, al comparto in genere a livello di valore di libero mercato.

Quest'ultimo è risultato ancora a monte delle decurtazioni da applicare sia per i capex segnalatici dalla Committenza (perché non riscontrabili "a prima vista" in sede di sopralluogo), sia per gli adeguamenti necessari anche da un punto di vista impiantistico e sia per considerare le ristrette tempistiche in cui si intende chiudere la transazione nonché le modalità della stessa (asta pubblica).

In particolare si è considerata la necessità di adeguamento dell'impianto antincendio che necessita della creazione di un anello con serbatoio, dell'installazione di un nuovo compressore e di opere accessorie globalmente valutate pari ad una necessità di spesa di circa € 300.000.

Anche da rivisitare e/o potenziare nonché da riallacciare alla pubblica utenza è l'impianto idrico/industriale per cui si è ipotizzato un costo di circa € 50.000 mentre per la creazione ex novo della cabina elettrica si è invece valutata in circa € 80.000 la spesa necessaria.

Altro esborso, valutato in € 20.000 circa, è stato ritenuto necessario per provvedere all'eliminazione ed allo smaltimento delle componenti in amianto che sono risultate attualmente interessare i ceppi/ganasce dei freni dei carriponte nonché la tubatura del condotto di scarico della torre piezometrica.



Infine, per provvedere alla creazione dell'impianto di riscaldamento mediante termoconvettori con relativa caldaia, al riempimento delle buche presenti nel pavimento destinate all'alloggiamento delle macchine non più ulteriormente ritenute riutilizzabili ed alle migliori da apportare ai locali igienico/sanitari, la relativa spesa è stata valutata in un totale di circa € 400.000.

Al valore residuo è stato da ultimo applicato un decremento del 5%/10% per considerare che, pur senza giungere a valori di rapido realizzo, è nelle intenzioni dell'attuale Proprietà di chiudere la transazione in tempi brevi e, comunque, inferiori a quelli allineati alla media di mercato per assets di equal uso, localizzazione e dimensionamento complessivo.

VALUTAZIONE

La determinazione del valore di mercato dell'asset immobiliare in oggetto è stata effettuata attraverso l'applicazione del metodo comparativo.

Tale metodologia valutativa si è basata sul confronto fra i beni in oggetto ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.

I valori unitari di possibile vendita scelti alla base della valorizzazione delle consistenze commerciali degli ambiti accessori sono stati scelti coefficientando le risultanze dell'analisi di mercato sul segmento produttivo.

Altri coefficienti di ragguaglio hanno riguardato le altezze interne, lo stato manutentivo, l'età delle varie costruzioni, etc... come illustrato nel capitolo precedente.

La valutazione è proposta a seguire sotto forma tabulare ed è riferita all'asset ancora a monte delle sopra citate e quantificate decurtazioni per capex, miglioramenti ed adeguamenti da apportare.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI DEL COMPARTO OVEST									
Corpo	Piano	Anno	Vetustà anni	Tipologia	Degrado %	Consistenza mq	Valore €/mq	Ragguaglio %	Valore €
Campata A	Terra	1981	35	Industriale	52,50	3.628,00	800,00	100	1.378.640,00
Campata B	Terra	1981	35	Industriale	52,50	3.505,00	800,00	100	1.331.900,00
Campata C	Terra	1981	35	Industriale	52,50	3.505,00	800,00	100	1.331.900,00
Campata D	Terra	1981	35	Industriale	52,50	3.545,00	800,00	100	1.347.100,00
Torre	Terra	1982	34	Industriale	51,00	20,00	800,00	90	7.056,00
Portineria	Terra	1982	34	Civile	34,00	97,00	800,00	200	102.432,00
Cabina elettrica	Interrato	1982	34	Civile	34,00	97,00	800,00	60	30.729,60
Cabina elettrica	Terra	1983	33	Civile	33,00	30,00	800,00	200	32.160,00
Spogliatoi	Terra/Primo	1993	23	Civile	23,00	228,00	800,00	150	210.672,00
Copertura impianti	Terra	1983	33	Industriale	49,50	678,00	800,00	100	273.912,00
Edificabilità residua	Terra	2016	0	Industriale	0,00	3.560,00	65,00	100	231.400,00
Aree a servizi/strade	Terra	2016	0	Standards	0,00	3.875,00	65,00	50	125.937,50
TOTALE									6.403.839,10
ARROTONDATO									6.405.000,00



Il valore di cui sopra è stato verificato applicando una ricostruzione dei costi a nuovo deprezzata per vetustà ed obsolescenza funzionale e, per far ciò, siamo partiti dall'acquisto dell'area stimata ad €/mq 130 e vi abbiamo aggiunto il costo di costruzione a nuovo già oggetto di nostra specifica relazione a fini assicurativi (cui direttamente si rimanda) risultato pari ad € 7.750.000.

Su tale cifra abbiamo conteggiato gli oneri tecnici, di direzione lavori e sicurezza cantiere nella misura dell'8% mentre gli oneri comunali sono stati supposti come pari a non meno del 10% dei costi di costruzione a nuovo e, sul totale derivato dalle voci di cui sopra, abbiamo conteggiato gli oneri finanziari nella misura dell'1,21% (tasso puramente economico/monetario pari al rendimento dei titoli di stato BTP decennali secondo l'ultima comunicazione delle ore 11,30 di Finanza e Mercati de Il Sole 24 Ore) supponendo in un solo anno il periodo di costruzione ed esborsi progressivi ed omogenei in tale fase.

Il nuovo totale è stato infine incrementato del 20% per considerare l'utile imprenditoriale del promotore dell'iniziativa.

Il valore derivato, valido per asset nuovo, è stato da ultimo decrementato considerando una vetustà media di 30/35 anni ed un indice di degrado dell'1,5% data la più che dominante destinazione industrial/produttiva.

Così operando avremo:

- acquisto dell'area produttiva €/mq (130 x 25.000,00) =	€	3.250.000,00
- acquisto dell'area a servizi/strade €/mq (130 x 3.875,00 : 2) =	€	251.875,00
- costo di costruzione a nuovo da stima assicurativa =	€	7.750.000,00
- oneri tecnici € (7.750.000,00 x 8%) =	€	620.000,00
- oneri comunali € (7.750.000,00 x 10%) =	€	<u>775.000,00</u>
Subtotale	€	12.646.875,00
- oneri finanziari € (12.646.875,00 x 1,21% x 1 x 50%) =	€	<u>76.513,59</u>
Subtotale	€	12.723.388,59
- a dedurre per vetustà € (12.723.388,59 x 48,75%) =	€	<u>6.202.651,94</u>
Restano nello stato di fatto	€	6.520.736,65
Arrotondati ad	€	<u>6.520.000,00</u>



Poiché pertanto i due valori ottenuti con l'applicazione di metodologie in tutto diverse hanno comunque fornito risultati assolutamente allineati e divergenti solo di poco meno dell'1,8%, si è ritenuto di dover definitivamente apprezzare l'asset in oggetto mediando le risultanze di cui sopra.

Abbiamo quindi ottenuto come valore di libero mercato dell'asset, a monte dei minimi arrotondamenti apportati e di tutte le decurtazioni da applicare per capex, adeguamenti e ristrette tempistiche di vendita, quello desumibile in:

- valore desunto dalla media dei due metodi applicati	
€ (6.403.839,10 + 6.520.736,65) : 2 =	€ 6.462.287,88
Arrotondato ad	€ <u>6.460.000,00</u>

Per quanto già più sopra illustrato e quantificato, capex, adeguamenti e miglioramenti minimi da apportare sono quantificabili in un totale di € 850.000 e pertanto il valore medio di cui sopra si attesta su:

- valore a monte di capex, miglioramenti ed adeguamenti	€ 6.462.287,88
- spese necessarie	€ <u>850.000,00</u>
Restano	€ 5.612.287,88
Arrotondati ad	€ <u>5.610.000,00</u>

Ed infine, considerando le tempistiche di commercializzazione più contenute rispetto a quelle di libero mercato pur senza giungere a valori di rapido realizzo, si ha:

- valore di libero mercato ottenibile in tempi congrui	€ 5.612.287,88
- decurtazione per concentrare tempistica d'alienazione	
€ (5.612.287,88 x 7,5%) =	€ <u>420.921,59</u>
Restano	€ 5.191.366,29
Arrotondati ad	€ <u>5.190.000,00</u>

CONCLUSIONI

In base alle considerazioni precedentemente espresse, nell'ipotesi che non esista restrizione o limitazione alcuna né costi straordinari di cui non siamo a conoscenza e fatte salve tutte le osservazioni, sia generali che specifiche, già più sopra dettagliate, siamo dell'opinione che il valore di libero mercato della proprietà in esame, nel suo attuale stato fisico/conservativo e desunto ipotizzando una tempistica di commercializzazione più ristretta rispetto a quella usualmente riscontrabile su assets similari, sia pari ad **€ 5.190.000**.

Ovviamente occorre tornare a sottolineare come sul mercato locale non esistano comparables diretti per l'insiemistica di localizzazione specifica, dell'età e della tipologia nonché delle dimensioni dell'insediamento in oggetto.

Va quindi considerato che, pur desunto in modo analitico da indagini di mercato e dalle principali banche dati, il valore di mercato sopra indicato va considerato come comunque legato ad un bacino clientelare in qualche modo capace di garantire una certa continuità produttiva e,



quindi, in grado di apprezzare ogni peculiarità dell'esaminato asset per dimensione, usi, localizzazione, caratteristiche specifiche, etc...

NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società e, come tale, può essere utilizzata per scopi aziendali (anche per operazioni straordinarie quali cessioni, locazioni, etc...).

Peraltro né tutto né parte del presente rapporto né alcun riferimento ad esso possono essere pubblicizzati senza la nostra approvazione del contesto e delle modalità relative.

In fede.

Yard S.r.l.

Antonio Dalleria