

Repertorio n. 4498

VERBALE DI ASSEVERAZIONE

DI DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

DI BENI IMMOBILI

REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno diciannove del mese di giugno dell'anno
duemilaventi.

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

Innanzi a me Dottor Marco SORMANI, Notaio in
Milano, iscritto presso il collegio notarile della
stessa città è comparso il signor:

- SILVESTRI Diego, nato a Milano il 9 dicembre

1980, residente in Assago (MI), Via Bazzana

Inferiore n. 3,

iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia

di Milano al n. 11028,

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 interni

alla perimetrazione dei piani attuativi nn. 2 e 3

appartenenti al comparto 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. -----

Diego P. L. S.

A handwritten signature in cursive script is written over a circular notary seal. The signature appears to be "Diego P. L. S.". The seal is circular with a double-line border and contains illegible text and a central emblem.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI INTERNI ALLA PERIMETRAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI 2 E 3 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, 8 maggio 2020

Oggetto: **Determinazione del valore di mercato in modalità di vendita tramite procedura competitiva dei beni immobili interni alla perimetrazione dei Piani Attuativi nn. 2 e 3 appartenenti al Comparto Nord del complesso industriale Franco Tosi di via San Bernardino a Legnano (MI)**

INTRODUZIONE

A seguito dell'incarico conferitoci dalla Franco Tosi Meccanica S.P.A. in Amministrazione Straordinaria, Yard S.p.a. nell'agosto 2018 svolse un'attività tesa alla determinazione del valore di mercato in modalità di vendita tramite procedura competitiva dei beni immobili definiti come Area Nord Rettificata.

Attualmente, a seguito dell'avvenuta cessione di taluni comparti interni all'area di cui sopra e della conseguente modifica della proposta di Masterplan che verrà depositata presso il Comune di Legnano nell'ambito della procedura di approvazione dello stesso così come previsto dal PGT vigente, la Committenza ci ha chiesto di provvedere alla stima (sempre riferita ad una vendita tramite procedura competitiva) degli immobili interni alla perimetrazione dei Piani Attuativi individuati nella nuova proposta di Masterplan con i numeri 2 e 3, analizzati e valorizzati singolarmente.

In particolare, la richiesta della Committenza, rispetto alla perizia dell'agosto 2018, è così sintetizzabile:

- limitazione della stima ai soli immobili interni al perimetro dei Piani Attuativi nn. 2 e 3, analizzandoli e valorizzandoli separatamente;
- aggiornamento alla data peritale dei valori di riferimento, dei coefficienti di ragguglio, dello stato occupazionale e di tutte le ulteriori condizioni già prese in considerazione nella perizia dell'agosto 2018;
- aggiornamento alla data peritale degli aspetti urbanistici;
- aggiornamento della valorizzazione alla luce dei possibili scenari di trasformazione rintracciabili nella nuova proposta di Masterplan per i Piani Attuativi nn. 2 e 3 ed in particolare:
 - a) per il Piano Attuativo n. 2, successivamente all'approvazione del Masterplan, è facoltativa la modifica dei luoghi ovvero la trasformazione degli immobili esistenti, fermo restando che in caso di trasformazione dovranno essere attuate le possibilità offerte dalle Regole inserite nella

proposta di Masterplan. Pertanto per detto Piano Attuativo è possibile sia il mantenimento integrale dell'esistente, sia l'integrale demolizione dell'esistente e la ricostruzione ex novo di quanto urbanisticamente possibile e sia la sola conservazione delle porzioni ad uffici e l'integrale demolizione con ricostruzione di quanto urbanisticamente possibile per tutti i restanti immobili;

- b) per il Piano Attuativo n. 3, successivamente all'approvazione del Masterplan, è facoltativa la modifica dei luoghi ovvero la trasformazione mediante integrale demolizione dell'esistente e ricostruzione ex novo di quanto urbanisticamente possibile.

Pertanto la presente relazione si appoggia, ovviamente opportunamente aggiornandola, sia alla già citata precedente perizia (di cui ripropone integralmente taluni stralci) che a tutta la documentazione di base fornitaci.

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 presente 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 5 febbraio 2020, al fine di acquisire informazioni da tradurre e sviluppare nell'analisi degli assets in oggetto. Le informazioni in oggetto sono fondamentalmente costituite dalle tipologie in appresso riportate:
 - caratteristiche estrinseche, location e appetibilità commerciale;
 - caratteristiche intrinseche, tipologia e caratteristiche degli edifici;
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, destinazioni d'uso prevalenti, 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 tenuto conto degli scenari sopra illustrati e, singolarmente, per ciascun Piano Attuativo;
5. sulla situazione di base emergente dalla nostra precedente stima dell'agosto 2018.

IDENTIFICAZIONE E DEFINIZIONE DEL VALORE

La Committenza è interessata a conoscere il valore attribuibile ai beni in oggetto nell'ambito di transazioni condotte con le modalità delle procedure competitive 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, tiene conto dei rischi e delle opportunità che i potenziali acquirenti si troveranno a dover affrontare successivamente alla compravendita e, nello specifico, dell'opportunità di sanare ogni eventuale criticità di natura edilizio/urbanistiche (che al di fuori di una procedura esecutiva e concorsuale impedirebbe la commercializzazione) sostenendone però tutti gli oneri connessi.

La ricerca del particolare valore sopra identificato non rispondendo ad alcuna specifica definizione universalmente accettata, condivisa e regolamentata in materia di estimo immobiliare, impone di determinare, quale dato di riferimento di base, 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 e/o suoi consulenti e, laddove non del tutto allineate, si è data preferenza alla fonte più attendibile e di maggior dettaglio. 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 ragguaglio in uso sul mercato immobiliare in funzione dell'effettivo uso dello spazio analizzato e/o delle sue specifiche caratteristiche.
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, gli immobili dell'insediamento Franco Tosi vadano a costituire, per altezze medie, consistenze e altre caratteristiche 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 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 e 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 territoriali corrispondenti ai Piani Attuativi nn. 2 e 3 del Settore B1 del comparto nord del complesso industriale Franco Tosi Meccanica sono ubicati nell'area centrale dell'abitato di Legnano:

Macrolocation



L'intorno 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.

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.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI INTERNI ALLA PERIMETRAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI 2 E 3 APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

La viabilità è impernata 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.

Microlocation



Da notare anche la presenza della strada statale n. 33 del Sempione e da ricordare come, in adiacenza all'insediamento industriale di nostro interesse (e che una volta lo serviva con opportuni e specifici raccordi), corra poi la linea ferroviaria Milano/Gallarate.

Aerofoto



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



DESCRIZIONE

La presente stima riguarda le porzioni immobiliari interne alla perimetrazione dei Piani Attuativi nn. 2 e 3 del Settore B1 del Comparto Nord del ben più vasto complesso industriale che annovera anche i settori sud (area produttiva di via San Bernardino), sud/ovest, ovest nonché, anche se fisicamente non adiacente a quelli citati, il comparto destinato a mensa ed al dopolavoro aziendale.

Gli assets in oggetto, nello specifico, costituiscono una serie di costruzioni, di varia tipologia ed epoca costruttiva, spesso continue fra loro e, per la larga maggioranza delle consistenze, destinate all'uso produttivo.

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.

Attualmente l'accesso principale avviene in corrispondenza della via San Bernardino ma le previsioni progettuali finali garantiranno a ciascuno dei due piani attuativi considerati possibilità autonome d'accesso.

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

I corpi produttivi godono di buone altezze interne (fino anche ad oltre 12 metri) e molti sono dotati di carri ponte di proprietà di terzi ma 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.

Tutti i manufatti, pur denunciando l'usura e la maturata vetustà dal periodo d'originaria costruzione, si presentano mediamente in sufficienti condizioni confermando più che sostanzialmente quando già riscontrato propedeuticamente alla stesura della nostra stima dell'agosto 2018.

Il sopralluogo svolto all'inizio del febbraio 2020, per il solo corpo identificato dal n. 1.049 (campate A e B dei trattamenti termici), ha fatto evidenziare, soprattutto per ciò che concerne le coperture, un sensibile peggioramento delle condizioni conservative e manutentive, mentre buone vanno giudicate le porzioni ad uffici del piano terra e primo dei corpi nn. 1.012 e 1.013 del Piano Attuativo n. 2 che sono stati resi oggetto di ristrutturazione edilizia ed impiantistica recente (2016).

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, inoltre esistono ambiti destinati ad uffici operativi ed a servizi aziendali interni ai vari spazi produttivi.

Le fondazioni sono quasi esclusivamente costituite da plinti ma non mancano tuttavia casistiche dove sono a paratie (nel reparto nelle officine A1/A2/A3/A4/C/D) o su palificazioni come negli uffici dell'officina nord (corpo 1.004) ed esistono anche porzioni strutturali interamente metalliche (negli uffici dell'officina e delle spedizioni nord 1.004).

La tipologia di struttura è dominata dal cemento armato che, talvolta, è unito peraltro al ferro mentre i tamponamenti sono quasi esclusivamente in muratura.

La copertura è di svariata tipologia: si alternano infatti spazi a sheds arcuati con porzioni traslucide per illuminazione zenitale ad altre a volta mentre 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 la palazzina uffici 1.012 e 1.013 sono state bonificate di recente ma anche altre migliorie alle coperture in generale sono state messe in opera soprattutto per eliminare infiltrazioni sparse.

Si è 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. gran parte delle porzioni in esame.

Gli ambiti ad uffici, articolati fino a tre livelli fuori terra, sono stati ristrutturati di recente per ciò che concerne i livelli terra e primo e mostrano usi materici, finiture e livello impiantistico adeguati nonché un 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 Piano Attuativo.

Per comodità identificativa alla numerazione di riferimento si è affiancata una sintetica descrizione.

Piano Attuativo n. 2

- corpo 1.012 uffici ed archivi;
- corpo 1.013 uffici ed archivi;
- corpo 1.018 magazzino e cabina elettrica;
- corpo 1.049 campate A e B dei trattamenti termici;
- corpo 1.051 campata C dei trattamenti termici;
- corpo 1.052 campata D dei trattamenti termici;
- corpo 1.053 officina leggera palette A;
- corpo 1.054 officina leggera palette B;
- corpo 1.055 officina leggera palette C;
- corpo 1.056 officina leggera palette D;
- corpo 1.059 portineria San Bernardino;
- corpo 1.060 cabina elettrica;
- corpo 1.061 ex pozzo d'acqua.

Si precisa che del Piano Attuativo n. 2 fa anche parte il corpo n. 1.064 (tettoia biciclette) che, oltre a non essere riportato neppure nelle tabulazioni della Proprietà, risulta una tettoia di piccolo oggetto adiacente le varie campate dell'officina leggera e per questo è stato considerato come di valore già intrinsecamente ricompreso in quello alle stesse campate attribuito.

Piano Attuativo n. 3

- corpo 1.004 uffici officina nord;
- corpo 1.017 cabina elettrica B e spogliatoi;
- corpo 1.022 magazzino ollo;
- corpo 1.033 officina A1;
- corpo 1.034 officina A2;
- corpo 1.035 officina A3;

- corpo 1.036 officina A4;
- corpo 1.037 officina B;
- corpo 1.038 officina C;
- corpo 1.039 officina C e D;
- corpo 1.040 officina C e D;
- corpo 1.042 dispensa;
- corpo 1.043 uffici produzione;
- corpo 1.050 impalcato;
- corpo 1.086 magazzino;
- corpo 1.087 deposito.



CONSISTENZE

Le superfici dei singoli immobili sono state desunte dalla documentazione fornitaci in modo articolato per singolo Piano Attuativo, corpo di fabbrica, uso specifico, livello di piano, superficie sviluppata, superficie coperta, altezza e volume.

| PIANO ATTUATIVO N. 2 | | | | | | |
|----------------------|-----------------------------------|-----------|---------------|-----------------------|------------|-----------|
| Corpo | Destinazione | Piano | Superficie mq | Superficie coperta mq | Altezza ml | Volume mc |
| 1012 | archivi | interrato | 500 | | | |
| | uffici | terra | 500 | 500 | 12,20 | 6.100,00 |
| | uffici | primo | 500 | | | |
| 1013 | archivi | interrato | 287 | | | |
| | uffici | terra | 287 | 287 | 14,20 | 4.075,40 |
| | uffici | primo | 287 | | | |
| | uffici | secondo | 287 | | | |
| 1018 | magazzini e cabina elettrica | terra | 450 | 450 | 11,90 | 5.355,00 |
| 1049 | campate A e B trattamenti termici | terra | 2.613 | 2.613 | 12,78 | 33.394,14 |
| 1051 | campata C trattamenti termici | terra | 1.776 | | | |
| | campata C trattamenti termici | impalcato | 215 | 1.776 | 18,70 | 33.211,20 |
| 1052 | campata D trattamenti termici | terra | 1.776 | | | |
| | | impalcato | 430 | 1.776 | 18,70 | 33.211,20 |
| 1053 | officina leggera palette A | terra | 1.172 | | | |
| | | impalcato | 115 | 1.172 | 10,00 | 11.720,00 |
| 1054 | officina leggera palette B | terra | 1.172 | | | |
| | | impalcato | 115 | 1.172 | 10,00 | 11.720,00 |
| 1055 | officina leggera palette C | terra | 1.172 | | | |
| | | impalcato | 115 | 1.172 | 10,00 | 11.720,00 |
| 1056 | officina leggera palette D | terra | 1.172 | | | |
| | | impalcato | 115 | 1.172 | 10,00 | 11.720,00 |
| 1059 | portineria San Bernardino | terra | 52 | 52 | 4,08 | 212,16 |
| 1060 | cabina elettrica | terra | 106 | 106 | 9,55 | 1.012,30 |
| | | primo | 106 | | | |
| 1061 | ex pozzo d'acqua | terra | 30 | 30 | 4,00 | 120,00 |
| TOTALE | | | 15.350 | 12.278 | | 163.571 |



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI INTERNI ALLA PERIMETRAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI 2 E 3 APPARTENENTI AL COMPARTO NORD DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGMANO (MI)

| PIANO ATTUATIVO N. 3 | | | | | | |
|----------------------|-----------------------------------|-------------|---------------|-----------------------|------------|-----------|
| Corpo | Destinazione | Piano | Superficie mq | Superficie coperta mq | Altezza ml | Volume mc |
| 1004 | uffici officina nord | terra | 512 | | | |
| | | primo | 512 | 512 | 11,85 | 6.067,20 |
| | | secondo | 512 | | | |
| 1017 | cabina elettrica B spogliatoio | terra | 165 | | | |
| | | primo | 115 | 165 | 8,80 | 1.452,00 |
| | | secondo | 115 | | | |
| 1022 | magazzino olio | interrato 1 | 1.080 | 0 | 0,00 | 0,00 |
| | | interrato 2 | 1.400 | | | |
| 1033 | officina A1 | terra | 1.515 | 1.515 | 11,10 | 16.816,50 |
| 1034 | officina A2 | terra | 1.515 | 1.515 | 11,10 | 16.816,50 |
| 1035 | officina A3 | terra | 1.515 | 1.515 | 11,10 | 16.816,50 |
| 1036 | officina A4 | terra | 1.835 | 1.835 | 17,60 | 32.296,00 |
| 1037 | officina B | interrato | 1.200 | 3.400 | 13,20 | 44.880,00 |
| | | terra | 3.400 | | | |
| 1038 | officina C | terra | 2.014 | 2.014 | 22,35 | 45.012,90 |
| 1039 | officine C e D | terra | 2.980 | 2.980 | 20,78 | 61.924,40 |
| 1040 | officine C e D | terra | 3.342 | 3.342 | 17,34 | 57.950,28 |
| | | interrato | 1.980 | | | |
| 1042 | dispensa | terra | 1.103 | 1.103 | 12,30 | 13.566,90 |
| | | primo | 1.103 | 1.104 | 12,30 | 13.579,20 |
| 1043 | uffici produzione | secondo | 1.103 | | | |
| | | terra | 95 | 95 | 3,40 | 323,00 |
| 1086 | magazzino | terra | 16 | 16 | 3,40 | 54,40 |
| 1087 | deposito | terra | 66 | 66 | 3,40 | 224,40 |
| TOTALE | | | 29.193 | 21.177 | | 327.780 |

In base alla documentazione tecnica trasmessaci, le superfici territoriali dei Piani Attuativi nn. 2 e 3 risultano pari rispettivamente a mq 20.600 e a mq 30.000.

Su tali dati si sono fondati pertanto i nostri conteggi di seguito riportati, anche se tali dati potranno eventualmente subire delle modifiche in sede di frazionamento dei Piano Attuativi oggetto di perizia.

STATO OCCUPAZIONALE

Nonostante taluni ambiti ad uffici siano interessati da una contrattualistica d'uso che, partita dal 29 novembre 2019, avrà una durata biennale e che altre porzioni a dominante uso produttivo contengano al momento attuale materiali, macchinari e/o impianti di proprietà di terzi che in ipotesi di vendita a terzi degli immobili dovranno essere trasferite in altro luogo entro il termine di 180 giorni, la Committenza ci ha informato di voler conoscere il valore degli assets immobiliari sottoposti intendendoli come liberi e disponibili essendo risultata più che legittima e credibile l'ipotesi che in tale condizione gli stessi si troveranno al momento della loro eventuale vendita.



URBANISTICA

Le intere superfici corrispondenti ai Piani Attuativi nn. 2 e 3 nello strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Legnano permettono le destinazioni d'uso appartenenti al gruppo funzionale identificato dalla sigla Gf2 che caratterizza le attività di produzione di beni di tipo industriale e/o artigianale.

Secondo le notizie e la documentazione all'uopo fornitaci dal tecnico della Proprietà, fanno parte di questo gruppo funzionale le attività di carattere industriale ed artigianale più sotto classificate:

- attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano in questa categoria anche i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono;
- attività di magazzino e autotrasporto non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate;
- attività di logistica specificamente destinate a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, anche con l'assemblaggio di parti finite, il loro confezionamento e l'imballaggio;
- attività artigianali di servizio dirette alla prestazione di servizi connessi alla cura della persona, alla manutenzione dei beni di consumo durevoli o degli edifici ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa, come precisate negli appositi elenchi comunali;
- attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione e come tali definite all'articolo n. 4, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo n. 114/98, sviluppate su una superficie lorda di pavimento non superiore a 250 mq;
- attività di commercio all'ingrosso di grande dimensione e come tali definite all'articolo n. 4, comma 1, lettera a), del Decreto Legislativo n. 114/98, sviluppate su una superficie lorda di pavimento non superiore a 250 mq;
- impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

Per ogni unità produttiva possono essere realizzati:

- gli eventuali spacci aziendali secondo la disciplina vigente in materia;
- un alloggio di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva e comunque per una superficie lorda di pavimento non superiore a mq 200;
- una superficie lorda di pavimento massima con destinazione a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini pari al 40% della superficie di pavimento lorda complessivamente realizzabile.



Dette superfici sono considerate a tutti gli effetti come parte integrante delle aree destinate a produzione e saranno gravate da vincolo pertinenziale identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

Le modalità attuative sui lotti edificati prevedono anche la demolizione integrale con successiva ricostruzione.

In questa casistica la superficie lorda di pavimento complessivamente realizzabile non potrà superare l'indice di utilizzazione territoriale pari a 0,4 mq/mq e non oltre il 40% della superficie di pavimento realizzata potrà essere destinato ad uffici.

In caso di demolizioni parziali, in base alle consistenze ed agli usi specifici delle porzioni conservate, dovrà essere attribuita alle stesse l'area di pertinenzialità urbanistica secondo l'indice sopra citato per poi procedere al conteggio di quella ulteriormente edificabile in base alle residue capacità edificatorie del lotto.

Nel caso di demolizioni integrali e/o parziali con successive ricostruzioni ex novo, le dotazioni di urbanizzazioni primarie dovute risulteranno in quantità dipendenti dall'intervento proposto e su tale base andranno concordate con l'Amministrazione Comunale.

Le urbanizzazioni secondarie, cioè la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici da cedere e/o monetizzare, previste dall'articolo n. 5 delle Norme Tecniche Attuative del Piano dei Servizi, saranno invece pari al 20% della superficie lorda di pavimento delle nuove realizzazioni.

Infine, sempre in caso di demolizioni parziali o totali e di successiva ricostruzione, le dotazioni di aree per parcheggio pubblico, in base all'articolo n. 6 delle Norme Tecniche Attuative del Piano dei Servizi, dovranno risultare pari ad un posto auto ogni 200 mq di superficie lorda di pavimento di nuova realizzazione mentre ai parcheggi privati pertinenziali non dovrà essere garantita un'area inferiore al 30% della superficie di pavimento di nuova realizzazione.

INDAGINI DI MERCATO E SCELTE PROPEDEUTICHE ALLA STIMA

Si è già detto come lo specifico valore richiesto dalla Committenza, non rispondendo ad alcuna definizione accademica dell'estimo immobiliare, debba far necessario riferimento iniziale al valore di libero mercato degli assets in oggetto.

Propedeuticamente alla nostra precedente stima dell'agosto 2018 svolgemmo delle mirate indagini di mercato sia direttamente che attraverso le più note e consultate banche dati di settore.

Ne risultò, per immobili produttivi di buone/ottime condizioni e d'uso industriale, di poter desumere un valore medio unitario di 600 €/mq che fu assunto come primo riferimento di base e poi abbattuto a €/mq 450 applicando una decurtazione del 25% per considerare, rispetto ai comparables presi a riferimento, taluni elementi peculiari degli assets esaminati.

Tale decurtazione andava in particolare ed anzitutto a compensare l'assai elevata consistenza globale (circa 70.000 mq di superficie complessiva di pavimento sviluppata) mentre attualmente i due Piani Attuativi considerati risultano cumulativamente pari solo al 64% della consistenza di cui sopra e, analizzati singolarmente, il n. 2 ne copre solo il 22% ed il n. 3 il 42%.

Altro elemento che contribuisce a giustificare l'applicata decurtazione derivò dalla mancata (o, almeno, dalla non completa) autosufficienza funzionale che allora caratterizzava assets che godevano di servizi, aree pertinenziali, accessi, etc... interdipendenti e/o comuni.

Attualmente, invece, è previsto nella proposta di Masterplan che ogni Piano Attuativo possa contare sulla possibilità di ricavarsi un accesso esclusivo anche se allo stato attuale dovranno essere necessariamente costituiti dei diritti d'uso che consentano il passaggio dall'accesso principale.

Per quanto concerne i servizi, ciascun Comparto Attuativo dovrà risultare del tutto indipendente dal punto di vista impiantistico e degli allacciamenti e forniture con e dalle reti tecnologiche.

Per ultimo non si può non riconoscere come anche l'atteggiamento della Pubblica Amministrazione sia oggi più favorevolmente orientato ad aprire le possibilità di un progressivo recupero del complesso industriale avendo ottenuto (dalle vendite dei comparti già ceduti di recente) la garanzia di continuità operativa del marchio Franco Tosi in loco.

Per tutto quanto sopra si è scelto quindi di diminuire al 10/15% la decurtazione da apportare al valore di base di riferimento a nuovo (€/mq 600) tenuto a primo riferimento di base nella stima dell'agosto 2018 nonché di verificarne l'attuale validità proponendo un raffronto fra valori di mercato all'agosto 2018 ed al febbraio 2020.

In quest'ottica si è notato come nel corso degli ultimi 12 mesi, secondo l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, i valori unitari locali degli ambiti produttivi abbiano registrato un calo percentuale che, conteggiato in base ai 18 mesi intercorsi dall'agosto 2008 ad oggi, si attesta sul 5%.

Pertanto si è scelto ad oggi di basare la stima di libero mercato, per assets liberi e disponibili, su €/mq 500 considerando sia i benefici derivanti dal mutato quadro generale di riferimento che il trend intercorso sul mercato di zona e di settore.

In modo analogo a quanto già svolto nell'agosto 2018, a tale valore unitario si sono apprezzati gli ambiti produttivi a piano terra di tradizionale altezza mentre si sono applicati i raggugli 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;
- 0,5 per gli ambiti in impalcato;
- 0,6 per gli spazi a dispensa in interrato;
- 0,8 per gli ambiti in tipologia produttiva a piano primo e per gli archivi in interrato di porzioni ad uffici;
- 1,5 per gli ambiti a servizi aziendali, gli spogliatoi e dispensa fuori terra;
- 2,0 per gli spazi ad uffici.

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.



Per le costruzioni di tipologia industriale si è poi considerato 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:

- 0,5 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.

Sempre in modo analogo e ripetitivo di quanto già eseguito in precedenti stime, di ogni corpo di fabbrica si è identificata la data d'originaria edificazione e quella, se e dove esistente, 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 miglioria 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 libero mercato ascrivibile ad ogni immobile inteso come nel suo stato attuale, libero e disponibile nonché privo di passività.

Tutto quanto sopra è valso per l'apprezzamento degli assets dei due Piani Attuativi analizzati nello scenario che ne prevede l'integrale conservazione mentre le ipotesi alternative di integrale o parziale demolizione con successiva ricostruzione a nuovo, non sono state considerate vuoti perché subordinate all'approvazione del Masterplan e vuoti per le numerose e diverse soluzioni possibili.

VALUTAZIONI

A seguire si riportano, sulla base di tutto quanto già più illustrato nel capitolo precedente, le valutazioni di libero mercato per singolo Piano Attuativo degli assets intesi come privi di passività, liberi e disponibili.

Piano Attuativo n. 2

VALUTAZIONE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL PIANO ATTUATIVO N. 2

| Corpo | Uso | Piano | Anno Edific. | Anno 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 € | Abbattimenti % | Valore in essere € |
|-------|------------------------|--------|--------------|---------------|-----------------------|--------------|-----------------|---------------|---------------|---------|---------|----------------------|-------------|-----------------|-----------------------|----------------|--------------------|
| 1012 | Uffici | T | 2016 | 2016 | 4,0 | Ottimo | Ottimo | 0 | 4,0 | 4,0 | 500 | 1200 | 1,0 | 1,0 | 600.000,00 | 24.000,00 | 576.000,00 |
| | Uffici | 1 | 2016 | 2016 | 4,0 | Ottimo | Ottimo | 0 | 4,0 | 4,0 | 500 | 1200 | 1,0 | 1,0 | 600.000,00 | 24.000,00 | 576.000,00 |
| | Archivi | S1 | 1950 | 1979 | 55,5 | Pessimo | Sufficiente | -10 | 45,5 | 45,5 | 500 | 1200 | 0,8 | 1,0 | 480.000,00 | 218.400,00 | 261.600,00 |
| 1013 | Uffici | T | 2016 | 2016 | 4,0 | Ottimo | Ottimo | 0 | 4,0 | 4,0 | 287 | 1200 | 1,0 | 1,0 | 344.400,00 | 13.776,00 | 330.624,00 |
| | Uffici | 1 | 2016 | 2016 | 4,0 | Ottimo | Ottimo | 0 | 4,0 | 4,0 | 287 | 1200 | 1,0 | 1,0 | 344.400,00 | 13.776,00 | 330.624,00 |
| | Uffici | 2 | 1979 | 1979 | 41,0 | Scarso | Discreto | -10 | 31,0 | 31,0 | 287 | 500 | 2,0 | 1,0 | 287.000,00 | 88.970,00 | 198.030,00 |
| | Archivi | S1 | 1979 | 1979 | 41,0 | Scarso | Sufficiente | -5 | 36,0 | 36,0 | 287 | 1200 | 0,8 | 1,0 | 275.520,00 | 99.187,20 | 176.332,80 |
| 1018 | Magaz./Cab. elett. | T | 1946 | 1946 | 74,0 | Pessimo | Scarso | -5 | 69,0 | 99,0 | 450 | 500 | 1,0 | 1,0 | 225.000,00 | 222.750,00 | 2.250,00 |
| 1049 | T.T. Campate A/B | T | 1946 | 1946 | 74,0 | Pessimo | Scarso | -5 | 69,0 | 99,0 | 2613 | 500 | 1,0 | 1,0 | 1.306.500,00 | 1.293.435,00 | 13.065,00 |
| 1051 | T.T. Campata C | T | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 58,5 | 1776 | 500 | 1,0 | 1,0 | 888.000,00 | 519.480,00 | 368.520,00 |
| | | Impal. | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 58,5 | 215 | 500 | 0,5 | 1,0 | 53.750,00 | 31.443,75 | 22.306,25 |
| 1052 | T.T. Campata D | T | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 58,5 | 1776 | 500 | 1,0 | 1,0 | 888.000,00 | 519.480,00 | 368.520,00 |
| | | Impal. | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 58,5 | 430 | 500 | 0,5 | 1,0 | 107.500,00 | 62.887,50 | 44.612,50 |
| 1053 | Off. Leggera Palette A | T | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 58,5 | 1172 | 500 | 1,0 | 1,0 | 586.000,00 | 342.810,00 | 243.190,00 |
| | | Impal. | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 58,5 | 115 | 500 | 0,5 | 1,0 | 28.750,00 | 16.818,75 | 11.931,25 |
| 1054 | Off. Leggera Palette B | T | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 58,5 | 1172 | 500 | 1,0 | 1,0 | 586.000,00 | 342.810,00 | 243.190,00 |
| | | Impal. | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 58,5 | 115 | 500 | 0,5 | 1,0 | 28.750,00 | 16.818,75 | 11.931,25 |
| 1055 | Off. Leggera Palette C | T | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 58,5 | 1172 | 500 | 1,0 | 1,0 | 586.000,00 | 342.810,00 | 243.190,00 |
| | | Impal. | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 58,5 | 115 | 500 | 0,5 | 1,0 | 28.750,00 | 16.818,75 | 11.931,25 |
| 1056 | Off. Leggera Palette D | T | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 58,5 | 1172 | 500 | 1,0 | 1,0 | 586.000,00 | 342.810,00 | 243.190,00 |
| | | Impal. | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 58,5 | 115 | 500 | 0,5 | 1,0 | 28.750,00 | 16.818,75 | 11.931,25 |
| 1059 | Portin. S. Bernardino | T | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 39,0 | 52 | 500 | 1,5 | 1,0 | 39.000,00 | 15.210,00 | 23.790,00 |
| 1060 | Cabina elettrica | T | 1943 | 1943 | 77,0 | Pessimo | Sufficiente | -10 | 67,0 | 99,0 | 106 | 500 | 1,0 | 1,0 | 53.000,00 | 52.470,00 | 530,00 |
| | | 1 | 1943 | 1943 | 77,0 | Pessimo | Sufficiente | -10 | 67,0 | 99,0 | 106 | 500 | 0,8 | 1,0 | 42.400,00 | 41.976,00 | 424,00 |
| 1061 | Ex pozzo d'acqua | T | 1943 | 1943 | 77,0 | Pessimo | Pessimo | 0 | 77,0 | 99,0 | 30 | 500 | 0,0 | 1,0 | - | - | - |

TOTALE IMMOBILI PIANO ATTUATIVO N. 2

8.593.470,00

4.679.755,45

4.313.713,55

ABBONDATA

4.115.000,00



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN MODALITÀ DI VENDITA TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA DEI BENI IMMOBILI INTERNI ALLA PERIMETRAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI 2 E 3 APPARTENENTI AL COMPARTO URBANISTICO DEL COMPLESSO INDUSTRIALE FRANCO TOSI DI VIA SAN BERNARDINO A LEGNANO (MI)

Piano Attuativo n. 3

VALUTAZIONE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DEL PIANO ATTUATIVO N. 3

| Corpo | Uso | Piano | Anno Edific. | Anno Ristrut. | Vetustà presenta 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 € |
|---|----------------------|-------|--------------|---------------|-----------------------|--------------|-----------------|---------------|---------------|---------|---------|----------------------|-------------|-----------------|-----------------------|----------------|--------------------|
| 1004 | Uffici officina nord | T | 1978 | 1978 | 42,0 | Scarso | Buono | -15 | 27,0 | 27,0 | 512 | 500 | 2,0 | 1,0 | 512.000,00 | 138.240,00 | 373.760,00 |
| | | 1 | 1978 | 1978 | 42,0 | Scarso | Buono | -15 | 27,0 | 27,0 | 512 | 500 | 2,0 | 1,0 | 512.000,00 | 138.240,00 | 373.760,00 |
| | | 2 | 1978 | 1978 | 42,0 | Scarso | Buono | -15 | 27,0 | 27,0 | 512 | 500 | 2,0 | 1,0 | 512.000,00 | 138.240,00 | 373.760,00 |
| 1017 | Cabina elettrica B | T | 1970 | 1970 | 50,0 | Scarso | Scarso | 0 | 50,0 | 75,0 | 165 | 500 | 1,0 | 1,0 | 82.500,00 | 61.875,00 | 20.625,00 |
| | | 1 | 1970 | 1970 | 50,0 | Scarso | Scarso | 0 | 50,0 | 50,0 | 115 | 500 | 1,5 | 1,0 | 86.250,00 | 43.125,00 | 43.125,00 |
| 1022 | Magazzino olio | S1 | 1920 | 1920 | 100,0 | Pessimo | Sufficiente | -10 | 90,0 | 99,0 | 1080 | 500 | 0,4 | 1,0 | 216.000,00 | 213.840,00 | 2.160,00 |
| | | S2 | 1920 | 1920 | 100,0 | Pessimo | Sufficiente | -10 | 90,0 | 99,0 | 1400 | 500 | 0,3 | 1,0 | 210.000,00 | 207.900,00 | 2.100,00 |
| 1033 | Officina A1 | T | 1978 | 1978 | 42,0 | Scarso | Buono | -15 | 27,0 | 40,5 | 1515 | 500 | 1,0 | 1,0 | 757.500,00 | 306.787,50 | 450.712,50 |
| 1034 | Officina A2 | T | 1980 | 1980 | 40,0 | Sufficiente | Buono | -10 | 30,0 | 45,0 | 1515 | 500 | 1,0 | 1,0 | 757.500,00 | 340.875,00 | 416.625,00 |
| 1035 | Officina A3 | T | 1982 | 1982 | 38,0 | Sufficiente | Buono | -10 | 28,0 | 42,0 | 1515 | 500 | 1,0 | 1,0 | 757.500,00 | 318.150,00 | 439.350,00 |
| 1036 | Officina A4 | T | 1982 | 1982 | 38,0 | Sufficiente | Buono | -10 | 28,0 | 42,0 | 1835 | 500 | 1,0 | 1,0 | 917.500,00 | 385.350,00 | 532.150,00 |
| 1037 | Officina B | T | 1918 | 1962 | 70,0 | Pessimo | Scarso | -5 | 65,0 | 97,5 | 3400 | 500 | 1,0 | 1,0 | 1.700.000,00 | 1.657.500,00 | 42.500,00 |
| | | S1 | 1918 | 1962 | 70,0 | Pessimo | Scarso | -5 | 65,0 | 97,5 | 1200 | 500 | 0,4 | 1,0 | 240.000,00 | 234.000,00 | 6.000,00 |
| 1038 | Officina C | T | 1956 | 1956 | 64,0 | Pessimo | Buono | -20 | 44,0 | 66,0 | 2014 | 500 | 1,0 | 1,0 | 1.007.000,00 | 664.620,00 | 342.380,00 |
| 1039 | Officina C/b | T | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Buono | -15 | 34,0 | 51,0 | 2980 | 500 | 1,0 | 1,0 | 1.490.000,00 | 759.900,00 | 730.100,00 |
| 1040 | Officina C/d | T | 1972 | 1972 | 48,0 | Scarso | Buono | -15 | 33,0 | 49,5 | 3342 | 500 | 1,0 | 1,0 | 1.671.000,00 | 827.145,00 | 843.855,00 |
| 1042 | Dispense | T | 1953 | 1953 | 67,0 | Pessimo | Sufficiente | -10 | 57,0 | 57,0 | 1103 | 500 | 1,5 | 1,0 | 827.250,00 | 471.532,50 | 355.717,50 |
| | | S1 | 1953 | 1953 | 67,0 | Pessimo | Sufficiente | -10 | 57,0 | 57,0 | 1980 | 500 | 0,6 | 1,0 | 594.000,00 | 338.580,00 | 255.420,00 |
| 1043 | Uffici produzione | 1 | 1953 | 1985 | 51,0 | Pessimo | Discreto | -15 | 36,0 | 36,0 | 1103 | 500 | 2,0 | 1,0 | 1.103.000,00 | 397.080,00 | 705.920,00 |
| | | 2 | 1953 | 1985 | 51,0 | Pessimo | Discreto | -15 | 36,0 | 36,0 | 1103 | 500 | 2,0 | 1,0 | 1.103.000,00 | 397.080,00 | 705.920,00 |
| 1050 | Impalcato | T | 1971 | 1971 | 49,0 | Scarso | Discreto | -10 | 39,0 | 58,5 | 95 | 500 | 1,0 | 1,0 | 46.075,00 | 26.953,88 | 19.121,12 |
| 1085 | Magazzino | T | 1955 | 1955 | 65,0 | Pessimo | Pessimo | 0 | 65,0 | 97,5 | 16 | 500 | 1,0 | 1,0 | 8.000,00 | 7.800,00 | 200,00 |
| 1087 | Deposito | T | 1947 | 1947 | 73,0 | Pessimo | Pessimo | 0 | 73,0 | 99,0 | 66 | 500 | 1,0 | 1,0 | 33.000,00 | 32.670,00 | 330,00 |
| TOTALE IMMOBILI PIANO ATTUATIVO N. 3 | | | | | | | | | | | | | | | 15.223.325,00 | 8.159.608,98 | 7.063.716,02 |
| ARROTONDATO | | | | | | | | | | | | | | | | | 7.080.000,00 |

Pertanto è nostro parere che il valore di libero mercato tradizionalmente inteso degli assets immobiliari giacenti all'interno dei Piani Attuativi nn. 2 e 3 (intesi come liberi e disponibili) sia, a valle del minimo arrotondamento apportato, pari ad € 4.315.000 per quanto afferente il Piano Attuativo n. 2 e ad € 7.080.000 per quanto riguarda invece gli assets del Piano Attuativo n. 3.

Avendo quindi già detto che la Committenza ci ha chiesto la valorizzazione degli immobili come liberi da cose e da persone, i valori sopra enunciati restano validi anche a valle della considerazione del loro stato occupazionale.

Determinato quindi, come riferimento di base e come sopra riportato, il valore di libero mercato tradizionalmente inteso degli assets interni alla perimetrazione dei Piani Attuativi nn. 2 e 3, 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.

Già nell'agosto 2018 svolgemmo quindi delle ricerche per meglio capire le caratteristiche del mercato immobiliare legato al mondo delle aste desumendo in sintesi come:

- la provincia di Milano risulti a livello nazionale quella interessata dal maggior numero di pubblicazioni d'aste immobiliari su base annua;
- la procedura d'aggiudicazione, sempre su base annua, si limiti al 15% circa risultando in calo rispetto a precedenti periodi;
- le aggiudicazioni abbiano richiesto una tempistica media di vendita superiore ai 50 mesi;
- si possa individuare nel 45% circa la percentuale del prezzo di aggiudicazione rispetto all'originario valore di libero mercato.

Tuttavia occorre considerare che il prezzo di finale aggiudicazione sovente risente sia della possibilità che un asset immobiliare non venga venduto alla prima asta (con sconti dal 15% al 25% per ogni asta successiva) e sia del fatto che possa essere assegnato ad un prezzo che, pur interno alle tolleranze percentuali accettate, risulti comunque inferiore a quello posto a base d'asta.

Per quanto sopra esposto e preso atto di come, per prassi in uso, il Tribunale di Milano, nel determinare il prezzo di prima base d'asta di un immobile, sia 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), si è prudentemente scelto di adottare una percentuale decrementativa del 25% anche in considerazione dell'uso e della tipologia degli assets in oggetto del tutto avulsi dalla destinazione residenziale (che copre invece la stragrande maggioranza delle pubblicazioni) nonché del comunque alto (rispetto al valore medio delle basi d'asta) valore di prima richiesta.

Il tutto 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.

La forma tabulare a seguire riporta valori che sono stati articolati per singolo Piano Attuativo (2 e 3) nonché avendo cura di tenere a riferimento gli apprezzamenti di mercato già nello stato fisico ed in quello occupazionale degli assets.

| VALORE CON PROCEDURA COMPETITIVA DEI PIANI ATTUATIVI NN. 2 E 3 | | | | | |
|--|----------------------|-------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Piano Attuativo n. | Valore mercato € | Riduzione % | Riduzione € | Valore residuo € | Arrotondato € |
| 2 | 4.313.713,55 | 25 | 1.078.428,39 | 3.235.285,16 | 3.235.000,00 |
| 3 | 7.078.716,13 | 25 | 1.769.679,03 | 5.309.037,10 | 5.310.000,00 |
| TOTALE | 11.392.429,68 | | 2.848.107,42 | 8.544.322,26 | 8.545.000,00 |

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 liberare aree ed immobili da problematiche ambientali.

Dal materiale di base messi a disposizione, fin dall'agosto 2018, si evinceva come gli interventi tesi alla sola risoluzione delle problematiche ambientali già palesatesi fossero risultati nulli sugli assets del Piano Attuativo n. 2 mentre possono essere oggi conteggiati in € 1.050.000 quale quota parte pari al 64,5% del totale di circa € 1.630.000 ascrivibile all'allora Comparto B.

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 Piano Attuativo.

| VALORE FINALE DEI PIANI ATTUATIVI NN. 2 E 3 | | | | |
|---|--------------|--------------|-----------------|---------------|
| Comparto | Valore € | Capex € | Valore finale € | Arrotondato € |
| 2 | 3.235.285,16 | - | 3.235.285,16 | 3.235.000,00 |
| 3 | 5.309.037,10 | 1.051.350,00 | 4.257.687,10 | 4.260.000,00 |
| TOTALE | 8.544.322,26 | 1.051.350,00 | 7.492.972,26 | 7.495.000,00 |

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 maggio 2020, possa essere articolato per singolo Piano Attuativo come sotto indicato:

- valore del Piano Attuativo n. 2 € 3.235.000,00 (Euro tremilioniduecentotrentacinquemila/00);
- valore del Piano Attuativo n. 3 € 4.260.000,00 (Euro quattromilioniduecentosessantamila/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. Si specifica che non sono stati inclusi ragionamenti ed effetti legati all'emergenza Covid-19 in essere.

In fede:

Dott. Arch. Antonio Dallera
Consulente
Yard S.p.A.

RAFFRONTO CON L'AGOSTO 2018

All'agosto 2018 gli assets interni al Piano Attuativo n. 2 risultavano corrispondere esattamente a quelli che costituivano l'ex Comparto B e avevano un valore di libero mercato pari a € 4.033.406,33 (corrispondente al valore totale dell'ex Comparto B).

Per contro gli assets interni al Piano Attuativo n. 3 erano tutti interni all'ex Comparto A (peraltro esteso anche ad altri edifici) e vi incidevano per € 7.374.996,79 su un totale valore di libero mercato di € 11.439.383,72 cioè per il 64,5%.

Tuttavia, a seguito delle minus valenze da contrattualistiche locative in essere, il valore dell'ex Comparto B (attuale Piano Attuativo n. 2) scese nell'agosto 2018 ad € 3.870.000 e quello dell'ex Comparto A ad € 10.200.000 di cui una quota parte pari ad € 6.580.000 corrispondente agli assets dell'attuale Piano Attuativo n. 3.

A valle poi della decurtazione del 25% per considerare la procedura di vendita competitiva, il valore dell'ex Comparto B (attuale Piano Attuativo n. 2) scese ulteriormente nell'agosto 2018 ad € 2.900.000 e quello dell'ex Comparto A ad € 7.650.000 di cui una quota parte pari ad € 4.935.000 corrispondente agli assets dell'attuale Piano Attuativo n. 3.

Infine a valle anche della decurtazione per capex ambientali, il valore dell'ex Comparto B (attuale Piano Attuativo n. 2) si confermò attestato nell'agosto 2018 su € 2.900.000 (oggi è uguale invece ad € 3.235.000) mentre quello dell'ex Comparto A scese ulteriormente ad € 6.020.000 di cui una quota parte pari ad € 3.885.000 corrispondente agli assets dell'attuale Piano Attuativo n. 3 (che oggi ha un valore di € 4.260.000).

CHIARIMENTI

Come già anticipato telefonicamente all'avvocato Marisa Marzo, forniamo i chiarimenti richiesti.

Il primo riguarda il fatto di poter confermare o meno nella misura del 10/15% la riduzione da apportare al valore degli immobili dei Piani attuativi nn. 2 e 3 alla luce del fatto che la loro indipendenza funzionale, soprattutto in termini d'accesso, non potesse venire al momento garantita risultando subordinata all'attuazione di talune previsioni del Masterplan.

Noi crediamo che l'aver limitato dall'originario 25% all'attuale 10/15% la decurtazione in esame debba trovare conferma perché la stessa è principalmente giustificata, oltre che dai possibili (e restano tali) vantaggi a venire derivanti dall'attuazione del Masterplan, soprattutto dalla forte riduzione che le consistenze di ognuno dei due Piani Attuativi (specialmente se disgiunti l'uno dall'altro) evidenziano rispetto a quelle originariamente stimate sull'intero comparto nord rettificato.

Altro elemento importante è costituito dalla maggior capacità di concretizzazione dei vantaggi, migliorie e tempistiche che il mutato atteggiamento della Pubblica Amministrazione, fino a poco fa condizionato dall'aver garanzia circa la permanenza in luogo del marchio e della produzione Franco Tosi, sembrano rendere oggi maggiormente possibili.

Il secondo chiarimento va a riguardare il fatto che l'aver stimato a €/mq 1.200 le porzioni ad uffici ristrutturate ex novo degli edifici nn. 1.012 e 1.013, nell'ipotesi che l'acquirente potesse essere identificato nell'ex conduttore diretto esecutore delle stesse migliorie, potrebbe indurlo a ritenere iniquo l'essere costretto a pagare due volte l'eseguita ristrutturazione.



Nel caso specifico bisogna fare delle osservazioni che fanno parte della "filosofia" dell'estimo immobiliare.

Cominciamo con il dire che l'osservazione sottopostaci non presenta alcuna via d'uscita perché se è vero che l'esecutore delle opere le pagherebbe due volte se risultasse l'aggiudicatario dell'asta, è altrettanto vero che, abbattendo il valore dei citati edifici e se l'asta fosse vinta da un qualsiasi altro soggetto, questi acquisterebbe le costruzioni 1.012 e 1.013 a valori sotto mercato.

Il "valore" è il più probabile "prezzo" al quale si può chiudere una transazione immobiliare e, come tale, non può dipendere dalla categoria e/o dalle caratteristiche dell'acquirente.

Si richiama quindi il distinguo esistente fra il concetto di "valore" e quello di "prezzo" perché mentre il primo è, come abbiamo detto, unico e il più probabile, il secondo dipende invece da tutta una serie di circostanze peculiari che possono andare a condizionare l'entità economica su cui si raggiunge l'accordo fra la proprietà e "quello specifico" acquirente.

Se, cioè, anziché con procedura competitiva, quanto in oggetto avesse potuto essere alienato a trattativa privata, è chiaro che, fermo restando il "valore di mercato", la proprietà avrebbe potuto riconoscere uno "sconto" nel caso che l'acquirente si identificasse con chi a sue spese ha operato le migliorie sull'asset in trattativa.

Non è poi da escludere (noi non abbiamo copia delle contrattualistiche locative in essere in passato) che il contratto di locazione non esplicitasse che eventuali migliorie apportate dal conduttore non sarebbero state in alcun modo allo stesso compensate al termine del contratto e non è neppure da escludere l'ipotesi che il canone pattuito potesse considerare e prevedere già la messa in opera di tali migliorie.

Quel che è certo è che, se la proprietà non vendesse all'ex conduttore ma a qualunque altro soggetto gli immobili in oggetto, valorizzerebbe a 1.200 €/mq le porzioni in trattazione.

Altra certezza è che l'ex conduttore sia l'unico soggetto al mondo ad aver eseguito e pagato le opere di miglioria e a poter maturare l'attesa di esserne agevolato in caso d'acquisto e che proprio tale "unicità" lo esclude (fin dalla definizione) dal concetto di "valore di mercato" che, lo ricordiamo, considera solo transazioni chiuse "fra un venditore ad un acquirente privi di legami particolari".

La terza osservazione riguarda l'opportunità o meno di distribuire fra entrambi i due Piani Attuativi oggetto di stima la decurtazione per passività ambientali.

Noi abbiamo scelto di attribuire parte dei costi legati alle passività ambientali solo al Piano Attuativo n. 3 perché, avendo sempre svolto le nostre stime per Voi in modo prescindente dalla preventiva stesura di ogni forma di due diligence (non solo di quella ambientale), il materiale di base fornitoci nell'agosto 2018 (studio di terzi), evidenziava la già accertata necessità di porre in essere interventi tesi alla risoluzione di problematiche ambientali solo sull'allora Comparto B di cui non fa per nulla parte l'attuale Piano Attuativo n. 2.

A noi pare probabile che la Vostra perplessità risulti però legata al fatto che l'aver applicato una decurtazione per problematiche ambientali al valore degli immobili interni al solo Piano Attuativo n. 3 potrebbe indurre a far ritenere colui che risulterà l'assegnatario del Piano Attuativo n. 2 al riparo da ogni rischio ambientale.

Non è così: gli importi sottratti per passività ambientali fanno riferimento esclusivo a quelle già note, identificate, conclamate e quantificate ("già palesatesi" nel testo relazionale).



Pertanto il "valore" stabilito lascia in capo agli acquirenti di entrambi i Piani Attuativi i rischi legati ad eventuali passività ambientali ad oggi non acclamate.

L'ultima osservazione riguarda gli scenari analizzati.

Personalmente mi pare di ricordare d'aver, fin dall'originaria nostra riunione, manifestato la mia perplessità circa l'opportunità di procedere anche alla valorizzazione dei possibili scenari alternativi ma è innegabile che la scelta finale fosse stata, al contrario, quella di considerarne le derivate economiche.

All'uopo, si attesero infatti le singole quantificazioni e le tabulazioni del Vostro tecnico architetto Ranzani.

Anche offerta e conferma d'ordine includevano esplicitamente il suddetto servizio.



Diego Libertini

