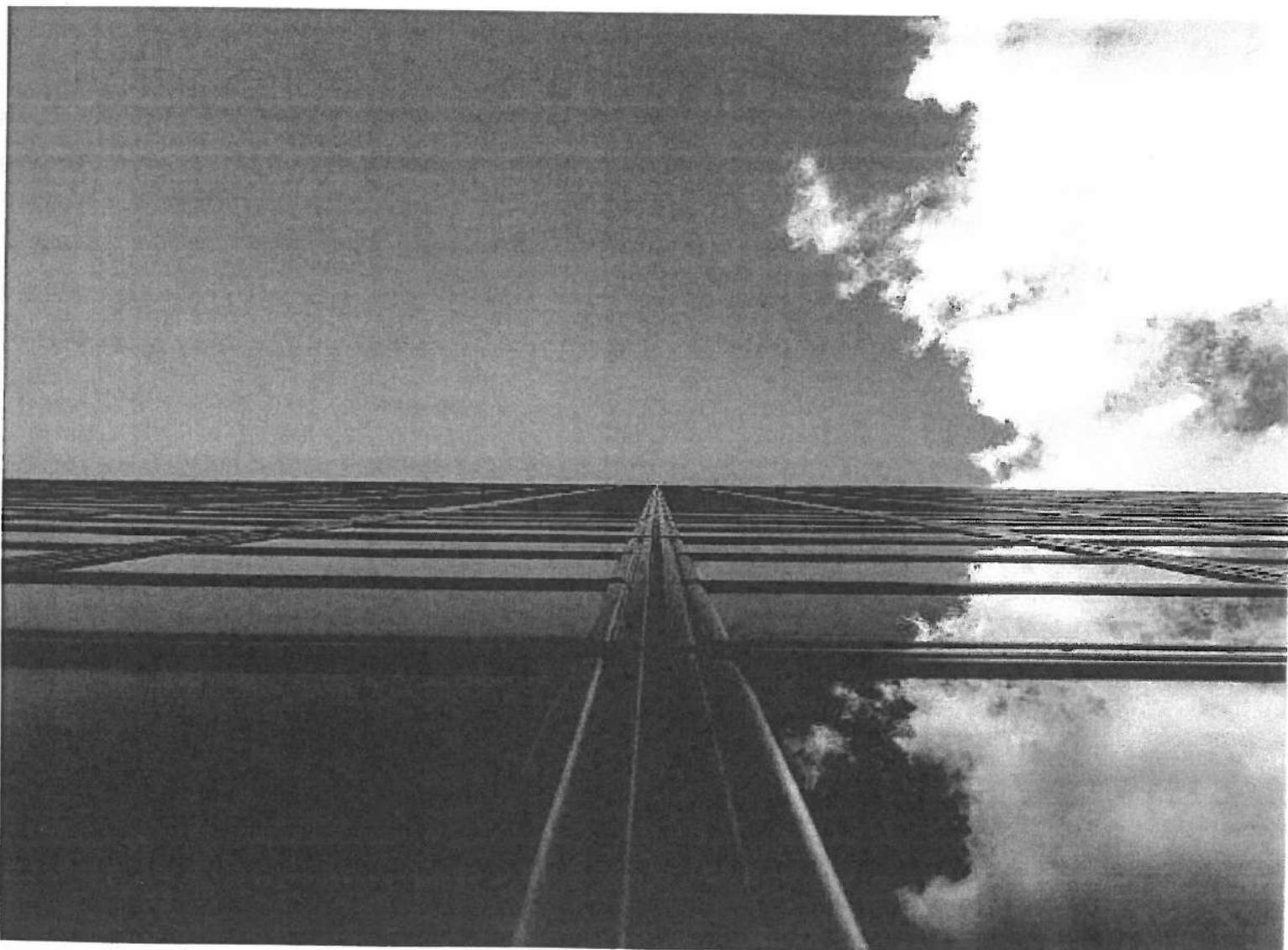




**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITA'  
DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA  
DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA"  
APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE  
FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO**



**AGOSTO 2018**

YARD S.P.A.

PEC: [YARD@PECWISE.IT](mailto:YARD@PECWISE.IT)  
[WWW.YARD.IT](http://WWW.YARD.IT)

UFFICI DI MILANO E SEDE LEGALE:  
C.SO VITTORIO EMANUELE II, 22 - 20122 MILANO  
TEL. +39.02.77.80.701  
FAX +39.02.76.31.92.16

UFFICI DI ROMA:  
VIA DELLA CAMILLUCCIA, 67 - 00135 ROMA  
TEL. +39.06.45.686.301  
FAX +39.06.45.686.327

CAPITALE SOCIALE € 597.725.00 I.V.  
CODICE FISCALE E REG. IMPRESE: 02774920967  
PARTITA IVA 12682630158  
R.E.A. MILANO N. 1560023



REGULATED BY RICS

LA SOCIETÀ È SOGGETTA ALL'ATTIVITÀ DI DIREZIONE E COORDINAMENTO DA PARTE DI IRE HOLDING S.R.L. CON SEDE IN MILANO - VIA DELLA GUASTALLA, 9



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA  
DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA" APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL  
COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

## INDICE

<b>EXECUTIVE SUMMARY .....</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>5</b>
<b>IDENTIFICAZIONE E DEFINIZIONE DEL VALORE.....</b>	<b>5</b>
<b>LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE.....</b>	<b>6</b>
<b>INQUADRAMENTO GEOGRAFICO.....</b>	<b>7</b>
<b>DATI CATASTALI.....</b>	<b>18</b>
<b>STATO OCCUPAZIONALE.....</b>	<b>19</b>
<b>URBANISTICA.....</b>	<b>20</b>
<b>INDAGINI DI MERCATO E SCELTE PROPEDEUTICHE ALLA STIMA.....</b>	<b>20</b>
<b>VALUTAZIONI.....</b>	<b>24</b>
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>30</b>
<b>NOTA FINALE .....</b>	<b>30</b>



YARD S.P.A.  
REGOLATA D.D. 11/03/05



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA" APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

Spettabile  
**FRANCO TOSI MECCANICA S.P.A.**  
**IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**  
Piazza del Monumento, 12  
20025 Legnano (Mi)

Alla cortese attenzione del Dott. Andrea Lolli Commissario Straordinario

Milano, 3 agosto 2018

Oggetto: **Determinazione del valore di mercato in modalità di vendita tramite procedura competitiva dei beni immobili definiti come "Area Nord Rettificata" appartenenti al Comparto Nord del complesso industriale Franco Tosi di via San Bernardino a Legnano (MI)**

### EXECUTIVE SUMMARY

<b>DATA REPORT</b>	Milano, 3 agosto 2018
<b>DESTINATARIO</b>	<b>Franco Tosi Meccanica S.p.A. in Amministrazione Straordinaria</b> Piazza del Monumento, 12 <u>20025 – Legnano (Mi)</u>
<b>IMMOBILI</b>	Comparti A e B del Settore B1 (Area Nord Rettificata) del complesso industriale Franco Tosi di via San Bernardino a Legnano (MI) come da masterplan presentato in Comune
<b>DATA VALUTAZIONE</b>	30 luglio 2018
<b>SCOPO DELLA VALUTAZIONE</b>	Determinazione del valore di mercato in modalità di vendita tramite procedura competitiva dei Comparti A e B del Settore B1 (area Rettificata Nord) del complesso industriale Franco Tosi di via San Bernardino a Legnano (MI)
<b>METODO VALUTATIVO</b>	Comparativo
<b>VALORE COMPARTO A</b>	<b>€ 6.020.000,00 (Euro seimilioniventimila/00)</b>
<b>VALORE COMPARTO B</b>	<b>€ 2.900.000,00 (Euro duemilioninovecentomila/00)</b>
<b>DEFINIZIONE DEI VALORI</b>	Sulla base degli Standards Internazionali di Valutazione IVS (International Valuation Standards) e gli standards RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), Red Book, la definizione del Valore di Mercato è la seguente: l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni. Per valore di mercato



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA" APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

in modalità di vendita tramite procedura competitiva lo stesso non trova una sua definizione sulla base di standards IVS o di quelli RICS e pertanto non se ne ha un'identificazione canonica codificata e universalmente riconosciuta. Ciò ha quindi reso necessario partire da un valore di libero mercato ed applicarvi una serie di parametrizzazioni correttive decrementative.

**STANDARDS VALUTATIVI  
E METODOLOGIA**

Il contenuto del presente lavoro, pur essendo incentrato sulla valutazione di ciascun cespite, è imprescindibilmente legato alle risultanze dell'analisi documentale da noi svolta. Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea sia con quanto richiesto dalla prassi internazionale sia con quanto prescritto dalle autorità competenti in merito ai criteri di valutazione (es.: Regolamento della Banca d'Italia). In particolare ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'International Valuation Standards Committee per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale.

**RISORSE**

La presente valutazione è stata preparata da Yard S.p.A., Milano, Italia. I valutatori che hanno eseguito il lavoro sono qualificati ed esperti in questo tipo di valutazione in conformità con le Best Practices e linee guida delineate nel Red Book - RICS.

**TEAM DI PROGETTO**

Il Rapporto è stato elaborato da:

- Dott. Arch. Antonio Dallera  
*Corporate Valuation di Yard S.p.A.*

Con la direzione e la supervisione di:

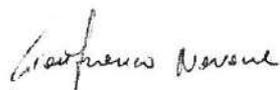
- Geom. Gianfranco Navone  
*Procuratore Speciale – Yard S.p.A.*

**NOTA FINALE**

Le nostre valutazioni ed i nostri studi sono assolutamente confidenziali e riservati all'interno della Yard S.p.A., della Franco Tosi Meccanica S.p.A. in Amministrazione Straordinaria e dei Suoi consulenti.

Le informazioni contenute nella presente relazione di stima sono trasmissibili a terzi previo consenso scritto di Yard S.p.A. e della Franco Tosi Meccanica S.p.A. in Amministrazione Straordinaria, fatti salvi gli usi di legge e regolamentari.

In fede:

  
Geom. Gianfranco Navone  
*Procuratore Speciale*  
Yard S.p.A.

**Yard S.p.A.**

Corso Vittorio Emanuele II, n. 22

20122 – Milano

Tel. +39.02.778070.1

Fax. +39.02.76319216

[www.yard.it](http://www.yard.it)





## **INTRODUZIONE**

A seguito dell'incarico conferitoci dalla Franco Tosi Meccanica S.P.A. in Amministrazione Straordinaria, Yard S.p.a. ha svolto l'attività di determinazione del valore di mercato in modalità di vendita tramite procedura competitiva dei beni immobili definiti come Area Nord Rettificata.

Le metodologie valutative ed i format da noi adottati sono in linea con quanto richiesto dalla prassi internazionale.

In particolare, ci si riferisce alle "Guidance Notes" dettate dall'*International Valuation Standards Committee* per quanto concerne i valori di stima, il procedimento per determinarli ed i contenuti minimi che deve possedere la relazione peritale.

Il documento di determinazione del valore di mercato in modalità di vendita tramite procedura competitiva si fonda:

1. sulla precedente conoscenza del complesso e sui sopralluoghi svolti da personale Yard S.p.A. di cui l'ultimo in data 11 luglio 2018, al fine di acquisire informazioni da tradurre e sviluppare nell'analisi degli assets in oggetto. Le informazioni in oggetto sono fondamentalmente costituite dalle tre tipologie in appresso riportate:
  - caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale;
  - caratteristiche intrinseche, tipologia e classe di appartenenza dell'edificio;
2. sui dati e sui documenti relativi al patrimonio immobiliare ricevuti dalla Committente;
3. sull'analisi del mercato immobiliare di zona relativo ai singoli beni immobili (contesto urbano/edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste e canoni di locazione in funzione della tipologia immobiliare, ecc...);
4. sui dati elaborati ed organizzati in modo sistematico nonché processati con il metodo di stima ritenuto più idoneo per l'accertamento del più probabile valore di mercato dei cespiti in modalità di vendita tramite procedura competitiva;
5. sui dati desunti dal rapporto Astasys e su quelli relativi a vendite giudiziarie.

## **IDENTIFICAZIONE E DEFINIZIONE DEL VALORE**

La Committenza è interessata a conoscere il valore attribuibile ai beni in oggetto nell'ambito di una transazione condotta con le modalità di una procedura competitiva analogamente a quanto avviene per le vendite nell'ambito di procedure esecutive e concorsuali immobiliari.

Il valore ricercato, assimilabile quindi al prezzo base dell'asta iniziale, comporta che la perizia consideri come i potenziali acquirenti saranno chiamati a valutare i rischi connessi alla compravendita da un lato considerando le opportunità che la procedura in esame offre per sanare l'esistenza di criticità di natura edilizio/urbanistiche che impedirebbero la commercializzazione del bene in una normale vendita fra privati e, dall'altro, tenendo conto dell'onerosità di tali operazioni.



La ricerca del particolare valore sopra identificato, non rispondendo lo stesso ad alcuna specifica definizione universalmente accettata, condivisa e regolamentata in materia di estimo immobiliare, impone di determinare quale dato di partenza il valore di mercato degli assets in esame.

Per valore di mercato di un immobile s'intende l'ammontare stimato a cui una proprietà potrebbe essere ceduta, alla data di valutazione, da un venditore ad un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

### LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione di natura urbanistica ed edilizia fornitaci dalla Proprietà, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato. Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto.

1. Nessuna ricerca diretta è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, servitù, vincoli, ipoteche od altro. Non sono state effettuate verifiche delle strutture esistenti, né sono state effettuate analisi sul terreno per la determinazione 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. Pertanto ogni dato (anche economico) afferente opere di migliorie poste in atto al pari di ogni tipo di spesa ipotizzata come necessaria per garantire la piena regolarità tecnico/edilizia ed urbanistica degli immobili è stato necessariamente desunto dal materiale di base consegnatoci;
2. I dati relativi alle consistenze sono stati desunti dalla documentazione fornita dalla Proprietà. Per il computo della consistenza del singolo cespite, il necessario criterio di prudenza ha indotto Yard S.p.a. a conteggiare una superficie "commerciale" che tenesse conto di tutte le superfici disponibili (per vani, livelli e destinazione d'uso) corrette, ove necessario, con opportuni coefficienti di apprezzamento ovvero di deprezzamento in uso sul mercato immobiliare locale in funzione dell'effettivo uso dello spazio analizzato.
3. Le indicazioni delle indagini di mercato da noi effettuate sul locale mercato immobiliare sono a nostro parere rappresentative della situazione di mercato alla data della presente valutazione ma, ciononostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o d'offerta a noi non noti e tali da modificare, ma non sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da noi scelti ed adottati come riferimento. All'uopo si rimarca come, pur all'interno di un ambito comunale non certo estraneo alle attività industrial/artigianali, l'insediamento Franco Tosi Meccanica vada a costituire, fin dall'estensione territoriale e dalle consistenze edilizie, una casistica del tutto a sé stante priva di ogni possibile diretto comparabile.
4. Tutta la documentazione da noi ricevuta così, come eventuali notizie ed informazioni apprese dalla Proprietà e/o Committenza e/o da loro collaboratori qualificati, sono state da noi assunte come veritiere, complete e di perdurante validità.

Altre limitazioni potrebbero essere riportate nel prosieguo della presente relazione in quanto afferenti problematiche d'ordine specifico.



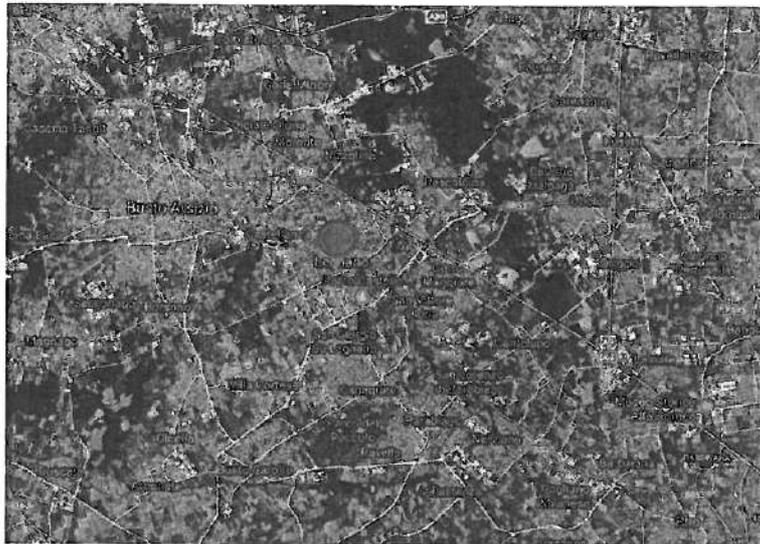
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA" APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

Si richiamano inoltre tutte le limitazioni implicitamente caratterizzanti ogni stima effettuata, come da mandato ricevuto, senza aver precedentemente effettuato alcun tipo di due diligence sugli assets in esame.

### INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

I comparti A e B del Settore B1 del comparto nord del complesso industriale Franco Tosi Meccanica sono ubicati nell'area centrale dell'abitato di Legnano.

#### *Macrolocation*



L'intero urbano, pur caratterizzato da un prevalente uso residenziale, presenta destinazioni miste che vanno dalla funzione abitativa a quella terziaria e da quella commerciale ad interessare il settore produttivo senza escludere gli ambiti e le attrezzature pubbliche e/o d'uso pubblico.

#### *Microlocation*





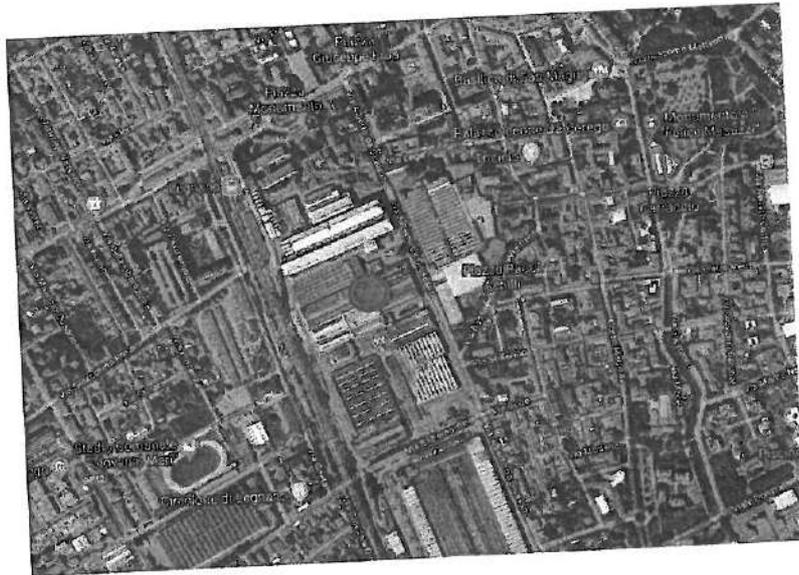
DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA" APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

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

Aerofoto



Da notare anche la presenza della strada statale n. 33 del Sempione.

In adiacenza all'insediamento industriale di nostro interesse (e che una volta lo serviva con opportuni e specifici raccordi) è poi la linea ferroviaria Milano/Gallarate.

Discreta è anche la disponibilità di parcheggio sia libero che a pagamento.

### DESCRIZIONE

La presente stima riguarda le porzioni immobiliari definite come Comparto Nord Rettificato (Comparti A e B del Settore B1) di un ben più vasto complesso industriale che annovera anche i settori sud (area produttiva di via San Bernardino), sud/ovest, ovest nonché, fisicamente non adiacente a quelli citati, il comparto destinato a mensa ed al dopolavoro aziendale.

Il Comparto Nord Rettificato, nello specifico, è composto da una serie di costruzioni, di varia tipologia ed epoca costruttiva, quasi interamente continue fra loro e, per la maggioranza delle consistenze, destinate all'uso produttivo.

FABRIS S.p.A.  
RILEVAMENTO E VALUTAZIONE



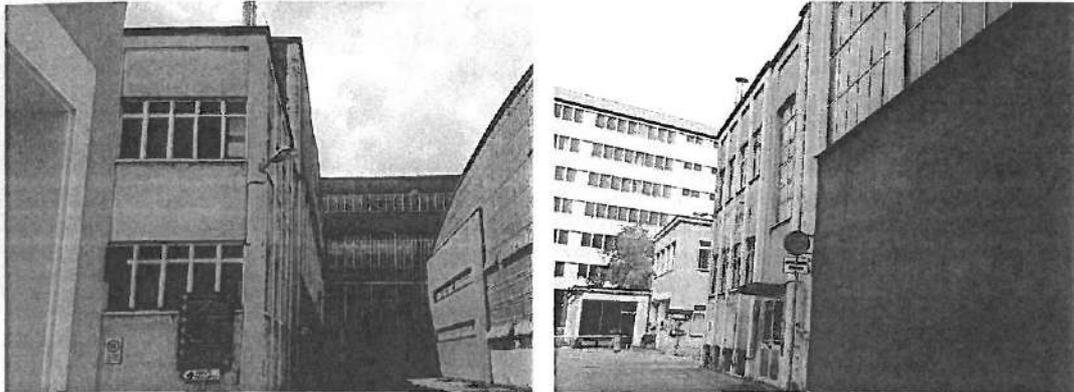


DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA" APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

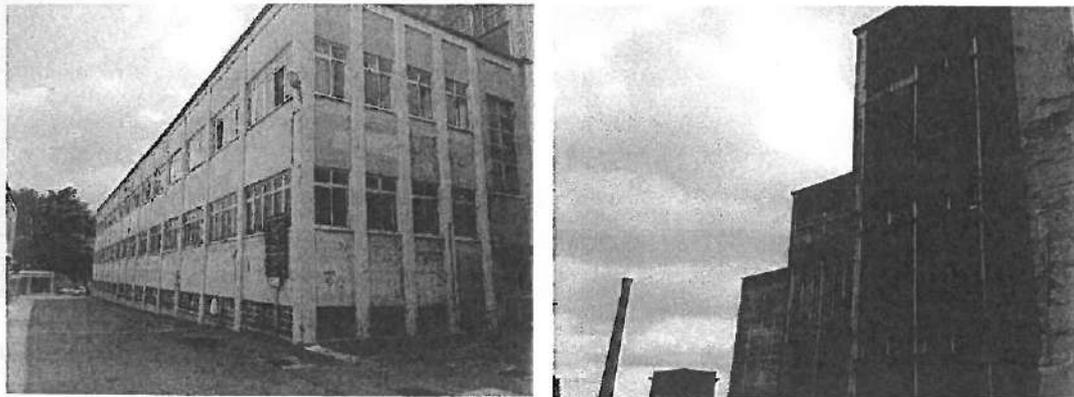
Molto vario è anche lo sviluppo verticale perché, alla dominante tipologia monopiano (peraltro spesso d'altezza notevole), si affiancano porzioni, ad uso uffici e servizi, che raggiungono anche i tre livelli fuori terra.

I settori esaminati rappresentano ad oggi, unitamente a qualche ambito del Settore A, gli elementi dominanti dell'intero complesso riguardo alla perdurante attività residua dell'azienda.

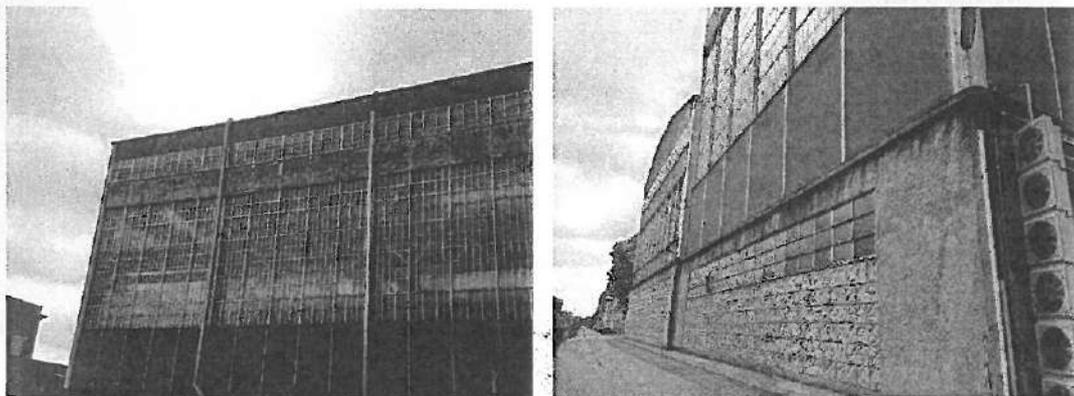
*Viste esterne*



L'accesso principale avviene in corrispondenza della via San Bernardino.



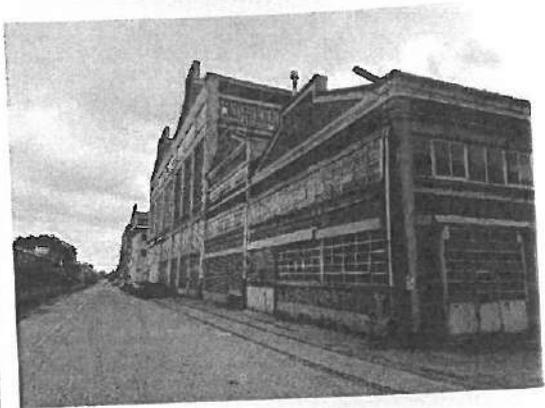
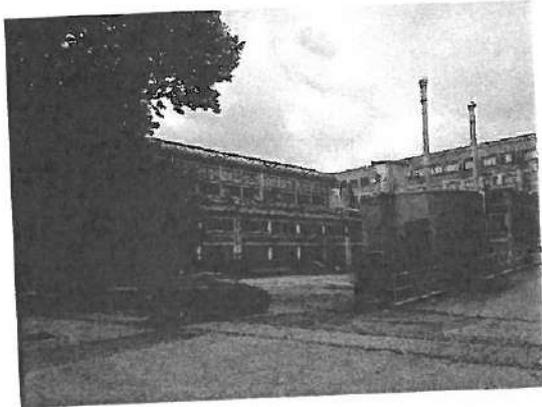
I comparti di nostro interesse confinano:



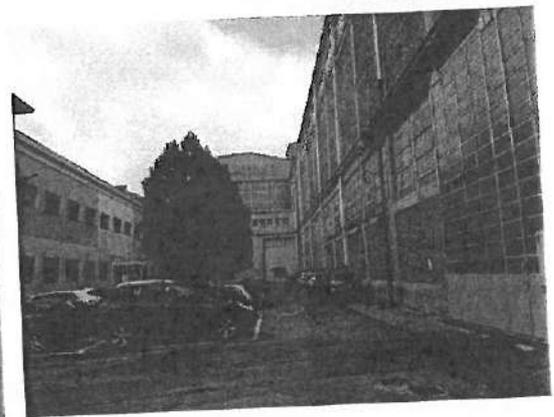
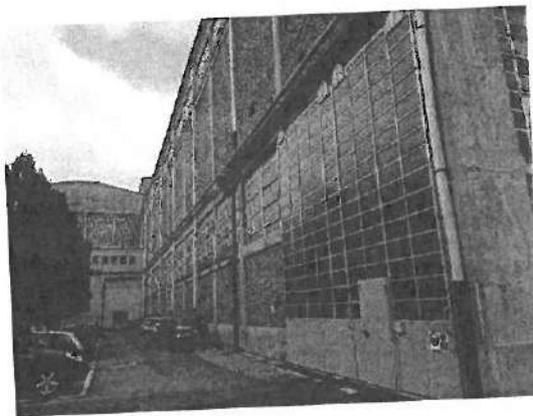


DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA" APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

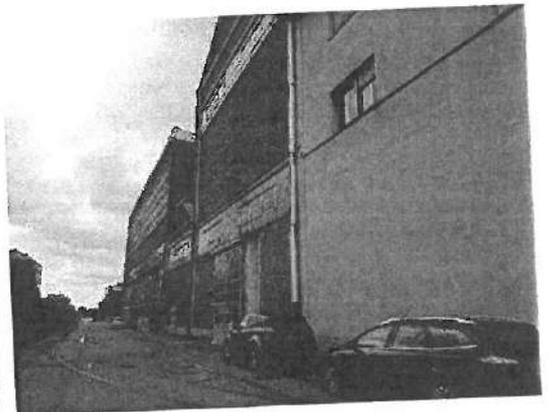
- a nord con il settore A del Comparto Nord Rettificato in parte occupato dagli uffici della Committenza ed in parte locato a terzi;
- a est con la via Alberto da Giussano;



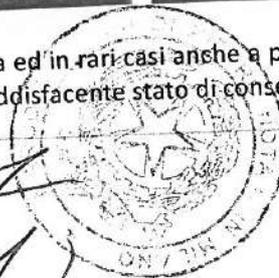
- a sud con la via San Bernardino;



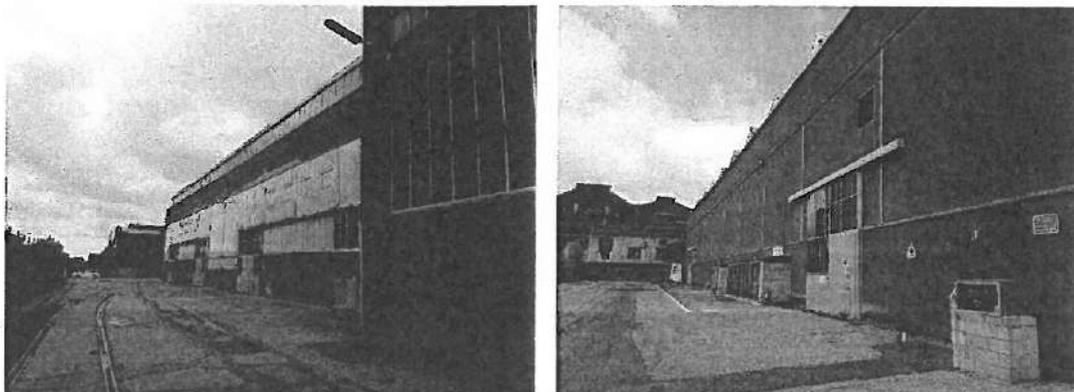
- a ovest con le Ferrovie dello Stato nella parte nord e con gli immobili dell'ex fonderia ghisa nella porzione sud.



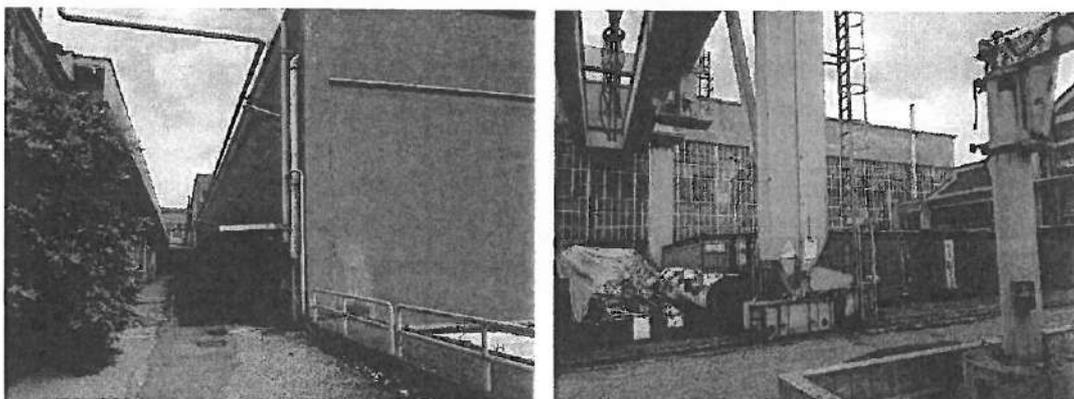
Le aree libere, destinate a sosta, manovra ed in rari casi anche a piccole zone verdi, sono quasi interamente asfaltate e non sempre presentano un soddisfacente stato di conservazione/manutenzione.



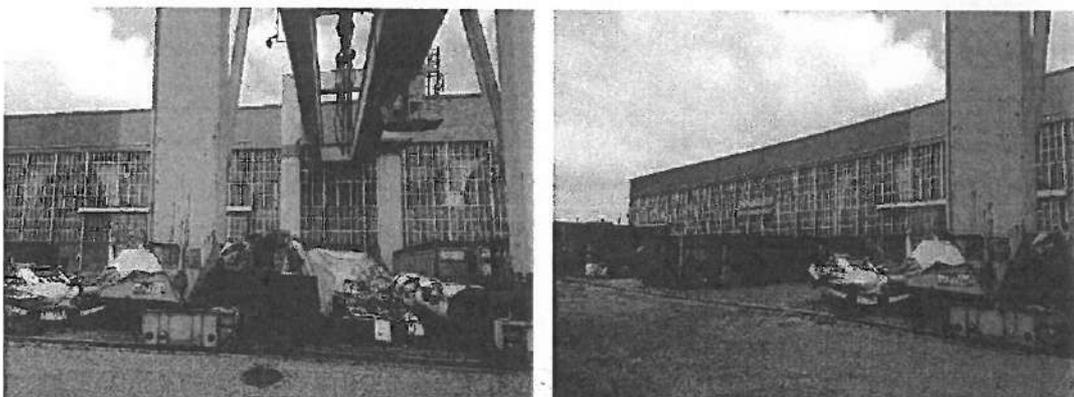
I corpi produttivi godono di buone altezze interne (fino anche ad oltre 12 metri) e sono dotati di carri ponte. In taluni casi si registra la presenza di impianti di riscaldamento alimentato da pannelli radianti ubicati in corrispondenza delle pilastature interne ed anche di impianto montacarichi laddove si sia in presenza di più livelli e/o di interrato.



Circa l'impianto di riscaldamento a gas metano occorre rimarcare la messa in opere da parte del conduttore di importanti migliorie che hanno interessato anche la palazzina uffici nelle sue porzioni ristrutturata.



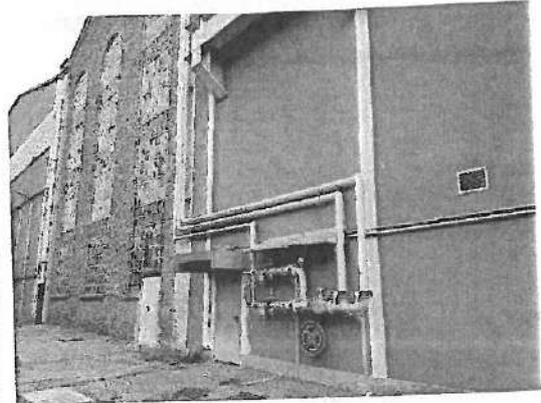
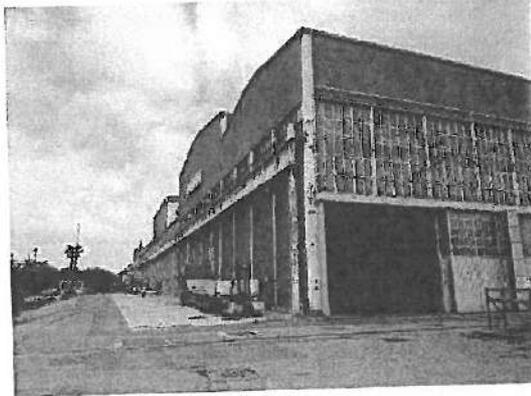
Non mancano neppure le casistiche in cui sono stati realizzati dei parziali soppalchi interni in struttura metallica che, collegati da scale in ferro e/o cemento, sono stati adibiti a depositi di materiale.





DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA" APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

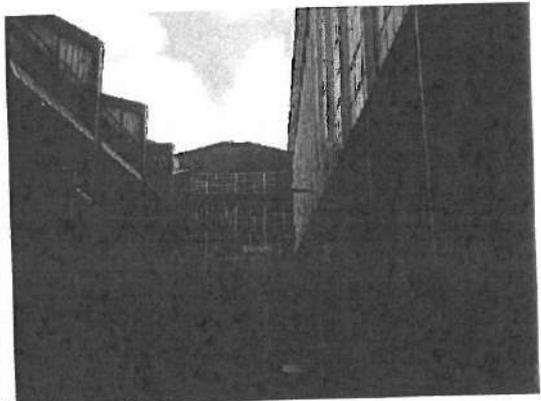
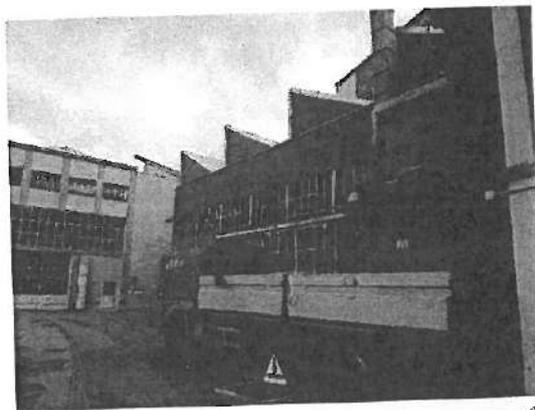
Tutti i manufatti, pur denunciando l'usura e la maturata vetustà dal periodo d'originaria costruzione, si presentano mediamente in sufficienti condizioni.



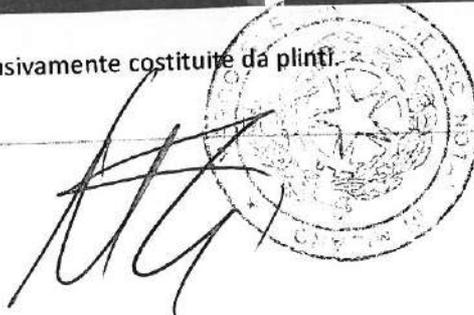
Buone vanno invece giudicate le porzioni ad uffici del piano terra e primo dei corpi 1012 e 1013 del Comparto B che sono stati resi oggetto di ristrutturazione edilizia ed impiantistica recente.



Le pavimentazioni sono pressoché interamente di tipo industriale ma non mancano porzioni di sanpietrini lignei, in linoleum, in ceramica ed in gres mentre i serramenti esterni sono in ferro e vetro ed esistono ambiti ad uffici operativi ed a servizi internamente ai vari spazi produttivi.

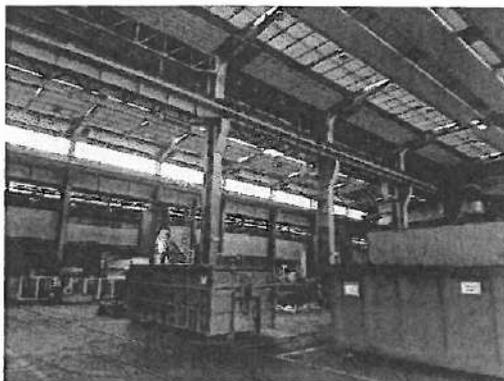


Le fondazioni sono quasi esclusivamente costituite da plinti.



Non mancano tuttavia casistiche dove sono a paratie (nel reparto montaggi delle campate D/E, nelle officine A1/A2/A3/A4/C/D) o su palificazioni come negli uffici dell'officina nord (corpo 1004) e nella campata D del reparto montaggi (corpo 1028).

*Viste interne delle porzioni industriali*



Esistono anche porzioni strutturali del tutto metalliche (negli uffici dell'officina e delle spedizioni nord 1004, nelle campate F/G del reparto montaggi 1020 e 1023, nell'officina leggera 1045 e 1046, etc...) e talvolta in muratura come nella rimessa autocarri (corpo 1009).



La tipologia di struttura è dominata dal cemento armato che, talvolta, è unito peraltro al ferro.



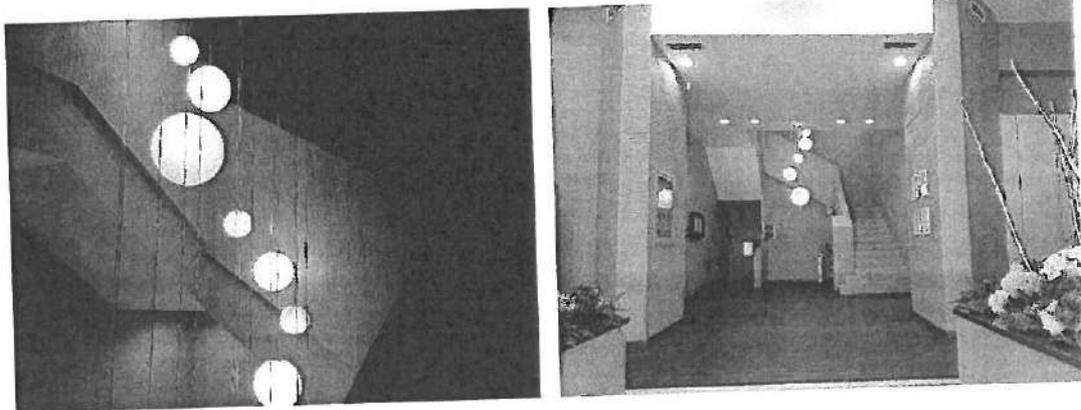
I tamponamenti sono quasi esclusivamente in muratura.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA" APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

La copertura è di svariata tipologia e si alternano infatti spazi a sheds arcuati con porzioni traslucide per illuminazione zenitale ad altre a volta.

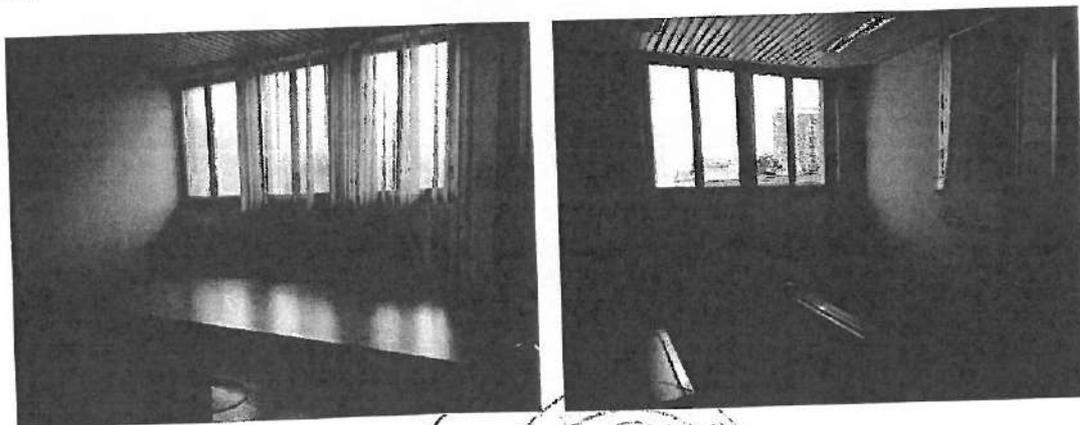
*Viste interne delle porzioni direzionali*



I manti di rivestimento vanno dalle tegole di laterizio alle guaine su elementi di cemento armato precompresso o su porzioni metalliche o, ancora, su laterizio.



Le porzioni in fibrocemento che caratterizzavano il reparto falegnameria 1010, la palazzina uffici 1012 e 1013 e le campate F/G del reparto montaggio 1020 e 1023, sono state bonificate di recente a cura e spese della proprietà.

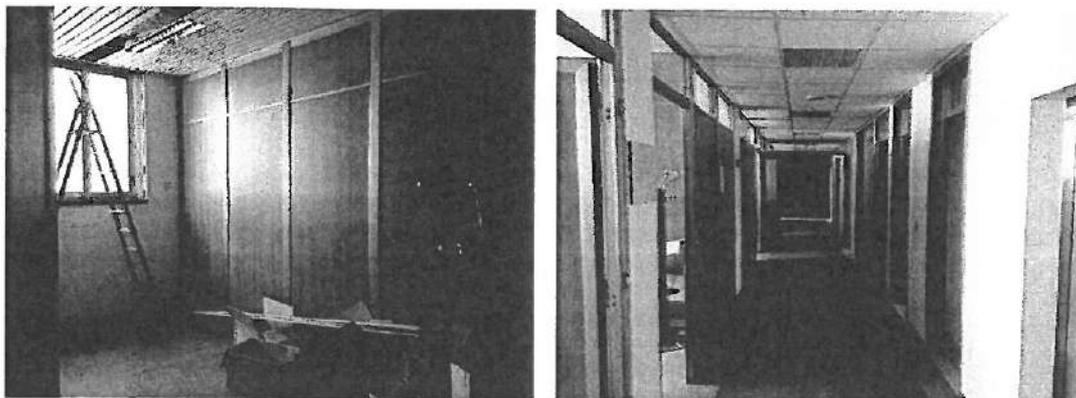




DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA" APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

Altre migliorie alle coperture in generale sono state messe in opera anche dal conduttore soprattutto per eliminare infiltrazioni sparse.

La proprietà ha anche provveduto alla creazione di un anello antincendio, alla collocazione di estintori e di parziali impianti splinker, alla posa di porte tagliafuoco ed antipanico, alle luci di emergenza ed alla cartellonistica delle vie di fuga mettendo a norma antinfortunistica afferente i VV.FF. tutte le porzioni in esame.



Le porzioni ad uffici, articolate fino a tre livelli fuori terra, sono state ristrutturare di recente per ciò che concerne i livelli terra e primo e mostrano usi materici, finiture e livello impiantistico adeguati risultando in ottimo stato conservativo/manutentivo.

### **BENI OGGETTO DI STIMA**

Sono oggetto della presente stima gli immobili sotto elencati riportati in base all'identificazione numerica attribuita dalla proprietà e articolati per singolo comparto del settore B1.

Per comodità identificativa alle notizie di cui sopra si è affiancata una sintetica descrizione.

### **Comparto A del Settore B1**

- corpo 1004 uffici officina nord;
- corpo 1009 rimessa automezzi;
- corpo 1010 falegnameria;
- corpo 1014 uffici sezione;
- corpo 1015 deposito cicli e spogliatoi;
- corpo 1017 cabina elettrica B e spogliatoi;
- corpo 1019 deposito bombole;
- corpo 1020 campata F del reparto montaggio;
- corpo 1022 magazzino olio;
- corpo 1023 campata G del reparto montaggio;
- corpo 1024 cabina metano;
- corpo 1025 torre di refrigerazione;
- corpo 1026 centrale tecnica prove;
- corpo 1027 officina leggera;
- corpo 1028 campata D del reparto montaggio;



- corpo 1029 campata E del reparto montaggio;
- corpo 1030 campate B e C del reparto montaggio;
- corpo 1031 deposito ammoniaca;
- corpo 1032 campata A del reparto montaggio;
- corpo 1033 officina A1;
- corpo 1034 officina A2;
- corpo 1035 officina A3;
- corpo 1036 officina A4;
- corpo 1037 officina B;
- corpo 1038 officina C;
- corpo 1039 officina C e D;
- corpo 1040 officina C e D;
- corpo 1042 dispensa;
- corpo 1043 uffici produzione;
- corpo 1045 officina leggera;
- corpo 1046 officina leggera;
- corpo 1047 centrale termica nord;
- corpo 1050 impalcato;
- corpo 1087 deposito.

#### **Comparto B del Settore B1**

- corpo 1012 uffici ed archivi;
- corpo 1013 uffici ed archivi;
- corpo 1018 magazzino e cabina elettrica;
- corpo 1049 campate A e B dei trattamenti termici;
- corpo 1051 campata C dei trattamenti termici;
- corpo 1052 campata D dei trattamenti termici;
- corpo 1053 officina leggera palette A;
- corpo 1054 officina leggera palette B;
- corpo 1055 officina leggera palette C;
- corpo 1056 officina leggera palette D;
- corpo 1060 cabina elettrica;
- corpo 1061 ex pozzo d'acqua.

Si precisa che rientrano nella porzione stimata, ancorché esterni alle perimetrazioni considerate perché ubicati nel comparto industriale sud/ovest, i trasformatori e le relative centrali tecnologiche identificate dai mappali nn. 241 e 242 del foglio n. 40.

#### **CONSISTENZE**

Le superfici dell'immobile sono state desunte dalla documentazione fornitaci in modo articolato per singolo comparto; corpo di fabbrica; uso specifico; livello di piano e per eventuali caratteristiche peculiari.

A seguire si riportano le consistenze sotto forma tabulare.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA" APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

COMPARTO A DEL SETTORE B1			
Corpo	Destinazione	Piano	Superficie mq
1004	uffici officina nord	terra	512
		primo	512
		secondo	512
1009	rimessa autocarri	terra	336
1010	falegnameria	terra	571
		impalcato	140
1014	uffici sezione	terra	88
		primo	88
1015	deposito cicli	terra	586
		primo	586
		secondo	586
1017	cabina elettrica B	terra	165
		spogliatoio	115
1019	deposito bombole	primo	115
		secondo	115
1020	campata F montaggio	terra	60
1022	magazzino olio	interrato	487
		terra	1.232
		interrato 1	1.080
1023	campata G montaggio	interrato 2	1.400
		interrato	139
		terra	139
1024	cabina metano	primo	781
		secondo	139
1025	torre refrigerazione	terra	18
1026	centrale termica prove	terra	241
1027	officina leggera	interrato	840
1028	campata D montaggio	terra	468
1029	campata E montaggio	terra	138
1030	campate B e C montaggio	terra	4.928
1031	deposito ammoniaca	terra	1.269
		terra	6.603
		terra	20
1032	campata A montaggio	terra	2.013
		primo	140
		secondo	140
		terzo	140
1033	officina A1	terra	1.515
1034	officina A2	terra	1.515
1035	officina A3	terra	1.515
1036	officina A4	terra	1.835
1037	officina B	interrato	1.200
		terra	3.400
1038	officina C	terra	2.014
1039	officine C e D	terra	2.980
1040	officine C e D	terra	3.342
1042	dispensa	interrato	1.980
		terra	1.103
1043	uffici produzione	primo	1.103
		secondo	1.103
1045	officina leggera	terra	800
1046	officina leggera	terra h +	889
		terra h -	105
		impalcato	105
1047	centrale termica nord	interrato	160
		terra	490
1050	impalcato	terra	95
1087	deposito	terra	66
<b>TOTALE</b>			<b>54.642</b>



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA" APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

COMPARTO B DEL SETTORE B1			
Corpo	Destinazione	Piano	Superficie mq
1012	archivi	interrato	500
	uffici	terra	500
	uffici	primo	500
	archivi	interrato	287
1013	uffici	terra	287
	uffici	primo	287
	uffici	secondo	287
1018	magazzini e cabina elettrica	terra	450
1049	campate A e B trattamenti termici	terra	2.613
1051	campata C trattamenti termici	terra	1.776
	campata C trattamenti termici	impalcato	215
1052	campata D trattamenti termici	terra	1.776
		impalcato	430
1053	officina leggera palette A	terra	1.172
		impalcato	115
1054	officina leggera palette B	terra	1.172
		impalcato	115
1055	officina leggera palette C	terra	1.172
		impalcato	115
1056	officina leggera palette D	terra	1.172
		impalcato	115
1060	cabina elettrica	terra	106
		primo	106
1061	ex pozzo d'acqua	terra	30
TOTALE			15.298

### DATI CATASTALI

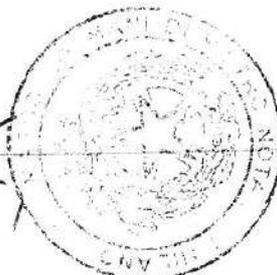
Il complesso immobiliare risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Legnano al foglio n. 31 con i mappali sotto riportati.

#### Comparto A del Settore B1

- parte dei mappali nn. 185 e 200;
- gli interi mappali nn. 113, 118, 183, 184, 219, 220, 410 e 411.

#### Comparto B del Settore B1

- parte dei mappali nn. 185 e 200;
- gli interi mappali nn. 197, 199 e 412.



## STATO OCCUPAZIONALE

Sia gli assets immobiliari facenti riferimento al Comparto A che quelli giacenti all'interno del comparto B del Settore B1 nonché quelli appartenenti al Settore A del complesso sono stati locati dalla Franco Tosi Meccanica S.p.A. in Amministrazione Straordinaria alla BBP S.r.L. (oggi Franco Tosi Meccanica S.p.A.).

La contrattualistica locativa ha avuto decorrenza il 9 giugno 2015 e avrà prima scadenza all'8 giugno 2021 e scadenza definitiva del secondo sessennio all'8 giugno 2027.

Il canone riferibile, in base alla documentazione consegnataci, alla metà del marzo 2017 si fissava su €/anno 1.000.000, prevedendo l'adeguamento annuo commisurato al 100% della variazione Istat sul costo della vita.

Pertanto, stante che dal giugno 2016 al giugno 2017 il coefficiente di adeguamento è risultato pari all'1,011% e che negli ultimi 12 mesi si è attestato sull'1,009%, attualmente il canone in essere dovrebbe risultare pari ad €/anno 1.020.100 circa.

Va precisato che le pattuizioni contrattualmente, all'articolo n. 9, pongono a carico del Conduttore tutte le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e tutte quelle di adeguamento normativo fatti salvi gli interventi riguardanti elementi strutturali del complesso.

Piccoli spazi tecnologici sono inoltre locati a:

- Telecom Italia S.p.A con decorrenza 1 agosto 2001, prima scadenza al 31 luglio 2022 e scadenza definitiva al 31 luglio 2028. Dai documenti in nostro possesso risulta che alla metà del marzo 2017 il canone locativo si attestava su €/anno 24.366. Poiché lo stesso è previsto come attualizzato nella misura del 75% della variazione Istat e la stessa dal luglio 2016 al luglio 2017 ha mostrato un incremento (al 100%) dell'1%, il coefficiente d'adeguamento è conteggiabile nell'1,0075% e pertanto attualmente il canone in essere dovrebbe risultare pari ad €/anno 24.550 circa;

Wind con decorrenza 15 novembre 2012, prima scadenza al 14 novembre 2021 e scadenza definitiva al 14 novembre 2027. Dai documenti in nostro possesso risulta che alla metà del marzo 2017 il canone locativo si attestava su €/anno 20.113. Poiché lo stesso è previsto come attualizzato nella misura del 75% della variazione Istat e la stessa dall'ottobre 2016 all'ottobre 2017 ha mostrato un incremento (al 100%) dello 0,9%, il coefficiente d'adeguamento è conteggiabile nell'1,00675% e pertanto attualmente il canone in essere dovrebbe risultare pari ad €/anno 20.110 circa;

- H3G con decorrenza 2 gennaio 2001, prima scadenza all'1 gennaio 2022 e scadenza definitiva all'1 gennaio 2028. Dai documenti in nostro possesso risulta che alla metà del marzo 2017 il canone locativo si attestava su €/anno 21.969. Poiché lo stesso è previsto come attualizzato nella misura del 75% della variazione Istat e la stessa dal dicembre 2016 al dicembre 2017 ha mostrato un incremento (al 100%) dello 0,8%, il coefficiente d'adeguamento è conteggiabile nell'1,006% e pertanto attualmente il canone in essere dovrebbe risultare pari ad €/anno 22.100 circa.

Sulla base di tutto quanto sopra la redditività totale derivante dalla locazione di immobili di proprietà Franco Tosi giacenti nel Settore A e nei Comparti A e B del Settore B1 dovrebbe attestarsi su €/anno 1.086.860.



## URBANISTICA

Il Comune di Legnano gode di un P.G.T. del quale, con delibera di Consiglio Comunale n. 29 dell'8 marzo 2017, ha deliberato un Procedimento di Aggiornamento e di Attuazione che fungerà anche da parziale variante.

Tale procedimento non ha ancora chiuso il suo iter e la proprietà ha avviato consultazioni ed incontri con l'Amministrazione al fine di ottenere il massimo sia in termini di eventuali variazioni di destinazioni d'uso (Settore A) che in termini di frazionamento dei piani attuativi (Settore B1, Comparti A e B).

La Committenza ci ha dichiaratamente incaricati di far riferimento alla situazione attuale in sede di stima e quindi va rimarcata l'attuale giacenza delle aree e degli immobili in oggetto nella zona omogenea D (tessuto consolidato delle attività produttive) ed in particolare nella sottozona D1 che identifica le aree destinate ad attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni.

Il tutto nell'ambito denominato AT14 che riguarda, appunto, il complesso della Franco Tosi che, al momento, vede tutte le porzioni di nostro interesse essere interne al Settore B1.

Al momento peritale la Proprietà ha redatto una proposta unitaria di Masterplan dell'Ambito AT14 che prevede che:

- la parte nord della proprietà passi nel settore A (dove già ricade il complesso direzionale non più di proprietà) e sia oggetto del Piano Attuativo n. 1 con la previsione della demolizione di 6.000 mq di costruzioni esistenti e la loro sostituzione con altrettanta consistenza da destinare ad un uso terziario/residenziale da ricavarsi in un edificio di 5 piani fuori terra. Il piano prevede altresì la cessione di 4.000 mq di arre da destinare all'urbanizzazione secondaria e, con medesimo destino, l'asservimento di mq 2.000 di superficie di pavimento al piano terra oltre alla realizzazione del prolungamento della via Lega;
- la parte a sud della precedente, pur restando nel Settore B1, venga frazionata in tre Comparti (A, B e C) di cui l'ultimo (il C) estraneo a piani attuativi;
- la parte immediatamente a sud del Settore A (cioè il Comparto A del Settore B1) sia inserita nel Piano Attuativo n. 2 ad uso industriale;
- la parte a sud/est della precedente (cioè il Comparto B del Settore B1) sia inserita nel Piano Attuativo n. 3 ad uso industriale con una possibile previsione di demolizione integrale e ricostruzione di due edifici di ml 26,00 x 69,23 che, sviluppandosi su due livelli, sviluppino una superficie totale di 7.200 mq su un'area di circa 18.000 mq e, quindi, rispettando un indice di utilizzazione fondiaria di 0,4 mq/mq.

Questo masterplan, da informazioni assunte dai tecnici della Committenza, potrebbe essere approvato dall'Amministrazione Comunale entro tempi assai contenuti.

## INDAGINI DI MERCATO E SCELTE PROPEDEUTICHE ALLA STIMA

Abbiamo già avuto modo di sottolineare come lo specifico valore richiesto dalla Committenza, non rispondendo ad alcuna definizione accademica dell'estimo immobiliare, debba far necessario riferimento



iniziale a quello che potrebbe essere un valore di libero mercato degli assets in oggetto.

Abbiamo quindi svolto indagini di mercato sia direttamente che attraverso le più note e consultate banche dati di settore.

L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la zona specificatamente in esame, indica per i capannoni industriali valutazioni unitarie variabili da 550 €/mq a 700 €/mq cui corrispondono canoni locativi da €/mq/anno 35/40 fino a 50/55 €/mq/anno che consentono di determinare in poco meno del 7% il rendimento medio lordo.

La medesima banca dati, per gli uffici di ottime condizioni, fa variare il valore unitario, mediamente pari a circa il doppio di quello degli ambiti produttivi, da 1.250 €/mq a 1.550 €/mq con rendimenti locativi da 75 €/mq/anno fino a non oltre 85/90 €/mq/anno facendo derivare un tasso di redditività lordo medio del 5,8%.

I dati dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma in comune di Legnano confermano da 550 €/mq a 750 €/mq il valore unitario dei locali capannoni industriali cui sono fatti abbinare canoni locativi da 40 €/mq/anno a 55 €/mq/anno da cui deriva la possibilità di quantificare in poco meno del 7,5% il tasso medio lordo di redditività.

Il Borsino Immobiliare di Legnano fa variare il prezzo dei locali capannoni industriali da €/mq 485 ad €/mq 665, i canoni locativi da 35 €/mq/anno a 50 €/mq/anno permettendo di confermare nel quasi 7,5% il tasso lordo di redditività.

La medesima fonte apprezza da 1.150 €/mq fino a 1.600 €/mq il valore degli uffici cui abbina canoni da 70/75 €/mq/anno fino a 85 €/mq/anno da cui si può desumere un tasso medio lordo di redditività del 5,7%.

Le nostre indagini dirette hanno mostrato canoni locativi variabili da 40 €/mq/anno a non oltre €/mq/anno 50 e valori unitari da 550 €/mq fino a 600 €/mq e dunque con un tasso medio di redditività lorda pari al 7,8%.

Non abbiamo ritenuto utile svolgere indagini specifiche approfondite sul segmento direzionale dato che le caratteristiche degli assets in oggetto risultavano estremamente peculiari vuoi per l'appartenenza ad un contesto urbano largamente dominato dall'uso industriale, vuoi per la loro invendibilità in modo scisso da ambiti produttivi e vuoi per l'accessorietà che l'uso terziario assume nell'ambito di tutto quanto in stima.

E' comunque apparsa confermata dai riscontri avuti la tendenza di apprezzare gli uffici direzionali ed operativi raddoppiando quello degli spazi produttivi.

Quindi, per immobili di buone/ottime condizioni e d'uso industriale, da tutto quanto sopra riportato si può ricavare un valore medio unitario di 600 €/mq cui si abbina un tasso di redditività medio del 7,5% che è stato applicato anche a tutti gli ambiti in tipologia civile stante l'accessorietà degli stessi al più che dominante uso industrial/produttivo.

Per le sole parti di questi ultimi rese oggetto di integrale ristrutturazione nel 2016 si è assunto un valore di riferimento di €/mq 1.200 ed un tasso del 5,8% quale redditività attesa.

Per ciò che invece attiene alle porzioni industriali ed a quelle che, pur in tipologia civile, ne sono accessori diretti, considerando, per ciò che concerne le indagini direttamente svolte, l'incidenza ed il divario esistente mediamente fra primissima richiesta e prezzo di possibile transazione finale, ai fini dell'adozione dei parametri unitari valorizzativi, si sono anche dovuti prendere in considerazione gli elementi di principale ragguaglio al fine di rendere omogeneo il raffronto fra i comparables reperiti e gli oggetti architettonici da noi trattati in sede estimativa.



Tali ragguagli, tutti penalizzanti, vanno anzitutto a far riferimento alle enormi consistenze che, pur considerando separatamente il Comparto A ed il B, vedono gli assets in stima essere pari in un caso (Comparto B) a più del doppio della consistenza massima dei comparables considerati e, nell'altro (Comparto A), addirittura a più di 7 volte la stessa.

La seconda considerazione va fatta in termini di autosufficienza funzionale perché mentre tutti i comparables analizzati facevano riferimento ad assets autonomi, le casistiche in esame godono di servizi, aree pertinenziali, accessi, etc... interdipendenti pur garantendo un certo grado di autonomia.

La stessa localizzazione del complesso Franco Tosi, pur decisamente favorevolissima riguardo alla sua centralità nell'ambito del centro urbano, per l'uso industrial/produttivo, risulta certamente assai più penalizzante e meno ricercata di zone più decentrate ma più facilmente fruibili, soprattutto dai mezzi pesanti, perché extraurbane.

Lo stato manutentivo e quello conservativo medio, determinato anche dalla vecchia data d'edificazione, è risultato l'elemento di raffronto più penalizzante in assoluto anche se la forma valorizzativa da noi proposta (partendo da un valore in buono/ottimo stato poi abbattuto per vetustà ed obsolescenza funzionale di ogni singolo corpo) ha limitato l'impatto economico di questo elemento alla sola considerazione di trovarsi in un contesto edificato (stretto intorno urbano) non certo ottimale.

Altro elemento di raffronto è stato quello costituito dalla dotazione impiantistica che, pur essendo migliorata negli ultimi tempi sia grazie all'anello ed alle altre opere poste in essere dalla Proprietà per ciò che concerne le misure antinfortunistiche antincendio e sia in virtù dei miglioramenti all'impianto di riscaldamento eseguiti invece dal Conduttore, è continuata a risultare mediamente inferiore a quella mostrata dai comparables considerati.

Sono infine da citare le caratteristiche intrinseche e tipologiche che, nel loro complesso, sono risultate estremamente legate all'uso strumentale di un settore (manifatturiero) in crisi che deve raffrontarsi con un trend di mercato immobiliare di zona e di settore caratterizzato da una netta dominanza dell'offerta sulla domanda e che ha visto la lunga crisi immobiliare post 2008 accumulare un'alta quota d'invenduto.

Il calo dei prezzi registrati e l'aumento dello sconto percentuale ottenuto in sede di transazione fra prima richiesta e finale prezzo d'acquisto, non sono stati ancora sufficienti a portare in equilibrio domanda ed offerta.

Per tutto quanto sopra si è scelto di decrementare del 25% il parametro unitario di riferimento (€/mq 600) e di basare la stima di libero mercato, per assets liberi e disponibili o equamente locati, su €/mq 450.

A tale valore unitario si sono apprezzati gli ambiti produttivi a piano terra di tradizionale altezza mentre si sono applicati i ragguagli sotto riportati per considerare livelli di piano ed usi specifici:

- 0,3 per gli ambiti al secondo interrato;
- 0,4 per gli ambiti in interrato/seminterrato;
- 0,5 per gli ambiti in impalcato;
- 0,6 per gli ambiti produttivi a piano terzo e per gli spazi a dispensa in seminterrato;

YARD S.P.A.  
REGULATED BY PROS



- 0,7 per gli ambiti produttivi a piano secondo;
- 0,8 per gli ambiti produttivi a piano primo e per gli archivi in seminterrato di porzioni ad uffici;
- 1,5 per gli ambiti a servizi aziendali, gli spogliatoi, la dispensa fuori terra e per l'infermeria;
- 2,0 per gli spazi ad uffici, la sede RSU ed il CED.

Per le costruzioni di tipologia industriale si è poi considerato anche un coefficiente correttivo in funzione dell'altezza interna da cui dipende direttamente la fruibilità degli stessi ed in particolare si sono usati raggugli pari a:

- 0,4 per le costruzioni inferiori ai 3,0 ml;
- 0,5 per le costruzioni comprese fra i 3,0 ed i 3,5 ml;
- 0,7 per le costruzioni comprese fra i 3,5 ed i 4,5 ml;
- 0,8 per le costruzioni comprese fra i 4,5 ed i 5,0 ml.

Di ogni corpo di fabbrica si è identificata la data d'originaria edificazione e quella, se e dove esistente, quella di ultima ristrutturazione.

Per i soli immobili identificati dalle sigle numeriche 1.012 e 1.013, resi oggetto di recente ed integrale ristrutturazione sia edilizia che impiantistica, la vetustà è stata fatta partire dal 2016.

Conteggiando per intero gli anni trascorsi dall'ultima importante migioria apportata a quella attuale peritale ed al 50% quelli compresi invece fra la data d'originaria costruzione e l'ultima ristrutturazione, si è quantificata in anni virtuali la vetustà d'ogni fabbricato ed a ciascuno di essi si è abbinato uno stato conservativo attendibile in base alla relativa età virtuale ipotizzando di poter considerare:

- in ottime condizioni gli edifici con meno di 10 anni di vetustà virtuale;
- in buone condizioni gli edifici compresi fra i 10 ed i 20 anni di vetustà virtuale;
- in discrete condizioni gli edifici compresi fra i 20 ed i 30 anni di vetustà virtuale;
- in sufficienti condizioni gli edifici compresi fra i 30 ed i 40 anni di vetustà virtuale;
- in scarse condizioni gli edifici compresi fra i 40 ed i 50 anni di vetustà virtuale;
- in pessime condizioni gli edifici con oltre 50 anni di vetustà virtuale.

Allo stato di conservazione attendibile in base all'età virtuale di ogni corpo è stato contrapposto quello di fatto riscontrato in sede di sopralluogo ed in base al raffronto dei due si è incrementata o decrementata di 5 anni di vetustà l'età della costruzione per ogni salto qualitativo evidenziatosi.

Determinato così in numero di anni il grado di vetustà di ogni singolo asset immobiliare, il coefficiente di degrado da applicare è stato determinato in funzione della tipologia considerando applicabile un abbattimento dell'1% annuo alle tipologie civili e dell'1,5% annuo a quelle industriali avendo peraltro cura che l'abbattimento per vetustà non superasse la soglia percentuale del 99%.

Così facendo si è appurato il valore di mercato ascrivibile ad ogni immobile inteso come privo di passività, libero e disponibile ed a tale valore si è abbinato il tasso di redditività del 7,5% (per i soli edifici puramente direzionali tale tasso è sceso al 5,8%) come emerso dalle indagini di mercato svolte sia in luogo che



consultando le principali banche dati.

Ai fini del conteggio del canone percepito realmente, si è però dovuto considerare come anche le costruzioni rientranti nel Settore A ed estranei alla presente stima facessero parte del perimetro degli assets locati e si è quindi reso necessario determinarne l'incidenza.

Operando pertanto sulle costruzioni nn. 1002, 1005, 1006, 1007, 1008, 1011 e 1016 nello stesso modo sopra illustrato, si è determinato nel 13,7% l'incidenza loro imputabile sul canone totale attendibile dal mercato ed applicando tale percentuale alla redditività realmente in essere (€/anno 1.086.860) è stato quindi possibile identificare in circa €/anno 937.950 la redditività che sarebbe garantita dalle contrattualistiche in essere se le stesse facessero riferimento esclusivamente agli immobili giacenti nei Comparti A e B del Settore B1.

### VALUTAZIONI

A seguire si riportano, sulla base di tutto quanto illustrato nel capitolo precedente, le valutazioni di libero mercato per singolo comparto degli assets intesi come privi di passività, liberi e disponibili o, se locati, facentesi garanti di un'equa redditività.

VALUTAZIONE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL COMPARTO B DEL SETTORE B1 INTESI COME LIBERI E DISPONIBILI																			
Corpo	Uso	Piano	Edific.	Ristrut.	Vetustà presunta anni	Stato atteso	Stato in essere	Corrett. anni	Vetustà reale	Degrado %	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Ragg. uso %	Ragg. altezza %	Valore stato ottimo €	Abbattimento %	Valore in essere €	Tasso redd. %	Canone €/ann
1018	Magazzino e Cab. elett.	T	1946	1946	72	Pessimo	Scarso	-5	67	99	450	450	1,0	1,0	202.500,00	200.475,00	2.025,00	7,5	1
	Uffici	T	2016	2016	2	Ottimo	Ottimo	0	2	2	500	1200	1,0	1,0	600.000,00	12.000,00	588.000,00	5,8	34,1
1012	Uffici	1	2016	2016	2	Ottimo	Ottimo	0	2	2	500	1200	1,0	1,0	600.000,00	12.000,00	588.000,00	5,8	34,1
	Archivi	S1	1950	1979	53,5	Pessimo	Sufficiente	-10	43,5	43,5	500	450	0,8	1,0	180.000,00	78.300,00	101.700,00	5,8	5,8
	Uffici	T	2016	2016	2	Ottimo	Ottimo	0	2	2	287	1200	1,0	1,0	344.400,00	6.888,00	337.512,00	5,8	19,5
1013	Uffici	1	2016	2016	2	Ottimo	Ottimo	0	2	2	287	1200	1,0	1,0	344.400,00	6.888,00	337.512,00	5,8	19,5
	Uffici	2	1979	1979	39	Sufficiente	Discreto	-5	34	34	287	450	2,0	1,0	258.300,00	87.822,00	170.478,00	5,8	9,8
	Archivi	S1	1979	1979	39	Sufficiente	Sufficiente	0	39	39	287	450	0,8	1,0	103.320,00	40.294,80	63.025,20	5,8	3,6
1049	T.T. Campata A/B	T	1946	1946	72	Pessimo	Sufficiente	-10	62	93	2613	450	1,0	1,0	1.175.850,00	1.093.540,50	82.309,50	7,5	6,1
1051	T.T. Campata C	T	1971	1971	47	Scarso	Discreto	-10	37	55,5	1776	450	1,0	1,0	799.200,00	443.556,00	355.644,00	7,5	26,6
	Impal.	Impal.	1971	1971	47	Scarso	Discreto	-10	37	55,5	215	450	0,5	1,0	48.375,00	26.848,13	21.526,88	7,5	1,6
1052	T.T. Campata D	T	1971	1971	47	Scarso	Discreto	-10	37	55,5	1776	450	1,0	1,0	799.200,00	443.556,00	355.644,00	7,5	26,6
	Impal.	Impal.	1971	1971	47	Scarso	Discreto	-10	37	55,5	430	450	0,5	1,0	96.750,00	53.696,25	43.053,75	7,5	3,2
1053	Off. Leggera	T	1971	1971	47	Scarso	Discreto	-10	37	55,5	1172	450	1,0	1,0	527.400,00	292.707,00	234.693,00	7,5	17,6
	Palette A	Impal.	1971	1971	47	Scarso	Discreto	-10	37	55,5	115	450	0,5	1,0	25.875,00	14.360,63	11.514,38	7,5	0,8
1054	Off. Leggera	T	1971	1971	47	Scarso	Discreto	-10	37	55,5	1172	450	1,0	1,0	527.400,00	292.707,00	234.693,00	7,5	17,6
	Palette B	Impal.	1971	1971	47	Scarso	Discreto	-10	37	55,5	115	450	0,5	1,0	25.875,00	14.360,63	11.514,38	7,5	0,8
1055	Off. Leggera	T	1971	1971	47	Scarso	Discreto	-10	37	55,5	1172	450	1,0	1,0	527.400,00	292.707,00	234.693,00	7,5	17,6
	Palette C	Impal.	1971	1971	47	Scarso	Discreto	-10	37	55,5	115	450	0,5	1,0	25.875,00	14.360,63	11.514,38	7,5	0,8
1056	Off. Leggera	T	1971	1971	47	Scarso	Discreto	-10	37	55,5	1172	450	1,0	1,0	527.400,00	292.707,00	234.693,00	7,5	17,6
	Palette D	Impal.	1971	1971	47	Scarso	Discreto	-10	37	55,5	115	450	0,5	1,0	25.875,00	14.360,63	11.514,38	7,5	0,8
1060	Cabina elettrica	T	1943	1943	75	Pessimo	Sufficiente	-10	65	97,5	106	450	1,0	1,0	47.700,00	46.507,50	1.192,50	7,5	1
	1	1	1943	1943	75	Pessimo	Sufficiente	-10	65	97,5	106	450	0,8	1,0	38.160,00	37.206,00	954,00	7,5	1
1061	Ex pozzo d'acqua	T	1943	1943	75	Pessimo	Pessimo	0	75	99	30	450	0,0	1,0	-	-	-	7,5	1
<b>TOTALE IMMOBILI COMPARTO B DEL SETTORE B1</b>															<b>7.851.255,00</b>	<b>3.617.848,68</b>	<b>4.033.406,33</b>		<b>265,3</b>
ARROTONDATO																	<b>4.035.000,00</b>		<b>265,3</b>

YARD S.P.A.  
REPR. LEG. D. 11/01/03

*[Handwritten signature]*

*[Circular stamp: TRIBUNALE DI LEGNANO]*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI DEFINITI COME "AREA NORD RETTIFICATA" APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

VALUTAZIONE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL COMPARTO A DEL SETTORE B1 INTESI COME LIBRI E DISPONIBILI

Corpo	Uso	Piano	Edific.	Ristrut.	Vetustà presunta anni	Stato atteso	Stato in essere	Corrett. anni	Vetustà reale	Degr. %	Sup. mq	Valore unitario €/mq	Ragg. uso %	Ragg. altezza %	Valore stato ottimo €	Abbattimento %	Valore in essere €	Tasso redd. %	Canone atteso €/anno
1081	Deposito ammoniaca	T	1974	1974	39	Sufficiente	Scarso	5	44	66	20	450	1,0	0,4	3.870,00	2.554,20	1.315,80	7,5	98,69
1019	Deposito bombole	T	1966	1966	47	Scarso	Scarso	0	47	70,5	60	450	1,0	1,0	27.000,00	19.035,00	7.965,00	7,5	597,38
1009	Rimessa autocarri	T	1952	1952	61	Pessimo	Scarso	-5	56	84	336	450	1,0	0,8	122.472,00	102.876,48	19.595,52	7,5	1.469,66
	Deposito cicli	T	1955	1955	58	Pessimo	Scarso	-10	48	72	586	450	1,0	0,8	221.508,00	159.485,76	62.022,24	7,5	4.651,67
1015	Spogliatoio	1	1955	1978	46,5	Scarso	Scarso	0	46,5	46,5	586	450	1,5	1,0	395.550,00	183.930,75	211.619,25	7,5	15.871,44
		2	1955	1978	46,5	Scarso	Scarso	0	46,5	46,5	586	450	1,5	1,0	395.550,00	183.930,75	211.619,25	7,5	15.871,44
			1972	1972	41	Scarso	Sufficiente	-5	36	54	139	450	1,0	1,0	60.048,00	32.425,92	27.622,08	7,5	2.071,66
1023	Montaggio campata G	1	1972	1972	41	Scarso	Sufficiente	-5	36	54	781	450	0,8	1,0	269.913,60	145.753,34	124.160,26	7,5	9.312,02
		2	1972	1972	41	Scarso	Sufficiente	-5	36	54	139	450	0,7	1,0	42.033,60	22.698,14	19.335,46	7,5	1.450,16
		S1	1972	1972	41	Scarso	Sufficiente	-5	36	54	139	450	0,4	1,0	25.020,00	13.510,80	11.509,20	7,5	863,19
1020	Montaggio campata F	S1	1972	1972	41	Scarso	Sufficiente	-5	36	54	487	450	0,4	1,0	87.660,00	47.336,40	40.323,60	7,5	3.024,27
		T	1972	1972	41	Scarso	Sufficiente	-5	36	54	1232	450	1,0	1,0	554.400,00	299.376,00	255.024,00	7,5	19.126,80
1029	Montaggio campata E	T	1961	1961	52	Pessimo	Discreto	-15	37	55,5	1269	450	1,0	1,0	571.050,00	316.932,75	254.117,25	7,5	19.058,79
1028	Montaggio campata D	T	1961	1961	52	Pessimo	Discreto	-15	37	55,5	4928	450	1,0	1,0	2.217.600,00	1.290.768,00	986.832,00	7,5	74.012,40
1010	Falegnameria	T	1972	1972	41	Scarso	Discreto	-10	31	46,5	571	450	1,0	1,0	256.950,00	119.481,75	137.468,25	7,5	10.310,12
		Impal.	1972	1972	41	Scarso	Discreto	-10	31	46,5	140	450	0,5	1,0	31.500,00	14.647,50	16.852,50	7,5	1.263,94
1030	Montaggio campate B/C	T	1954	1962	55	Pessimo	Discreto	-15	40	60	6603	450	1,0	1,0	2.971.350,00	1.782.810,00	1.188.540,00	7,5	89.140,50
		T	1945	1945	68	Pessimo	Sufficiente	-10	58	87	2013	450	1,0	0,5	452.925,00	394.044,75	58.880,25	7,5	4.416,02
1032	Montaggio campata A	1	1945	1945	68	Pessimo	Sufficiente	-10	58	87	140	450	0,8	0,5	25.200,00	21.924,00	3.276,00	7,5	245,70
		2	1945	1945	68	Pessimo	Sufficiente	-10	58	87	140	450	0,7	0,5	22.050,00	19.183,50	2.866,50	7,5	214,99
		3	1945	1945	68	Pessimo	Sufficiente	-10	58	87	140	450	0,6	0,5	18.900,00	16.443,00	2.457,00	7,5	184,28
1026	C.T. prove	T	1963	1985	39	Sufficiente	Scarso	5	44	66	468	450	1,0	1,0	210.600,00	138.996,00	71.604,00	7,5	5.370,30
		S1	1963	1985	39	Sufficiente	Scarso	5	44	66	840	450	0,4	1,0	151.200,00	99.792,00	51.408,00	7,5	3.855,60
1025	Torre refrigerazione	T	1950	1979	48,5	Scarso	Scarso	0	48,5	72,75	241	450	1,0	1,0	108.450,00	78.897,38	29.552,63	7,5	2.216,45
1014	Uffici sezione	T	1970	1970	43	Scarso	Discreto	-10	33	33	88	450	2,0	1,0	79.200,00	26.136,00	53.064,00	7,5	3.979,80
		1	1970	1970	43	Scarso	Discreto	-10	33	33	88	450	2,0	1,0	79.200,00	26.136,00	53.064,00	7,5	3.979,80
1024	Cabina metano	T	1950	1950	63	Pessimo	Discreto	-15	48	72	18	450	1,0	0,8	6.561,00	4.723,92	1.837,08	7,5	137,78
1047	C.T. nord	T	1957	1983	43	Scarso	Discreto	-10	33	49,5	490	450	1,0	1,0	220.500,00	109.147,50	111.352,50	7,5	8.351,44
		S1	1957	1983	43	Scarso	Discreto	-10	33	49,5	160	450	0,4	1,0	28.800,00	14.256,00	14.544,00	7,5	1.090,80
1027	Officina leggera	T	1968	1968	45	Scarso	Scarso	0	45	67,5	138	450	1,0	0,7	44.091,00	29.761,43	14.329,58	7,5	1.074,72
		T h+	1943	1943	70	Pessimo	Scarso	-5	65	97,5	889	450	1,0	1,0	400.050,00	390.048,75	10.001,25	7,5	750,09
1046	Officina leggera	T h-	1943	1943	70	Pessimo	Scarso	-5	65	97,5	105	450	1,0	0,5	25.515,00	24.877,13	637,88	7,5	47,84
		Impal.	1943	1943	70	Pessimo	Scarso	-5	65	97,5	105	450	0,5	1,0	23.625,00	23.084,38	590,63	7,5	44,30
1045	Officina leggera	T	1943	1943	70	Pessimo	Scarso	-5	65	97,5	800	450	1,0	1,0	360.000,00	351.000,00	9.000,00	7,5	675,00
1042	Dispensa	T	1953	1953	60	Pessimo	Sufficiente	-10	50	50	1103	450	1,5	1,0	744.525,00	372.262,50	372.262,50	7,5	27.919,69
		S1	1953	1953	60	Pessimo	Sufficiente	-10	50	50	1980	450	0,6	1,0	534.600,00	267.300,00	267.300,00	7,5	20.047,50
1043	Uffici produzione	1	1953	1985	44	Scarso	Discreto	-10	34	34	1103	450	2,0	1,0	992.700,00	337.518,00	655.182,00	7,5	49.138,65
		2	1953	1985	44	Scarso	Discreto	-10	34	34	1103	450	2,0	1,0	992.700,00	337.518,00	655.182,00	7,5	49.138,65
		T	1978	1978	35	Sufficiente	Buono	-10	25	25	512	450	2,0	1,0	460.800,00	115.200,00	345.600,00	7,5	25.920,00
1004	Uffici officina nord	1	1978	1978	35	Sufficiente	Buono	-10	25	25	512	450	2,0	1,0	460.800,00	115.200,00	345.600,00	7,5	25.920,00
		2	1978	1978	35	Sufficiente	Buono	-10	25	25	512	450	2,0	1,0	460.800,00	115.200,00	345.600,00	7,5	25.920,00
1033	Officina A1	T	1978	1978	35	Sufficiente	Buono	-10	25	37,5	1515	450	1,0	1,0	681.750,00	255.656,25	426.093,75	7,5	31.957,03
1034	Officina A2	T	1980	1980	33	Sufficiente	Buono	-10	23	34,5	1515	450	1,0	1,0	681.750,00	235.203,75	446.546,25	7,5	33.490,97
1035	Officina A3	T	1982	1982	31	Sufficiente	Buono	-10	21	31,5	1515	450	1,0	1,0	681.750,00	214.751,25	466.998,75	7,5	35.024,91
1036	Officina A4	T	1982	1982	31	Sufficiente	Buono	-10	21	31,5	1835	450	1,0	1,0	825.750,00	260.111,25	565.638,75	7,5	42.422,91
1037	Officina B	T	1918	1982	63	Pessimo	Scarso	-5	58	87	3400	450	1,0	1,0	1.530.000,00	1.331.100,00	198.900,00	7,5	14.917,50
		S1	1918	1982	63	Pessimo	Scarso	-5	58	87	1200	450	0,4	1,0	216.000,00	187.920,00	28.080,00	7,5	2.105,00
1040	Officina C/D	T	1972	1972	41	Scarso	Buono	-15	26	39	3342	450	1,0	1,0	1.509.900,00	586.521,00	917.379,00	7,5	68.803,43
1039	Officina C/D	T	1971	1971	42	Scarso	Buono	-15	27	40,5	2980	450	1,0	1,0	1.341.000,00	543.105,00	797.895,00	7,5	59.842,13
1038	Officina C	T	1956	1956	57	Pessimo	Buono	-20	37	55,5	2014	450	1,0	1,0	906.300,00	502.996,50	403.303,50	7,5	30.247,76
1017	Cabina elettrica B	T	1970	1970	43	Scarso	Scarso	0	43	64,5	165	450	1,0	1,0	74.250,00	47.891,25	26.358,75	7,5	1.976,91
	Spogliatoio	1	1970	1970	43	Scarso	Scarso	0	43	43	115	450	1,5	1,0	77.625,00	33.378,75	44.246,25	7,5	3.318,47
	Spogliatoio	2	1970	1970	43	Scarso	Scarso	0	43	43	115	450	1,5	1,0	77.625,00	33.378,75	44.246,25	7,5	3.318,47
1022	Magazzino olio	S1	1920	1920	93	Pessimo	Sufficiente	-10	83	99	1080	450	0,4	1,0	194.400,00	192.456,00	1.944,00	7,5	145,80
		S2	1920	1920	93	Pessimo	Sufficiente	-10	83	99	1400	450	0,3	1,0	189.000,00	187.110,00	1.890,00	7,5	141,75
1050	Impalcato	T	1971	1971	47	Scarso	Discreto	-10	37	55,5	95	450	1,0	1,0	41.467,50	23.014,46	18.453,04	7,5	1.383,98
1067	Deposito	T	1947	1947	71	Pessimo	Pessimo	0	71	99	66	450	1,0	1,0	29.700,00	29.403,00	297,00	7,5	22,28

TOTALE IMMOBILI COMPARTO A DEL SETTORE B1

24.269.534,70

12.770.250,96

11.459.383,72

557.953,78



Pertanto è nostro parere che il valore di libero mercato tradizionalmente inteso degli assets immobiliari giacenti all'interno del Comparto A del Settore B1 (intesi come liberi e disponibili o locati a livello di mercato) sia, a valle del minimo arrotondamento apportato, pari ad € 11.440.000 e che gli stessi dovrebbero permettere di percepire una redditività da canoni locativi pari ad €/anno 848.000 sempre a valle del minimo arrotondamento apportato.

Per ciò invece che riguarda gli assets interni alla perimetrazione del Comparto B del Settore B1, il valore di libero mercato tradizionalmente inteso (sempre liberi e disponibili o locati congruamente) è stato quantificato in € 4.035.000 e la redditività attendibile in €/anno 265.350 sempre a valle degli arrotondamenti operati.

Avendo quindi accertato che, in termini di valore, quello degli assets del Comparto A risulta pari al 73,9% dell'apprezzamento totale dei Comparti A e B, la redditività realmente in essere sugli stessi, pari ad €/anno 937.950, può essere considerata così articolabile:

per €/anno 693.150 circa di pertinenza degli edifici del Comparto A del Settore B1;

per €/anno 244.800 circa di pertinenza degli edifici del Comparto B del Settore B1.

Per considerare nella stima anche l'incidenza dello stato occupazionale occorre rammentare come la contrattualistica in essere con la BBP S.r.L. (oggi Franco Tosi Meccanica S.p.A.) non possa essere considerata "normalizzata" in quanto il fatto che quanto pattuito fra Proprietà e Conduttore lasci in capo a quest'ultimo anche le opere di manutenzione straordinaria sia edilizia che impiantistica con la sola eccezione delle parti immobiliari strutturali, rende di fatto maggiore la redditività garantita alla Proprietà.

Occorre tuttavia rammentare come, nel caso specifico in esame, il valore di libero mercato (tradizionalmente inteso e già più sopra quantificato), riferendosi allo stato di fatto in essere, tenga già conto di tutte le migliorie fin qui operate e non si può neppure ignorare come, in termini di migliorie, tutte le opere di maggior impatto economico e di possibile interesse (anche strumental/funzionale) del Conduttore (dall'integrale ristrutturazione edilizia ed impiantistica di due piani della palazzina uffici alla creazione e/o potenziamento dell'impianto di riscaldamento di molti ambiti produttivi) siano già state messe in opera dalla parte titolare del contratto di locazione.

Quindi, in caso di una compravendita che veda la parte acquirente non collimare con l'attuale Conduttore, la prima (avendo già apprezzate nel prezzo d'acquisto le migliorie fin qui eseguite) non dovrebbe più contare sul fatto di godere di ulteriori futuri vantaggi anche perché è assai verosimile ipotizzare che il Conduttore, fino alla scadenza contrattuale, limiterà al minimo strettamente funzional/strumentale eventuali interventi di manutenzione straordinaria.

Rispetto alle redditività attendibili sopra tabulate, le contrattualistiche in essere determineranno quindi per il futuro:

una minus valenza reddituale di €/anno 154.850 per ciò che riguarda gli edifici del Comparto A del Settore B1;

una minus valenza reddituale di €/anno 20.550 per ciò che riguarda gli edifici del Comparto B del Settore B1.

Avendo preso atto, da quanto più sopra riportato nel capitolo sullo stato occupazionale, che le tre contrattualistiche minori esistenti incidono sul totale dei canoni percepiti in modo percentualmente irrilevante rispetto a quella sottoscritta con la BBP S.r.L. (oggi Franco Tosi Meccanica S.p.A.), poiché il canone (pur non "normalizzato") globalmente garantito annualmente da quest'ultima alla Proprietà è risultato (in



proiezione futura) inferiore a quello attendibile sul mercato, è parso corretto ipotizzare che gli attuali conduttori continueranno ad occupare gli immobili fino alla definitiva scadenza contrattuale dell'8 giugno 2027 dovendo anche tendere ad ammortizzare gli investimenti economici effettuati per le già citate migliorie operate.

Dando quindi per già onorata la rata relativa al corrente mese di luglio 2018, la principale contrattualistica in essere avrà una durata temporale residua pari a 106 mensilità.

Con la formula di matematica finanziaria dell'accumulazione iniziale di rateizzazioni mensili mediamente anticipate, abbiamo quindi determinato la minus valenza immobiliare imputabile alla data peritale allo stato occupazionale in essere.

L'attualizzazione, che è stata operata al tasso, puramente economico/monetario, del 2,31% pari cioè al rendimento lordo dei titoli di Stato (BTP settennali) secondo l'ultima asta del 12 e 13 luglio ultimo scorso, ha permesso di conteggiare a valle dei minimi arrotondamenti apportati:

in € 1.238.650 la minus valenza immobiliare da stato occupazionale imputabile agli assets del Comparto A del Settore B1;

in € 164.400 la minus valenza immobiliare da stato occupazionale imputabile agli assets del Comparto B del Settore B1.

Alla luce di quanto sopra i valori mercato degli immobili in esame intesi nel loro attuale stato occupazionale sono sotto riportati in forma tabulare.

**VALUTAZIONE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEI COMPARTI A E B  
DEL SETTORE B1 NEL LORO ATTUALE STATO OCCUPAZIONALE**

Settore	Comparto	Valore per assets liberi €	Minusvalenza reddituale €	Valore nello stato occupazionale €	Arrotondato €
B1	A	11.439.383,72	1.238.650,00	10.200.733,72	10.200.000,00
B1	B	4.033.406,33	164.400,00	3.869.006,33	3.870.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>15.472.790,05</b>	<b>1.403.050,00</b>	<b>14.069.740,05</b>	<b>14.070.000,00</b>

Determinato, come riferimento di base e come sopra riportato, il valore di libero mercato tradizionalmente inteso dei Settori interessanti la nostra stima, si è proceduto alla trasformazione di tale valore in quello, richiesto dalla Committenza, applicabile agli stessi assets considerando le modalità di vendita effettuata con procedura competitiva.

Abbiamo già detto che non esiste, nell'estimo immobiliare, una codifica della tipologia di valore come sopra descritto e non è risultato neppure possibile rinvenire dei criteri oggettivi e universalmente riconosciuti in campo di estimo immobiliare per individuare tale valore.

Abbiamo quindi svolto delle ricerche per meglio capire le caratteristiche del mercato immobiliare legato al mondo delle aste.



In particolare dal Rapporto Astasys del gennaio 2018 risulta come negli ultimi 12 mesi gli immobili (per il 70% ad uso residenziale) pubblicati siano stati quasi 235.000 e come Milano costituisca la provincia con il maggior numero di pubblicazioni (quasi 9.000).

Di queste solo il 14% è stato però interessato da una procedura d'aggiudicazione nel corso del 2017.

Le aggiudicazioni sono risultate in calo del 12,3% rispetto all'anno precedente ed hanno comunque richiesto una tempistica media di vendita superiore ai 50 mesi.

Il Rapporto Astasys indica infine come attestata mediamente dal 44% al 46% la percentuale del prezzo di aggiudicazione rispetto all'originario valore di libero mercato.

Tuttavia occorre considerare che il prezzo di finale aggiudicazione sovente risente della possibilità che:

- un asset immobiliare venga venduto ad un'asta posteriore alla prima (con sconti dal 15% al 25% per ogni asta successiva);
- sia assegnato ad un prezzo che, pur interno alle tolleranze percentuali accettate, risulti comunque inferiore a quello posto a base d'asta.

Per questo motivo un primo correttivo al valore di mercato nello stato fisico ed occupazionale in essere è stato apportato facendo riferimento alla prassi in uso presso il Tribunale di Milano.

Quest'ultimo, per determinare il prezzo di prima base d'asta di un immobile, è solito decrementare di una percentuale usualmente compresa fra il 20% ed il 25% il valore delle perizie tecniche relative (solitamente redatte da un consulente tecnico d'ufficio).

Stante le già più volte citate principali caratteristiche dell'asset in oggetto ed in particolare quelle che fanno riferimento alla destinazione d'uso (del tutto estranea a quella residenziale che si è vista largamente dominante in questo tipo di procedure), alle elevatissime consistenze ed al comunque molto alto valore (si pensi che il già citato Rapporto Astasys indica nel 78% sul totale la quota di immobili aggiudicati ad un prezzo non superiore ai 140.000 €), nella casistica specificatamente in esame è apparso prudente adottare la percentuale del 25%.

Ciò anche allo scopo di provare ad abbassare le tempistiche d'assegnazione che abbiamo visto essere nelle procedure competitive e concorsuali nettamente maggiori rispetto a quelle di libero mercato.

Sulla scorta di tutto quanto sopra, una stima full redatta a valle dello svolgimento di un'accurata due diligence e tesa all'accertamento di valori ottenibili nell'ambito di vendite portate a termine tramite procedure competitive ovvero di procedure esecutive e/o concorsuali, avrebbe verosimilmente portato all'identificazione di valori così come sotto riportati.

La forma tabulare a seguire riporta valori che sono stati articolati per singolo comparto (A e B) nonché avendo cura di tenere a riferimento gli apprezzamenti di mercato già nello stato fisico ed in quello occupazionale degli assets.

**STIMA DEL VALORE PER VENDITA CON PROCEDURA COMPETITIVA DEI COMPARTI A E B DEL SETTORE B1**

Settore	Comparto	Valore di libero mercato €	Percentuale %	Valore residuo €	Arrotondato €
B1	A	10.200.733,72	25,00	7.650.550,29	7.650.000,00
B1	B	3.869.006,33	25,00	2.901.754,75	2.900.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>14.069.740,05</b>		<b>10.552.305,04</b>	<b>10.550.000,00</b>

Per soddisfare appieno le esigenze della Committenza è infine da notare l'esistenza di un ulteriore divario fra il valore di mercato da noi conteggiato e quello che figura invece nella grande maggioranza delle relazioni dei Consulenti Tecnici d'Ufficio stante che questi ultimi lo indicano quasi sempre a valle dei costi necessari a rendere gli immobili perfettamente regolari.

Pur tralasciando Infatti come, per sua stessa definizione, il valore di mercato implichi una sorta di pariteticità e di ugual potere contrattuale fra i contraenti nel chiudere la transazione (elemento che, nel caso specifico, va invece sicuramente a danno della Proprietà risultando quest'ultima nella condizione di cedere gli immobili), va sottolineata l'importanza che, da un punto di vista economico, riveste il fatto che in una compravendita immobiliare condotta con procedura competitiva, esecutiva o concorsuale alla Proprietà sia richiesto unicamente di garantire all'acquirente la titolarità del pieno possesso del bene e la collimazione fra stato di fatto in essere e risultanze catastali.

Da ciò deriva che il compratore, con la chiusura della transazione, si accolla un elevatissimo margine di rischio stante che, per assurdo, nelle procedure sopra citate diviene commercializzabile anche un asset che risultasse completamente abusivo sotto il profilo edilizio, in contrasto con le norme urbanistiche, irrispettoso delle misure igienico/sanitarie, dotato di impiantistica non a norma e priva di ogni certificazione nonché caratterizzato da usi materici inquinanti e, magari, anche edificato su di un suolo a sua volta inquinato e, quindi, da bonificare.

Ancorché quest'ultimo aspetto risulti, nell'ambito di una stima redatta senza alcun tipo di preventiva due diligence, il più difficile da quantificare economicamente, dal materiale di base messi a disposizione si evince come gli interventi tesi alla sola risoluzione delle problematiche ambientali già palesatesi (peraltro in parte già mitigate dalle migliorie messe in essere dalla Proprietà su talune coperture in amianto) siano stati preventivati in circa € 1.630.000.

La stima finale del valore ricercato è riportata a seguire in base a quanto sopra citato sotto forma tabulare ed in modo articolato per singolo Comparto del Settore B1.

**STIMA DEL VALORE PER VENDITA CON PROCEDURA COMPETITIVA DEI COMPARTI A E B DEL SETTORE B1**

Settore	Comparto	Valore €	Capex €	Valore finale €	Arrotondato €
B1	A	7.650.550,29	1.630.000,00	6.020.550,29	6.020.000,00
B1	B	2.901.754,75	0,00	2.901.754,75	2.900.000,00
<b>TOTALE</b>		<b>10.552.305,04</b>		<b>8.922.305,04</b>	<b>8.920.000,00</b>



### CONCLUSIONI

Sulla base dei criteri e delle metodologie soprascritte è nostra opinione che il più probabile valore ottenibile in una vendita degli assets esaminati condotta con procedura competitiva, con riferimento alla data del luglio 2018, possa essere articolato per singolo Comparto del Settore B1 dell'insediamento industriale Franco Tosi di Legnano come sotto indicato:

- valore del Comparto A del Settore B1 € 6.020.000,00 (Euro seimilioniventimila/00);
- valore del Comparto B del Settore B1 € 2.900.000,00 (Euro duemilioninovecentomila/00).

### NOTA FINALE

La presente valutazione è stata prodotta esclusivamente per la Vostra Società e, come tale, può essere utilizzata.

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.

Repertorio n. 1886

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

DI BENI IMMOBILI

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno tre del mese di settembre dell'anno due-  
miladiciotto.

In Milano, Via della Posta n. 10, al secondo piano.

Innanzi a me Dottor **Marco SORMANI**, Notaio in Mila-  
no, iscritto presso il collegio notarile della  
stessa città è comparso il signor: -----

- **MAMMERO Carlo Alberto**, nato a Torino il giorno  
11 febbraio 1981, residente in Marene (CN), Via Mo-  
linetta n. 10, -----

iscritto all'ordine degli ingegneri della Provin-  
cia di Torino al n. 12555X, -----

della cui identità personale io Notaio sono certo. -

In virtù del presente verbale il comparso mi  
chiede di asseverare con giuramento la relazione  
di stima che precede, portante "determinazione del  
valore di mercato in modalità di vendita tramite  
procedura competitiva dei beni immobili definiti  
come "area nord rettificata" appartenenti al com-  
parto nord del complesso industriale Franco Tosi  
di Via San Bernardino a Legnano". -----



Aderendo alla richiesta, ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi giuramento di rito ripetendo la formula "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità." -----

-----Il presente verbale scritto da persona di mia fiducia e completato da me notaio, è stato da me letto al comparente che lo ha approvato. -----

-----Occupa di un foglio di carta, una intera facciata e sino a qui della seconda. -----

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

