

N. 29.485 di repertorio

**VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA**  
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno diciannove aprile duemiladiciotto. \_\_\_\_\_

19 aprile 2018. \_\_\_\_\_

In Agrate Brianza, via Salvo D'Acquisto n.6, \_\_\_\_\_  
davanti a me, dottor MATTIA D'AMATO, notaio in Carugate, iscritto presso  
il Collegio notarile di Milano, è presente il geometra: \_\_\_\_\_

- **RIGAMONTI OSVALDO** nato a Torre de' Busi (Lc) il giorno 1 maggio 1951,  
domiciliato a Calolziocorte via alla Cà n. 20, codice fiscale: RGM SLD 51E01  
L2570, iscritto all'Albo del Collegio Provinciale dei Geometri della Provincia  
di Lecco al n. 307. \_\_\_\_\_

Il costituito, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi presenta  
una relazione di stima relativa alla Determinazione del Valore di Mercato,  
alla data del 31 dicembre 2017, del complesso immobiliare denominato  
"Comparto Sud-Ovest" ubicato in Legnano (MI) - Via Boccaccio, che a sua  
richiesta allego al presente verbale sotto la lettera " A ", chiedendo di  
asseverare la suddetta perizia con il giuramento. \_\_\_\_\_

Aderendo io Notaio alla richiesta fattami ammonisco ai sensi di legge il  
comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito, ripetendo la  
formula: \_\_\_\_\_

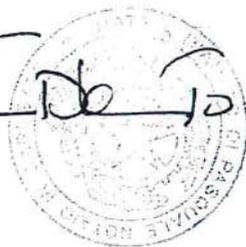
"Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni a me affidate e  
di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità". \_\_\_\_\_

Di quest'atto ho dato lettura alla parte, che lo approva e lo sottoscrive con  
me notaio, omessa la lettura dell'allegato per volontà della parte stessa. —

Consta di un foglio scritto per una pagina da me e da persona di mia fiducia  
fino a qui. \_\_\_\_\_

*[Handwritten signature]*

*Mattia D'Amato*



Allegato "A" al n° 29.685 di rep.

### RELAZIONE DI STIMA

**OGGETTO:** Determinazione del Valore di Mercato, alla data del 31 dicembre 2017, del complesso immobiliare denominato "Comparto Sud-Ovest" ubicato in Legnano (MI) - Via Boccaccio, indicatomi quale proprietà di **Franco Tosi Meccanica S.p.A. in amministrazione straordinaria** al fine di una verifica patrimoniale per un'eventuale cessione.....

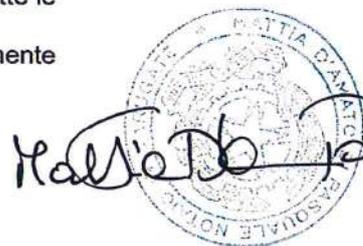
**NOTIZIE PRELIMINARI:** la presente relazione viene redatta dal sottoscritto Geom. Osvaldo Rigamonti, nato a Torre De' Busi (LC), il 1° maggio 1951, residente a Calolziocorte (LC), Via alla Cà 20, iscritto all'Albo del Collegio Provinciale dei Geometri della provincia di Lecco, al n. 307, su incarico della società Duff & Phelps REAG S.p.A. (di seguito Cliente) con sede in Milano, Via Monte Rosa, 91.....

**CRITERI DI STIMA:** Si definisce "Valore di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato cui una proprietà o passività dovrebbe 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, consapevole e senza coercizioni" (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).....

"Valutazione" indica la determinazione del "(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente



*Osvaldo Rigamonti*



il sotto:

Mercato

segue:

necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione.....

**“Complesso Immobiliare”** (di seguito la “proprietà”) indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di analisi, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.....

Tanto a

Agrate E

La valutazione è stata effettuata assumendo come ipotesi di riferimento una cessione del complesso immobiliare in blocco (non frazionato), considerandolo libero ed immediatamente disponibile.....

Nell'effettuare l'attività di analisi ho adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri valutativi di seguito illustrati:.....

**Metodo comparativo (o del Mercato) – per la porzione immobiliare edificata:** si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili ad essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.....

**Metodo della Trasformazione (per l'ulteriore potenzialità edificatoria):** basato sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.....

Al fine di sviluppare la Valutazione mi sono basato sulle informazioni e sulla documentazione fornita dal Cliente (consistenza edilizia, qualità costruttive,

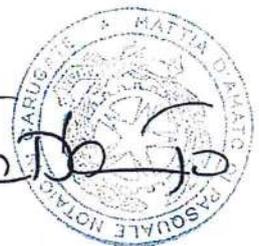
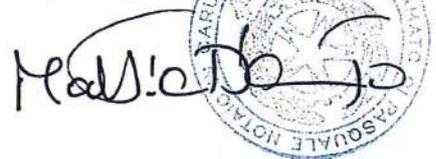
stato di conservazione e di manutenzione, situazioni urbanistiche)  
necessarie allo sviluppo della valutazione.....

Ho effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale,  
considerando i dati economici in esso rilevati ed adattandoli alle specifiche  
caratteristiche delle proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;  
Ho determinato il Valore di Mercato delle proprietà nel presupposto del loro  
massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi  
tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili  
soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alle stesse il massimo  
valore.....

Non ho verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al  
soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma mi sono basato  
esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ho eseguito  
verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri  
diritti di terzi sulle proprietà o in ordine alla conformità di esse alla normativa  
vigente.....

Non ho considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle  
proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia  
per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto  
dalle vigenti normative in materia ambientale.....

**GIUDIZIO DI STIMA:** sulla base delle considerazioni di cui sopra, tenute  
soprattutto presenti la consistenza, le caratteristiche e la destinazione d'uso  
dei beni in oggetto, fatta infine ogni altra considerazione di perizia e pratica,



il sottoscritto è del parere che, alla data del 31 dicembre 2017, il Valore di Mercato relativo alle proprietà in oggetto sia da esprimersi come segue:.....

**Euro 4.700.000,00**

**(Euro Quattromilionisettecentomila/00)**

Tanto a compimento dell'incarico ricevuto.....

Agrate Brianza, 19 aprile 2018

**Il Perito**

Geom. Osvaldo Rigamonti



Agrate Brianza, 16 aprile 2018

Pos. n° 21674

Spettabile

**Franco Tosi Meccanica S.p.a.**

**In Amministrazione Straordinaria**

Piazza Monumento. 12

20025 Legnano (MI)

**Alla cortese attenzione del Dott. Andrea Lolli Commissario Straordinario**

Egregi Signori,

In conformità all'incarico da Voi conferito, Duff & Phelps REAG S.p.A. ha effettuato una valutazione del complesso immobiliare denominato "**Comparto Sud-Ovest**", sito in Legnano (MI), via Boccaccio.

Con la presente Vi trasmettiamo n°1 copia del rapporto relativo alla determinazione del **Valore di Mercato** alla data del 31 dicembre 2017 della proprietà citata.

Distinti Saluti,

**Duff & Phelps REAG S.p.A.**

**Osvaldo Rigamonti**  
Senior Director

# Franco Tosi Meccanica S.p.a. In Amministrazione Straordinaria

31 Dicembre 2017

Legnano (MI)  
Via Boccaccio



**AZIENDA CON SISTEMA  
DI GESTIONE QUALITÀ  
CERTIFICATO DA DNV GL  
= ISO 9001 =**

---

Agrate Brianza, 16 aprile 2018

Pos. n° 21674

Spettabile

**Franco Tosi Meccanica S.p.a.**

**In Amministrazione Straordinaria**

Piazza Monumento. 12

20025 Legnano (MI)

Alla cortese attenzione del Dott. Andrea Lolli Commissario Straordinario

**Oggetto:** Servizi di consulenza finalizzati alla determinazione del Valore di Mercato, al 31 dicembre 2017, del complesso immobiliare denominato "Comparto Sud-Ovest" ubicato in Legnano (MI), via Boccaccio, finalizzata ad una verifica patrimoniale per un'eventuale cessione.

Egregi Signori,

In conformità all'incarico da Voi conferito, Duff & Phelps REAG S.p.A. (di seguito REAG) ha effettuato una valutazione del complesso immobiliare denominato "Comparto Sud-Ovest" indicatoci di proprietà

**Franco Tosi Meccanica S.p.a**  
**In Amministrazione Straordinaria**

ubicato in

**Legnano (MI) – via Boccaccio**

al fine di determinarne il **Valore di Mercato** alla data del 31 dicembre 2017.

La valutazione è stata effettuata sulla base della seguente ipotesi:

- cessione del complesso immobiliare in blocco (non frazionato), considerandolo libero ed immediatamente disponibile.

## Definizioni

Nel presente Rapporto ai termini di seguito elencati deve attribuirsi la corrispondente definizione, salvo sia diversamente indicato nel Rapporto stesso:

- **“Complesso Immobiliare”** (di seguito la “proprietà”) indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di analisi, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Valutazione”** indica “(...) il valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell’incarico, l’opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione” (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).
- **“Valore di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato cui una proprietà o passività dovrebbe 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, consapevole e senza coercizioni” (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

- **“Superficie lorda”** espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle muratura confinanti verso terzi.
- **“Superficie commerciale”** espressa in mq, indica la superficie lorda al netto dei locali tecnologici, dei cavedi e dei vani scala/ascensori.

## Criteria di analisi

Nell'effettuare la determinazione del **Valore di Mercato** REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai "criteri valutativi" di seguito illustrati:

- **Metodo comparativo (o del Mercato) – per la porzione immobiliare edificata:** si basa sul confronto fra la Proprietà oggetto di analisi e altri immobili ad essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo della Trasformazione (per l'ulteriore potenzialità edificatoria):** basato sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.

REAG, inoltre:

- ha effettuato in data 22 gennaio sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite da Franco Tosi S.p.a. in Amministrazione Straordinaria (di seguito Cliente), tutti i dati necessari alla determinazione del Valore di Mercato;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati e adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;

- 
- ha determinato il **Valore di Mercato** della Proprietà nel presupposto del suo massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla Proprietà stesse il massimo valore;
  - non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle Proprietà. Per “passività ambientali” s’intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale;
  - non ha verificato l’esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all’esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

## Contenuti del Rapporto

Il presente Rapporto, contenente la relazione finale sulle conclusioni cui REAG è pervenuta, comprende:

- Una lettera di introduzione generale alla relazione, che identifica la Proprietà, descrive il tipo di indagine svolta e presenta, certificandole, le conclusioni di valore;
- Un rapporto descrittivo della Proprietà;
- Una documentazione fotografica della Proprietà;
- Assunzioni e limiti dell'analisi;
- Condizioni generali di servizio.

## Conclusioni

Le conclusioni di valore concernenti la determinazione del **Valore di Mercato** sono state tratte da REAG sulla base dei risultati ottenuti al termine di tutte le seguenti operazioni:

- Sopralluogo sulla Proprietà;
- Raccolta, selezione, analisi e analisi dei dati e dei documenti relativi alla Proprietà;
- Svolgimento di opportune indagini di mercato;
- Elaborazioni tecnico-finanziarie;

Nonché sulla base dei metodi e dei principi valutativi più sopra indicati.

---

**Tutto ciò premesso e considerato**

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 31 dicembre 2017, il **Valore di Mercato** della proprietà in oggetto, sia da esprimersi come segue:

**EURO 4.700.000,00**

**(EURO QUATTROMILIONISettecentomila/00)**

Agrate Brianza, 16 aprile 2018

Pos. n° 21674

**Duff & Phelps REAG S.p.A.**

Redatto da:  
Roberto Galbiati  
Associate Director



Supervisionato e controllato da:  
Osvaldo Rigamonti  
Senior Director



Simone Spreafico  
Managing Director  
Advisory & Valuation Dept.



**TEAM di LAVORO**

All'esecuzione della valutazione e alla stesura del Rapporto, con la direzione di:

Simone Spreafico – Managing Director, Advisory & Valuation Dept.

Osvaldo Rigamonti – Senior Director - REAG

Hanno collaborato:

Roberto Galbiati – Associate Director, Valuation&Investment

Il sopralluogo è stato effettuato da Roberto Galbiati in data 22 gennaio 2018.

Per una corretta comprensione dei risultati delle analisi si demanda alla lettura integrale del testo, che si compone di:

- Lettera Certificazione Valori con Criteri Valutativi, Assunzioni e Limiti, Condizioni generali (del servizio);
- Report descrittivo e relativi allegati.

---

# Indice

01	UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA	10
02	DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'	13
03	CONSISTENZA EDILIZIA	21
04	SITUAZIONE URBANISTICA	22
05	MERCATO IMMOBILIARE	34
06	CRITERI DI VALUTAZIONE	37
07	CONSIDERAZIONI VALUTATIVE	40
08	VALUTAZIONE	41
09	CONCLUSIONI	48

## ALLEGATI:

- Mappa localizzativa.
- Planimetria generale della Proprietà.
- Fotografie.
- Stralcio Documento di Piano (P.G.T.)
- N.T.A. s Scheda d'Ambito.
- Schema flusso di cassa.

---

## 01 UBICAZIONE E DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso immobiliare, oggetto della valutazione, denominato “**Comparto Sud-Ovest**”, è sito in Legnano (MI), nell’isolato delimitato da via Giovanni Boccaccio, via Gabriele D’Annunzio, via Giordano Bruno e via Francesco Petrarca.

Legnano (Prov. di Milano, circa 60.000 abitanti), ubicata lungo il corso della valle del fiume Olona, fa parte della città metropolitana di Milano e forma, con le città di Busto Arsizio e Gallarate, che si trovano in Provincia di Varese, la conurbazione dell’Olona.

Legnano e l’area circostante sono inseriti in un contesto produttivo molto avanzato, che li colloca tra le zone più sviluppate ed industrializzate d’Italia. L’industrializzazione di Legnano è avvenuta tra il 1820 e il 1880. Nella seconda metà del secolo si ebbe la seconda fase della rivoluzione industriale, che portò alla nascita delle fabbriche tessili e di quelle meccaniche. Tra il 1885 ed il 1915 ci fu la definitiva trasformazione industriale della comunità agricola legnanese.

La zona, ove è ubicato il complesso immobiliare in oggetto, è caratterizzata dalla presenza di insediamenti sia industriali (Franco Tosi) che residenziali.

I punti di riferimento principali di Legnano sono Corso Sempione e la ferrovia “Milano-Gallarate-Varese”, che dividono l’abitato in tre zone: la parte centrale, l’Oltresempione (la zona ad est di corso Sempione) e l’Oltrestazione (la zona ad ovest della ferrovia). Gli altri due assi viari importanti di Legnano sono viale Cadorna/Toselli (che collega l’uscita dell’autostrada con la strada provinciale SP12 “Legnano-Inveruno”) e viale Sabotino, che invece collega la SP1” con la strada statale SS527 Bustese.

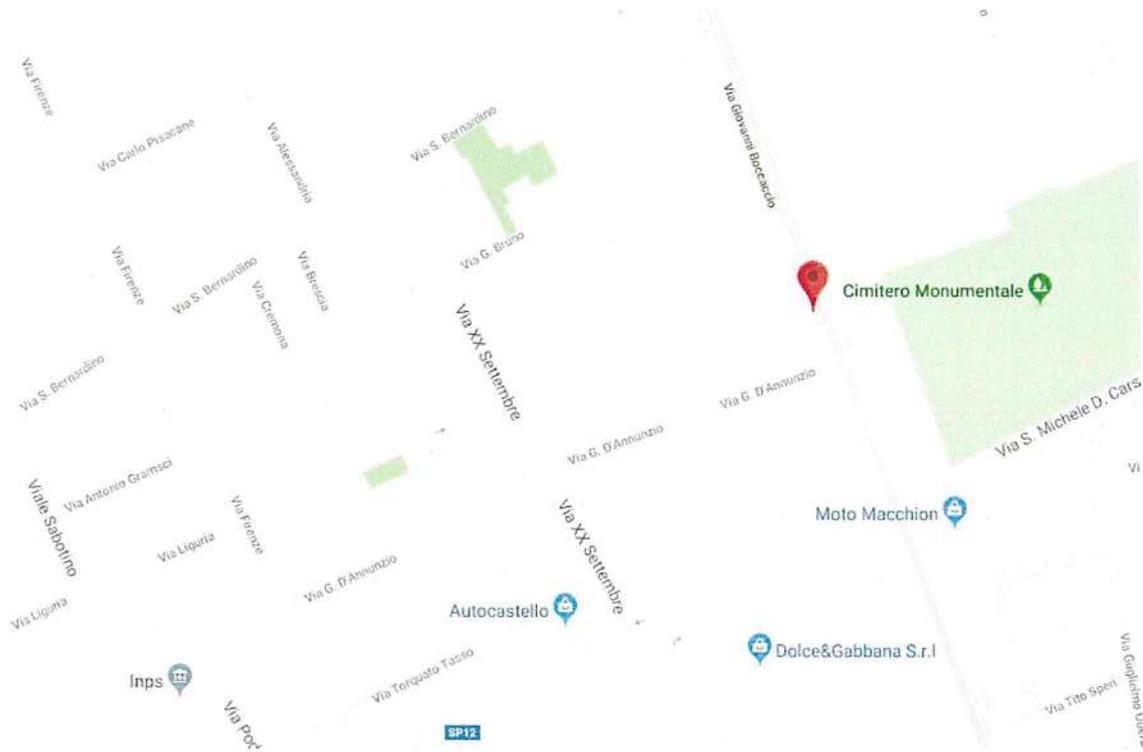
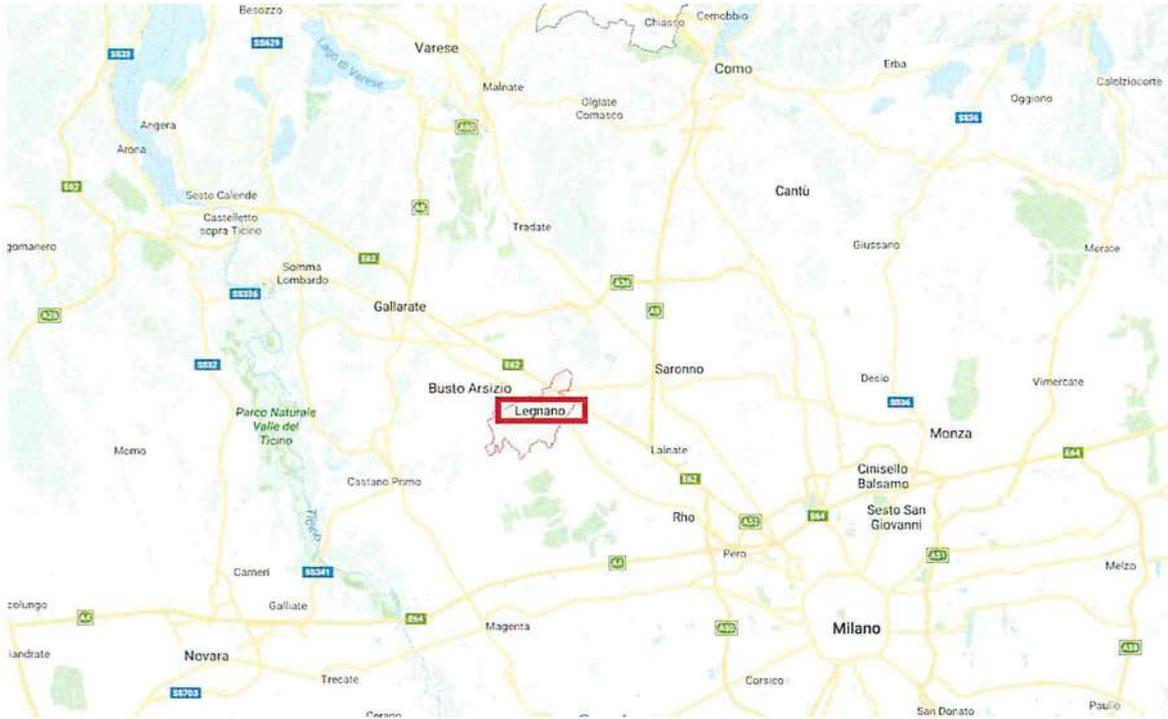
Legnano è servita dall’Autostrada A8 “Milano-Varese”, con propria uscita; dalla SS 33 del Sempione che garantisce il collegamento con Milano (a circa 35 km) e dalla SS 341 Gallaratese che garantisce il collegamento con Varese (a circa 30 km) e Novara (a circa 35 km).

---

L'aeroporto di Milano-Malpensa dista circa 25 km da Legnano.

**ALLEGATO:**

- Mappa localizzativa.



---

## 02 DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

Trattasi del complesso immobiliare **dismesso** (non in uso) dal 2015, denominato "**Comparto Sud-Ovest**" dell'insediamento industriale della Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S. sito in Legnano (MI).

Il comparto in analisi consta di:

- un appezzamento di terreno, recintato, di forma irregolare e giacitura pianeggiante, confinante a nord con via Giordano Bruno, ad est con via Giovanni Boccaccio, a sud con via Gabriele D'Annunzio e ad est con proprietà di terzi (ENEL); l'accesso carraio principale alla proprietà è aperto su via Boccaccio, altri accessi sia carrai che pedonali sono aperti sulle aree vie confinanti;
- un capannone (1) di tre campate, altezza di 10,50 m, maglia di circa m 10,50 x 10,50, costruito, in fasi successive, negli anni 1968/1980, con fondazioni in cemento armato, struttura portante metallica, copertura su orditura metallica e pavimento in battuto di c.a.;
- una palazzina (2) di due piani fuori terra, adiacente la testata nord del capannone, di cui al piano terra trovansi gli uffici, la sala compressori e la cabina elettrica, mentre il piano 1° è ad uso mensa e spogliatoi; il fabbricato, realizzato nel 1980, è stato costruito con struttura portante in c.a.;
- una cabina elettrica (3) sita nella zona est della proprietà, a confine con la proprietà ENEL, edificata nel 1980, con struttura in c.a. e in muratura;
- una cabina di ricevimento ENEL (4), sita nella zona est della proprietà, a confine con via XX Settembre, costruita nel 1980, con struttura portante in c.a. e in muratura.
- le sistemazioni esterne costituite dalla pavimentazione del piazzale, della recinzione e della rete di fognatura;
- impianti totalmente dismessi (anche in seguito ad atti vandalici).

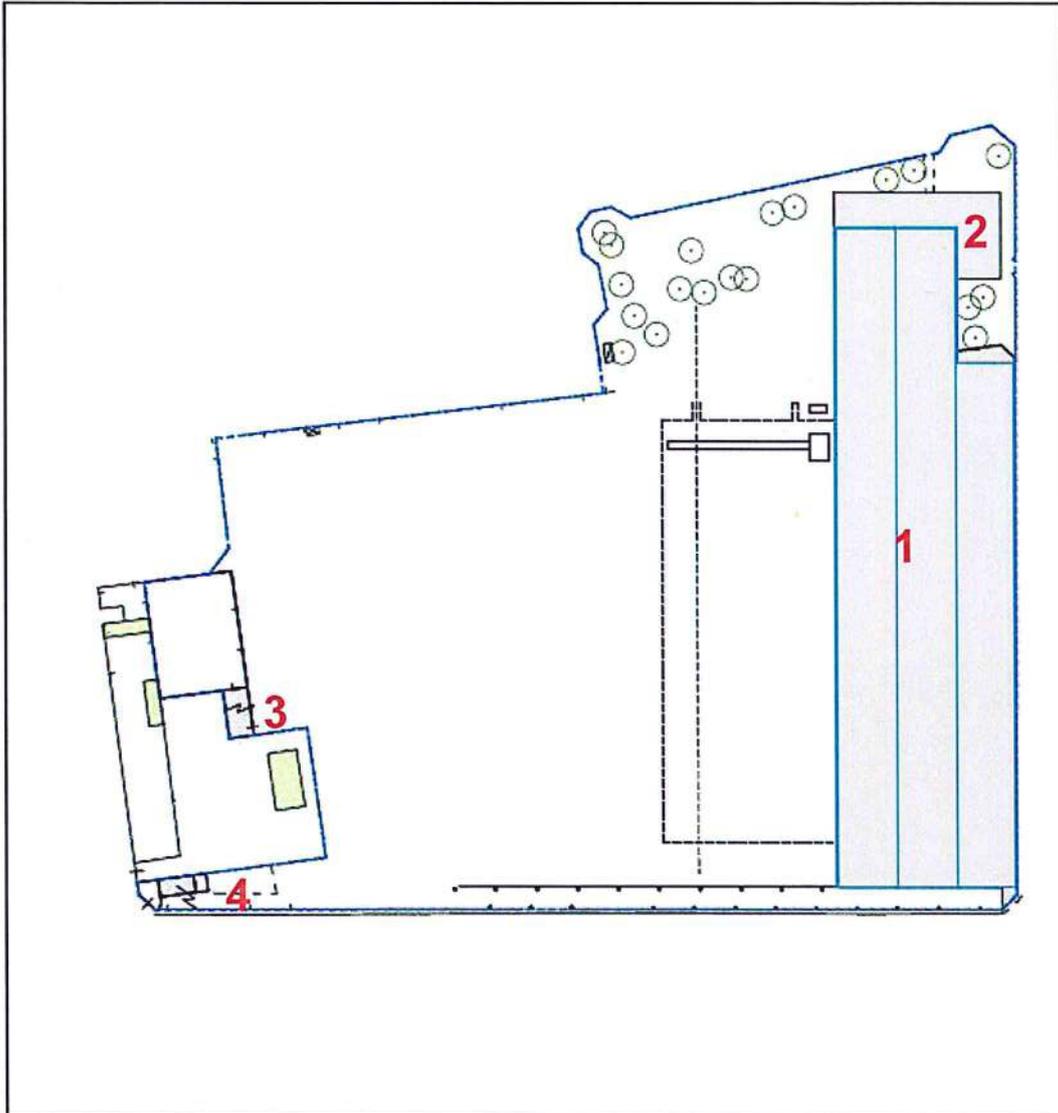
Lo stato manutentivo complessivo è sufficiente per gli edifici; gli impianti generali sono completamente da reinstallare.

La Proprietà è interessata da servitù sia di passaggio che di elettrodotto.

### **ALLEGATI:**

- Planimetria generale della Proprietà.
- Fotografie.

## Planimetria



---

Fotografie



Capannone (1)



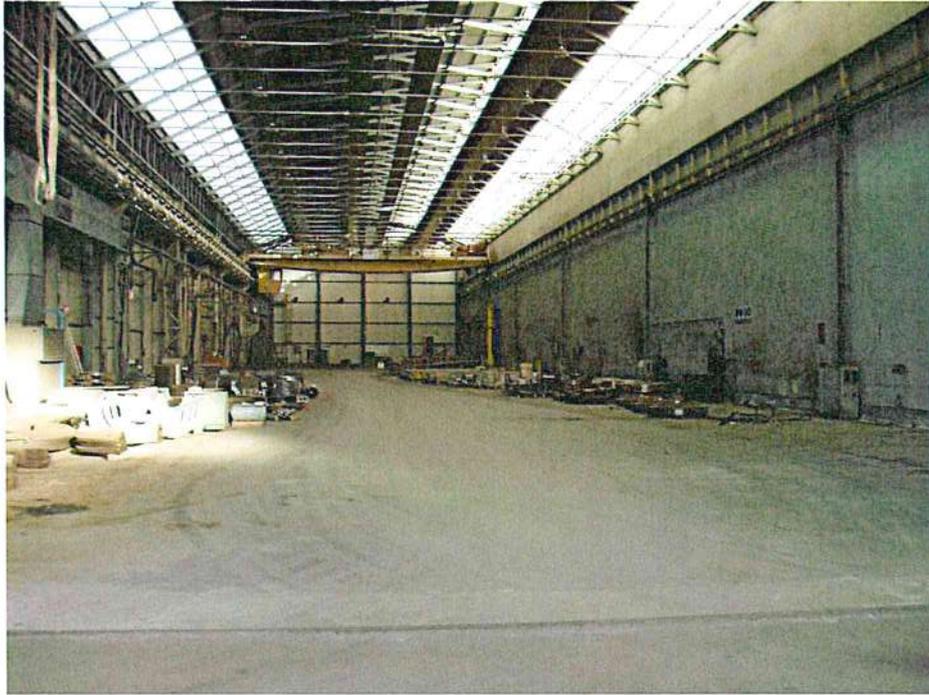
Palazzina (2)



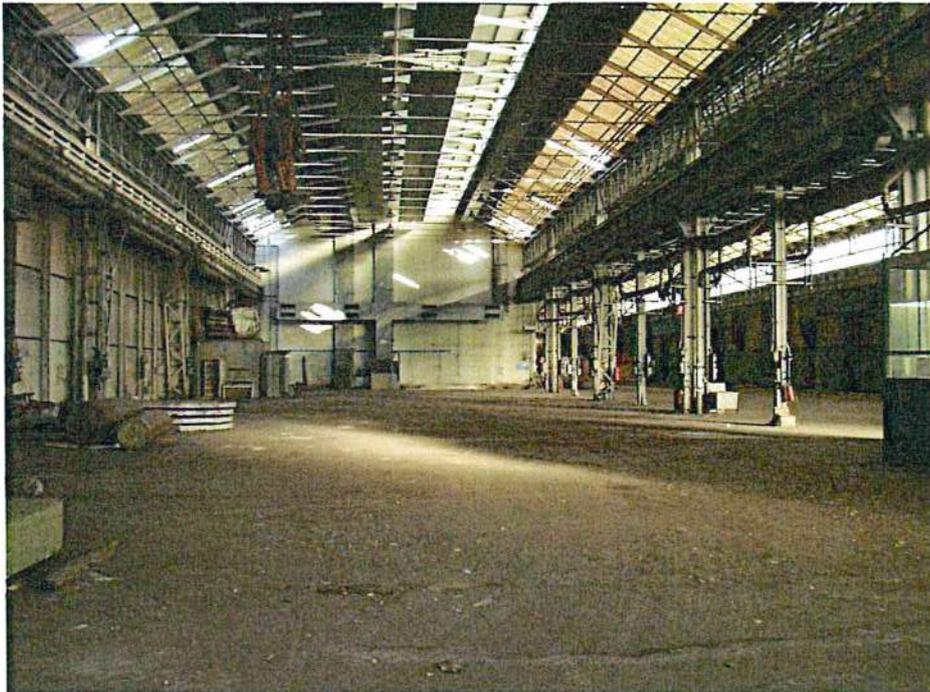
Cabina elettrica (3)



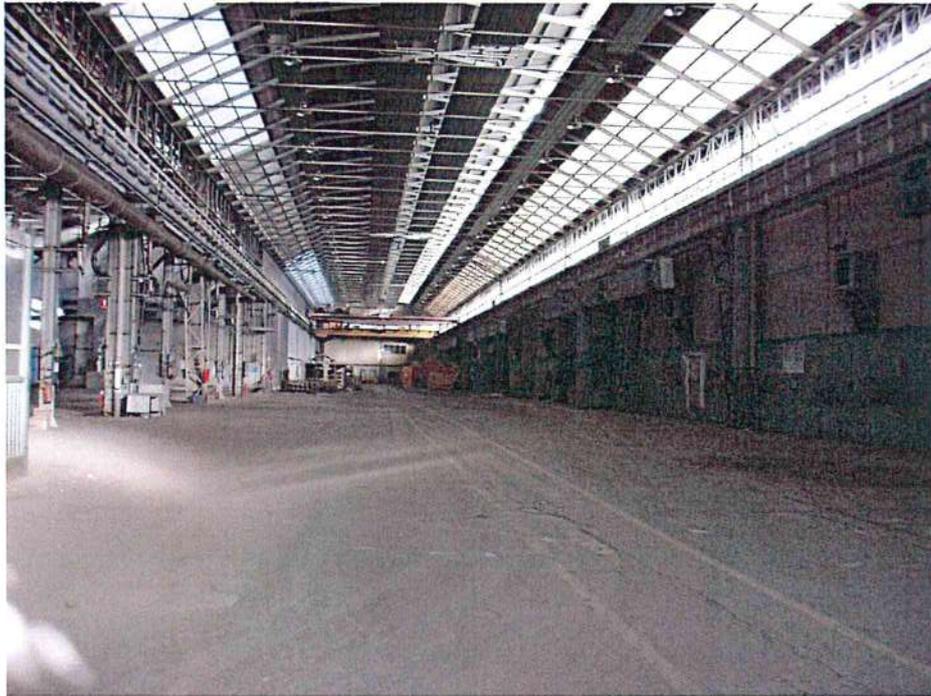
Cabina di ricecimento ENEL (4)



Interno capannone (1)



Interno capannone (1)



Interno capannone (1)



Copertura capannone (1)



Interno uffici – palazzina (2)



Esterno – accesso da via Boccaccio



Piazzale



Accesso da via Petrarca

### 03 CONSISTENZA EDILIZIA

La consistenza edilizia è stata desunta dalle informazioni fornite dal Cliente e da REAG non verificata.

#### 1. TERRENO:

– superficie catastale: mq 57.087

#### 2. FABBRICATI:

N.	Uso	Sup. Coperta mq	Sup. Lorda mq
1	<b>Capannone:</b>	13.783	13.783
2	<b>Palazzina:</b>		
	- p. terra: uffici	500	500
	- p. terra: locali tecnici	200	200
	- p.1°: mensa e spogliatoi		700
	<b>Totale "palazzina"</b>	<b>700</b>	<b>1400</b>
3	<b>Cabina elettrica</b>	144	144
4	<b>Cabina di ricevimento</b>	70	70
<b>TOTALE</b>		<b>14.697</b>	<b>15.397</b>

Il criterio generali di calcolo seguito nella determinazione delle superfici coperte e lorde sono stati i seguenti:

- "Superficie coperta e lorda" espressa in mq, è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle muratura confinanti verso terzi.

#### 3. NOTE:

- la superficie catastale del terreno è stata desunta dal DOCFA consegnatoci dal Cliente;
- le superfici, coperte e lorde, sono state calcolate graficamente sulla planimetria fornitaci dal cliente.

---

## 04 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Legnano (MI) è dotato di Piano di Governo del Territorio (**PGT 2.0**) adottato con D.C.C. n. 110 del 04.10.2016 ed approvato con D.C.C. n. 29 del 08.03.2017 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 30 del 28.06.2017.

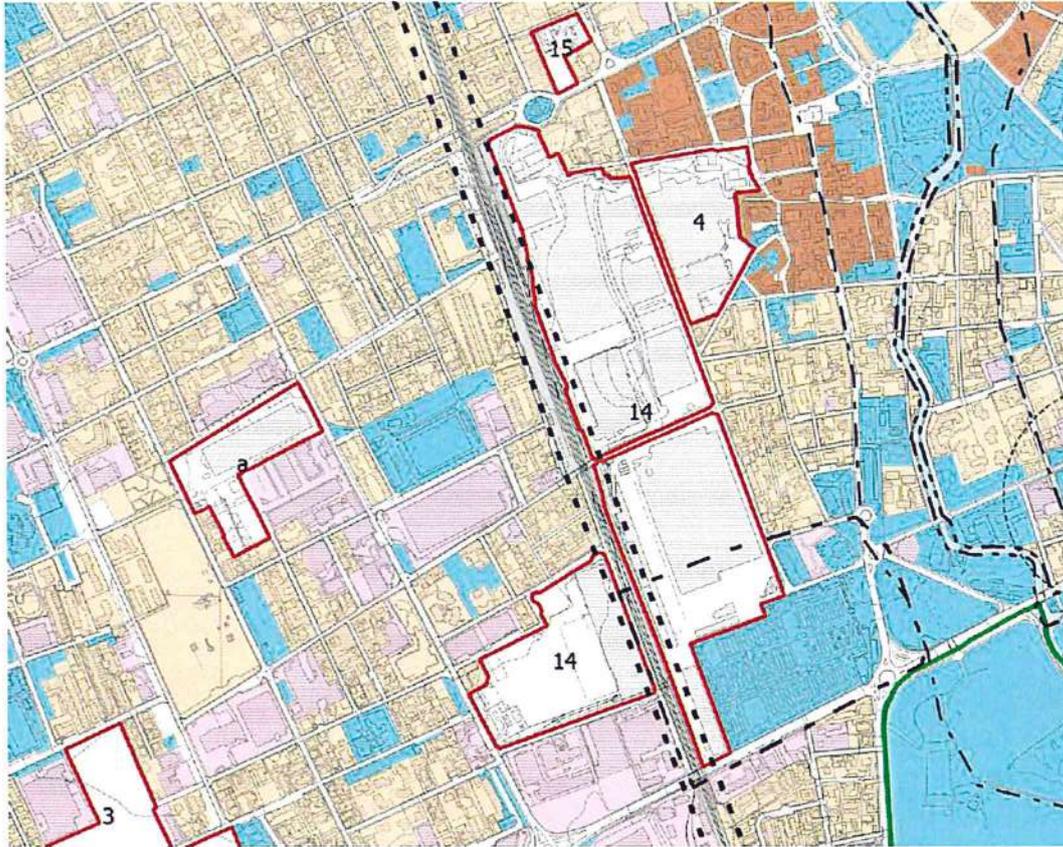
Nel **Documento di Piano** la proprietà in oggetto ricade nell'Ambito di Trasformazione "**AT14 – Franco Tosi**".

Nel **Piano delle Regole** la stessa proprietà è azionata come Ambito di Trasformazione "**AT14 – Franco Tosi**".

### **ALLEGATI:**

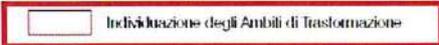
- Stralcio Documento di Piano.
- N.T.A. e Scheda d'Ambito.

## Stralcio Documento di Piano



### Legenda

#### Tessuto urbano consolidato

-  Area dei nuclei storici
-  Tessuto edificato prevalentemente residenziale
-  Ambiti consolidati delle attività lavorative
-  Area per servizi e spazi di uso ed interesse pubblico
-  Aree non soggette a trasformazione
-  Aree agricole e boschive
-  Ambito del Fiume Olona
-  Sedime ferroviario
-  Individuazione degli Ambiti di Trasformazione
-  Proposta di modifica del PUS dell'Alto Milanese
-  Parchi Locali di Interesse Sociale costituiti

## N.T.A. di Documento di Piano

Comune di Legnano (MI) - Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano

### Art. 3 Efficacia del Documento di Piano: prescrizioni, indirizzi

- 3.1** Sono da assumere come prescrizioni del Documento di Piano, contenute negli elaborati grafici come nelle presenti Norme, quelle di seguito elencate:
- le delimitazioni degli ambiti di trasformazione (susceptive solo delle modifiche di cui al successivo articolo 13);
  - le indicazioni contenute nelle allegate Schede degli Ambiti di Trasformazione riportate nella "Sezione 3 – Prescrizioni".
- 3.2** Sono da considerare indirizzi tutte le altre previsioni del Documento di Piano, volte a orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale e l'attività dei soggetti attuatori.

### Art. 4 Relazioni fra il Documento di Piano, il Piano delle Regole, il Piano dei Servizi.

- 4.1** In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
  2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il loro valore conformativo.
  3. Disposizioni contenute nel Documento di Piano.
- 4.2** Il Documento di Piano recepisce la definizione dei parametri e degli indici edilizi e la classificazione delle destinazioni d'uso dettate dal Piano delle Regole.

### Art. 5 Componente geologica, idrogeologica e sismica

Il Documento di piano è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio comunale, descritto nei documenti della componente geologica. Le norme che accompagnano la componente geologica, idrogeologica e sismica si intendono recepite dal presente Documento di Piano, dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

### Art. 6 Valenza paesistica del Documento di Piano

- 6.1** Il Documento di Piano approfondisce alla scala comunale i temi e le modalità di trasformazione trattati dal Piano Paesaggistico Regionale e dal PTCP, individuando con appositi elaborati grafici i contenuti paesistico ambientali di maggior dettaglio.
- 6.2** A seguito del riconoscimento della valenza paesistica del piano ai sensi dell'art. 6, comma 4, della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale, lo stesso entra a far parte degli atti costitutivi del "Piano del Paesaggio Lombardo" quale atto a maggior definizione. Pertanto le indicazioni a valenza paesistica contenute nel Documento di Piano e negli atti con questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole) costituiscono aggiornamento e integrazione del PTCP ed hanno valore prescrittivo.
- 6.3** Ai fini della determinazione dell'incidenza paesistica dei progetti vanno considerati i contenuti delle tavole DAD6 (Carta condivisa del Paesaggio) e DP03 (Carta delle classi di sensibilità paesistica). In particolare la Tavola DP03 riporta le "classi di sensibilità paesistica dei siti" e deve essere utilizzata per le valutazioni richieste ai sensi della DGR n. 11045 dell'8 novembre 2002, contenente le linee guida per l'esame paesistico dei progetti.

### Art. 7 Edificabilità negli Ambiti di Trasformazione

- 7.1** Individuazione e classificazione  
Nella tavola della "Previsioni di piano" (DP02) sono individuati con apposito perimetro gli Ambiti di Trasformazione.

Gli Ambiti sono classificati in tre categorie in relazione alla condizione attuale ed alla vocazione funzionale di ciascuno:

- a) Ambiti di sviluppo urbano
- b) Ambiti di recupero delle aree dismesse (ex industriali e pubbliche)
- c) Ambiti per l'inseadimento di attività lavorative

Le disposizioni e gli orientamenti riferiti a ciascun ambito sono riportate nell'Allegato 1 - "Attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione".

#### 7.2 Capacità edificatoria

Il Documento di Piano assegna di massima a tutti gli Ambiti di Trasformazione un identico indice proprio di edificabilità territoriale pari a:

**Ut = 0,30 mq/mq**

Per procedere all'attuazione degli interventi, i piani attuativi dovranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria corrispondente all'applicazione di un indice minimo pari a:

**Ut = 0,40 mq/mq**

I piani attuativi potranno prevedere la realizzazione di una capacità edificatoria superiore a quella determinata dall'applicazione dell'indice minimo, fino al raggiungimento dell'indice massimo pari a:

**Ut = 0,50 mq/mq**

#### 7.3 Modalità di applicazione degli indici

Le modalità di applicazione degli indici proprio ed aggiuntivi sono specificate nelle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione raccolte nell'Allegato 1.

In generale per il conseguimento degli indici minimo e massimo, alla capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice proprio dovrà essere sommata quella determinata dal trasferimento entro l'Ambito di Trasformazione della SLP generata dalle aree individuate dal Piano dei Servizi, in applicazione del principio della perequazione di cui al successivo art. 8.

Agli Ambiti di recupero delle aree dismesse (AT 4, AT 5, AT 14, AT 16 e AT 17) ed agli Ambiti a prevalente finalità pubblica (AT 6 e AT 7) l'indice minimo **Ut = 0,40 mq/mq** viene assegnato senza obbligo acquisizione di capacità edificatoria di perequazione. Lo stesso indice viene anche assegnato per l'inseadimento delle attività manifatturiere. A tal fine le convenzioni dei piani attuativi devono prevedere l'obbligo per il soggetto attuatore di fornire adeguate garanzie relativamente alla finalizzazione dell'intervento prima del rilascio dei permessi di costruire. Il tutto come meglio precisato nelle schede riportate nell'Allegato 1.

Agli Ambiti ai quali è assegnata come destinazione principale la residenza (Gf 1) l'indice minimo **Ut = 0,40 mq/mq** viene assegnato senza obbligo acquisizione di capacità edificatoria di perequazione quando il soggetto attuatore si impegna a realizzare il 50% della capacità edificatoria totale di progetto nella forma dell'edilizia sociale. Gli interventi di edilizia sociale saranno finalizzati alla realizzazione di dell'edilizia convenzionata in cessione a prezzi inferiori a quelli del mercato o in locazione con patto di futura vendita, in locazione a canone moderato o concordato, il tutto secondo quanto stabilito da appositi atti o regolamenti comunali in materia.

In alternativa ai piani attuativi, per l'attuazione degli interventi potrà essere proposta l'adozione dei Programmi Integrati di Intervento secondo quanto disposto al successivo art. 12. Detti Programmi potranno prevedere l'innalzamento dell'indice massimo fino a:

**Ut = 0,65 mq/mq**

con le modalità indicate nel citato art. 12.

#### 7.4 Conservazione dei fabbricati e della SLP esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione

Nelle schede contenute nell'Allegato 1 sono individuati gli Ambiti di Trasformazione nei quali ricadono fabbricati la cui conservazione è prescritta o consentita.

Salvo diversa indicazione contenuta nelle schede riportate nell'Allegato 1, in caso di conservazione parziale o totale delle superfici lorde di pavimento esistenti, queste verranno rapportate alla quota percentualmente corrispondente della superficie territoriale, applicando gli indici di piano alla sola parte residua di quest'ultima, secondo lo schema di seguito riportato:

Comune di Legnano (MI) - Criteri Tecnici per l'Attuazione del Documento di Piano

$$\begin{aligned} & \text{SLP conservata} / \text{SLP totale esistente} = x\% \\ & \text{St} \cdot x\% = Y \text{ (quota parte della St corrispondente alla SLP conservata)} \\ & \text{SLP nuova edificabile} = (\text{St} - y) \cdot \text{Ut} \end{aligned}$$

La modalità di calcolo sopra descritta si adotta in alternativa all'applicazione degli indici di edificabilità assegnati all'Ambito di Trasformazione, quando ritenuto vantaggioso dal Comune o dal soggetto attuatore.

**Art. 8** Criteri per la perequazione

**8.1** Aree interne agli Ambiti di Trasformazione

L'edificabilità assegnata a ciascun Ambito di Trasformazione, incrementata con il trasferimento di edificabilità assegnata ad aree esterne all'ambito in applicazione del principio di perequazione, si considera attribuita uniformemente a tutta la superficie dell'ambito, comunque ripartita fra i diversi comparti di pianificazione attuativa ed indipendentemente dalla destinazione finale, pubblica o privata, delle aree.

Non partecipano alla ripartizione della capacità edificatoria attribuita dal piano le superfici delle strade pubbliche e delle relative pertinenze esistenti alla data di adozione del presente Documento di Piano nonché le aree di proprietà demaniale lungo i corsi d'acqua del reticolo idrico principale.

**8.2** Aree esterne ad Ambiti di Trasformazione

Il Piano dei Servizi individua le aree destinate a servizi e spazi pubblici alle quali, in base al principio della perequazione, è attribuita una capacità edificatoria pari a:

$$\text{Ut} = 0,30 \text{ mq/mq}$$

Tale capacità edificatoria è generata al momento della cessione gratuita al Comune delle relative aree ed è realizzabile negli Ambiti di Trasformazione in aggiunta alla capacità propria attribuita a ciascun ambito, secondo le prescrizioni contenute nei presenti Criteri, nell'Allegato 1 e nel Piano dei Servizi.

**8.3** Trasferimento della capacità edificatoria di perequazione

**8.3.1** Cessione diretta delle aree per servizi e spazi pubblici

Ai fini dell'avvalimento della capacità edificatoria aggiuntiva a quella propria, i soggetti attuatori degli Ambiti di Trasformazione dovranno in via prioritaria acquisire la titolarità delle aree per servizi e spazi pubblici esterne al perimetro dell'Ambito, sulla base delle individuazioni del Piano dei Servizi e delle priorità indicate nei programmi comunali di intervento, e trasferire la proprietà al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione. Nella stessa convenzione è sancita l'attribuzione della capacità edificatoria aggiuntiva.

**8.3.2** Cessione di aree per compensazioni all'interno degli Ambiti di Trasformazione

Il soggetto attuatore individua all'interno del comparto di piano attuativo le aree per le compensazioni urbanistiche in permuta, in coerenza con quanto disposto all'art. 11, comma 1, della LR 12/05. All'atto della sottoscrizione della convenzione del piano attuativo dette aree saranno cedute gratuitamente al Comune il quale le offrirà in permuta ai fini dell'acquisizione delle aree per servizi e spazi pubblici.

Nelle aree di compensazione si deve garantire l'edificabilità di una SLP determinata dall'applicazione, all'intera St dell'Ambito, dell'indice Ut risultante dalla differenza tra Ut *minimo* e Ut *proprio*.

La cessione delle aree per le compensazioni urbanistiche in permuta consente la realizzazione nella restante parte dell'Ambito della SLP determinata dall'applicazione all'intera St dell'Ambito dell'indice Ut proprio 0,30 mq/mq.

**8.3.3** Espropriazione delle aree con onere a carico dei soggetti attuatori

Il soggetto attuatore potrà impegnarsi a versare il corrispettivo dell'indennità di esproprio delle aree necessarie all'acquisizione della capacità edificatoria aggiuntiva per il raggiungimento di un indice di edificabilità territoriale Ut compreso tra 0,40 e 0,50 mq/mq.

L'individuazione delle aree da acquisire avverrà su indicazione del Comune coerentemente con le priorità indicate dal Piano dei Servizi o in altri documenti della programmazione comunale e la determinazione dell'indennità di espropriazione sarà effettuata dai competenti organismi

## SCHEDA D'AMBITO (AT 14)

### Ambito AT14 – Franco Tosi

#### Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



##### 1.1 Stato attuale

L'Ambito corrisponde alle aree occupate dagli impianti produttivi della Franco Tosi distribuite sui due lati della ferrovia.

L'attività produttiva è ancora presente nella parte settentrionale dell'insediamento, mentre risultano dismessi gli impianti ad ovest della ferrovia e quelli a sud della via San Bernardino.

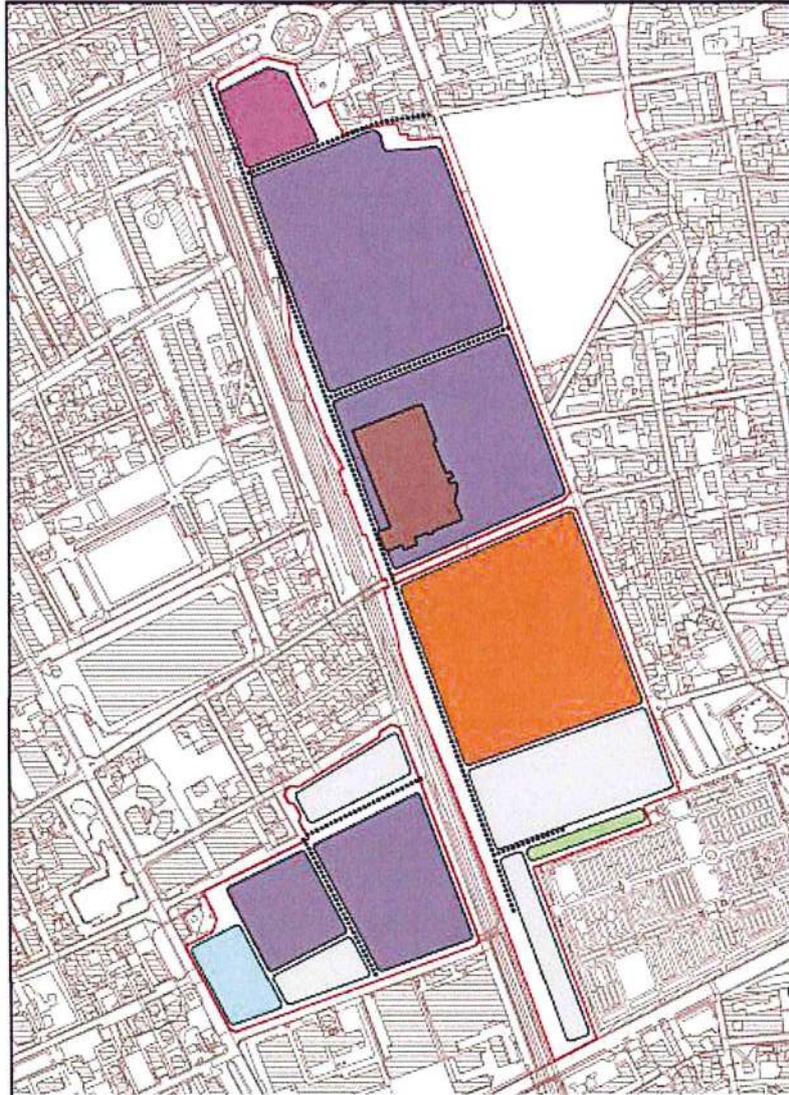
Il complesso industriale è costituito da fabbricati di varie epoche, alcuni dei quali di valore architettonico e testimoniale.

##### 1.2 Obiettivi di intervento

- Realizzare le condizioni per il rilancio delle attività lavorative nel centro della città, favorendo il riuso dell'area anche per parti separate.
- Migliorare l'accessibilità delle diverse parti del complesso industriale e alla stazione ferroviaria attraverso il completamento ed il riordino della rete viaria.
- Riqualificare e ampliare gli spazi pubblici realizzando un rapporto più stretto fra le aree industriali e il contesto urbano e incrementare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle attività produttive e della città.
- Riqualificare e valorizzare gli spazi e le zone a più ristretto contatto con il contesto urbano, al fine di migliorare la vitalità urbana della città.

**Ambito AT14 – Franco Tosi**

**Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI**



## Ambito AT14 – Franco Tosi

### 2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

#### A - Per il complesso edilizio degli uffici direzionali all'ingresso nord:

- \* Realizzare un nuovo tracciato di attraversamento sul prolungamento di via Lega e ampliare lo spazio pubblico a disposizione della stazione;
- \* recuperare i fabbricati esistenti realizzando un ricco assortimento funzionale dal quale non sarà esclusa la residenza.

#### B1 - Per la parte settentrionale a est della ferrovia:

- \* Realizzare un nuovo tracciato di attraversamento sul prolungamento di via Lega e ampliare lo spazio pubblico a disposizione della stazione;
- \* realizzare una nuova strada lungo la ferrovia garantendo un migliore accesso alla stazione e la distribuzione su due fronti dell'insediamento industriale. L'intervento dovrà prevedere il mantenimento per quanto possibile dell'accessibilità ferroviaria al comparto industriale.;
- \* aprire nuovi percorsi est-ovest attraverso il complesso industriale coerentemente con la futura ripartizione degli insediamenti produttivi;
- \* adeguare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle aziende da insediare e delle attrezzature urbane esistenti (stazione ferroviaria e centro città).

#### B2 - Per la parte meridionale a est della ferrovia:

- \* Realizzare nuove consistenti aree di verde pubblico da connettere verso sud col realizzando parco dell'Olon e quindi col Castello di Legnano.
- \* realizzare un assortimento funzionale ricco e differenziato in modo da garantire un buon livello di vitalità del nuovo quartiere;
- \* realizzare una nuova strada lungo la ferrovia garantendo un migliore accesso alla stazione e la distribuzione su due fronti dell'insediamento industriale. L'intervento dovrà prevedere il mantenimento per quanto possibile dell'accessibilità ferroviaria al comparto industriale.;
- \* prevedere un adeguato raccordo con la viabilità locale nella parte meridionale del compendio produttivo.
- \* adeguare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle aziende da insediare e delle attrezzature urbane esistenti (cimitero monumentale, piazza del mercato).

#### C - Per il settore a ovest della ferrovia:

- \* Mantenere o estendere e ricucire la maglia degli isolati urbani;
- \* migliorare la dotazione di parcheggi pubblici;
- \* riqualificare il fronte sulla via 20 Settembre.

### 2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

#### Per il settore A

<b>Destinazione principale</b>	Tutte le attività dei gruppi funzionali da Gf 2 a Gf 6;	80%	Tutte le destinazioni d'uso descritte nei gruppi funzionali da Gf 2 a Gf 6 sono consentite in quanto compatibili coi fabbricati nei quali verranno collocate e con la dotazione delle necessarie infrastrutture.
<b>Destinazioni complementari</b>	Residenza (Gf 1)	20%	La presenza di una quota di residenza non può essere esclusa e andrà valutata in relazione all'assortimento funzionale introdotto.

### Ambito AT14 – Franco Tosi

#### Per i settori B1 e C

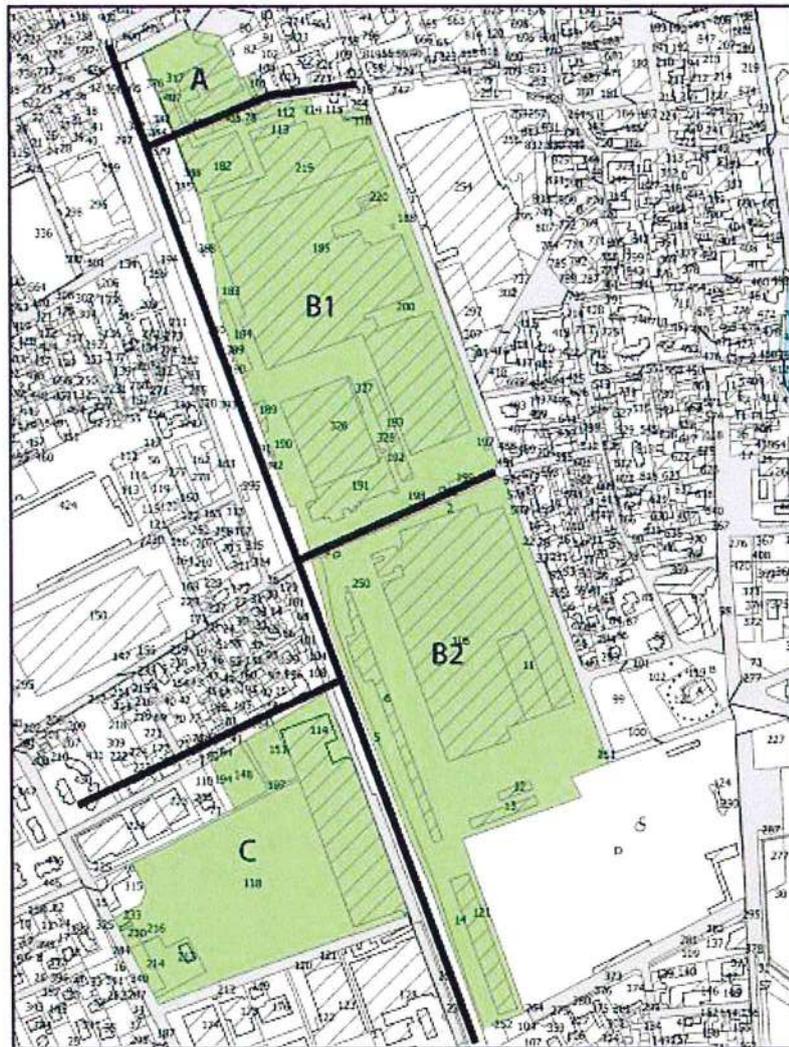
<b>Destinazione principale</b>	Attività produttive (Gf 2)	100%	Il reinsediamento delle attività produttive nell'area costituisce l'obiettivo principale dell'individuazione dell'Ambito.
--------------------------------	----------------------------	------	---

Le destinazioni d'uso descritte nei gruppi funzionali da Gf 2 a Gf 6 saranno insediabili all'interno del settore B1 esclusivamente nel caso e per la quantità ricollocate nel settore stesso a fronte di demolizioni di fabbricati compresi nel settore A per il prolungamento di via Lega, e l'ampliamento di piazza Buti.

#### Per il settore B2

<b>Destinazione principale</b>	Attività terziarie diverse (Gf 3); pubblici esercizi (Gf 4)	50%	La presenza di attività del settore terziario appare coerente con l'obiettivo di conseguire una maggiore vitalità del settore urbano.
<b>Destinazioni complementari</b>	Residenza (Gf 1)	50%	La presenza della residenza è anche finalizzata a rendere il comparto abitato durante tutto l'arco della giornata ed è coerente con la realizzazione di estese aree a verde.

Sezione 3 – PRESCRIZIONI



## Ambito AT14 – Franco Tosi

### 3.1 Capacità edificatoria

Superficie Territoriale (mq)	282.330
Ut proprio - minimo (mq/mq)	0,40
Ut massimo (mq/mq)	0,50

SLP (mq)	da 112.930 a 141.160
Rc	60%
H (m)	20

In particolare:

#### Per il settore A

Per interventi di ristrutturazione edilizia è previsto il mantenimento delle SLP esistenti e l'eventuale ampliamento ove realizzabile all'interno della sagoma dei fabbricati esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione sono da applicare gli indici esposti nel prospetto sopra riportato. A fronte della demolizione di fabbricati funzionale al prolungamento di via Lega e all'ampliamento di piazza Buti il "master plan" può prevedere la ricollocazione della corrispondente SLP nel settore B1.

#### Per il settore B1

È ammessa la conservazione delle SLP esistenti anche nel caso di integrale demolizione e ricostruzione quando i nuovi fabbricati siano interamente destinati alla produzione manifatturiera o rispettino rigorosamente la ripartizione delle destinazioni d'uso indicata nel prospetto riportato al precedente punto 2.2. In tal caso la capacità edificatoria eventualmente derivante dalla demolizione di fabbricati esistenti potrà essere liberamente ricollocata all'interno di detto settore. È altresì consentita la ricollocazione della SLP demolita nel settore A per realizzare il prolungamento di via Lega e l'ampliamento di piazza Buti.

#### Per il settore B2

In caso di demolizione dei fabbricati esistenti e loro sostituzione con nuovi fabbricati aventi le destinazioni d'uso elencate al precedente paragrafo 2.2, la capacità edificatoria è quella risultante dall'applicazione degli indici esposti nel prospetto sopra riportato.

#### Per il settore C

La capacità edificatoria assegnata è quella risultante dall'applicazione degli indici esposti nel prospetto sopra riportato.

In caso di parziale conservazione di parte dei fabbricati esistenti la capacità edificatoria residua sarà calcolata tramite l'applicazione delle modalità di calcolo indicate all'art. 7.4 dei CTA da applicarsi su ogni singolo settore.

### 3.2 Destinazioni escluse nei settori B1 e C

Residenza (G1)	Coerentemente con la finalità della reindustrializzazione e le opportunità offerte dal PGT per nuovi insediamenti residenziali la destinazione residenziale viene considerata indesiderabile.
----------------	---

### 3.3 Attività commerciali

Sono ammesse medie strutture di vendita di 1° livello (MS1), entro il limite di mq 2.000 di SV da insediare nei settori B2

Nel settore A è consentito l'insediamento di una struttura al piano terra del fabbricato principale per una SV pari a mq 1.000.

### 3.4 Prescrizioni per la pianificazione attuativa

Realizzare la nuova strada lungo il fronte della ferrovia prevedendo un sistema di raccordo con la viabilità locale di via Bosco, via S. Michele del Carso e via Gabriele D'Annunzio. La nuova strada dovrà garantire la funzionalità dello scalo ferroviario di accesso al compendio produttivo, in coerenza con le esigenze di accesso e movimentazione merci.

Realizzare, in corrispondenza della stazione ferroviaria, un'autostazione per le autolinee urbane e extraurbane, oltre a una velostazione presidiata.

### Ambito AT14 – Franco Tosi

Nel caso di attuazione attraverso più comparti di piano attuativo, alla presentazione dell'istanza di approvazione del primo piano attuativo dovrà essere prodotto il "master plan" di cui all'art. 13 del CTA limitatamente alle aree poste ad est della ferrovia. Il "master plan" oltre ai contenuti indicati all'art. 10.3 del CTA, dovrà stabilire le modalità e le fasi di realizzazione della nuova strada lungo la ferrovia e dovrà contenere la ricognizione dei fabbricati esistenti al fine di evidenziarne il valore quale testimonianza dell'architettura del secolo industriale e pertanto meritevoli di conservazione.

Gli interventi rivolti al riuso dei fabbricati esistenti del settore A sono consentiti anche in assenza del "master plan" e potranno essere autorizzati con permesso di costruire convenzionato o previa approvazione di un piano attuativo che garantisca il conseguimento degli obiettivi dettati al punto 2.1.

Numero massimo di comparti di piano attuativo: 5

Superficie minima di ciascun comparto di pianificazione attuativa: mq 20.000

Rimangono esclusi dall'obbligo del lotto minimo gli interventi sugli edifici esistenti nel settore A.

## 05 MERCATO IMMOBILIARE

### Il mercato immobiliare della provincia di Milano: industriale

#### Focus comune di Legnano

##### Overview

Nel 2017 il mercato immobiliare della logistica ha continuato ad essere un mercato dinamico e in continua evoluzione. Il continuo incremento delle performance dell'e-commerce ha contribuito a consolidare la dicotomia che vede da un lato la richiesta di spazi di dimensioni ridotte ubicate in prossimità dei centri urbani, per ottimizzare i tempi di consegna delle merci all'utente finale, dall'altro l'esigenza di strutturare piattaforme logistiche di ampie dimensioni, che necessariamente devono avere elevata accessibilità alle infrastrutture. La domanda è interessata principalmente a grandi hub di nuova costruzione da realizzare in posizioni strategiche, oppure a immobili da riqualificare, edificati in prossimità dei centri urbani, spesso utilizzati come centri di smistamento urbani, dove sono sufficienti altezze pari a cinque o sei metri mq.

##### Stock

Al 31/12/2016 in provincia di Milano risultano presenti circa 38.500 immobili industriali. Dal 2012 lo stock di immobili industriali presenti sul territorio provinciale è cresciuto del 4%. Rispetto al 2015 lo stock è aumentato dell'1%.



Fonte Map data ©2017 Google



Fonte: elaborazione R&D Dept. D&P REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI)

Mapa

Stock

### Compravendite

Nel 2016 il numero di transazioni normalizzate (NTN<sup>1</sup>) che ha riguardato il territorio provinciale è stato poco meno di 800, mentre quelle relative al Capoluogo sono il 14,5% del totale.

Dal 2012 le compravendite sono aumentate del 16,3%. Su base annua è stato registrato un lieve decremento delle transazioni a livello provinciale dello 0,5%.

Nel primo semestre 2017 in provincia di Milano sono state registrate 405 compravendite, +13,8% rispetto allo stesso periodo del 2016.

Dal 2013 l'IMI<sup>2</sup> è in progressiva ripresa raggiungendo quota 2,1% nel 2016.

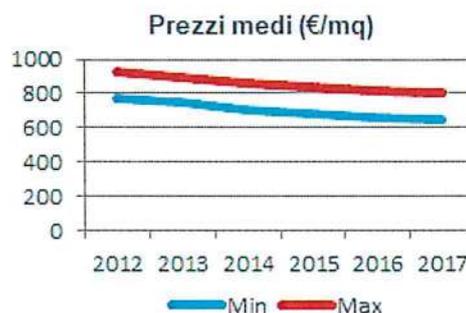
### Prezzi e canoni

Nel H1 2017 in Provincia di Milano i prezzi hanno registrato una flessione media dell'1,4%, mentre i canoni dell'1,6%.

I rendimenti lordi si attestano nell'intorno dell'8%.



Fonte: elaborazione R&D Dept. D&P REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI)



Fonte: elaborazione R&D Dept. D&P REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI) e Nomisma

Compravendite

Prezzi

<sup>1</sup> NTN = Numero di Transazioni Normalizzate: rappresenta il numero di transazioni, normalizzate rispetto alla quota di proprietà compravenduta, avvenute in un determinato periodo di tempo.

<sup>2</sup> IMI = Intensità del Mercato Immobiliare, ovvero quota percentuale dello stock di unità immobiliari oggetto di compravendita. Consente di percepire quale sia stata la "movimentazione" degli immobili compravenduti rispetto allo stock immobiliare presente in un determinato territorio.

## Outlook Provincia di Milano

• Domanda (scala 1 min, 3 max)	
• Prezzi	
• Canoni	
• Rendimenti	
• Zone più dinamiche	Periferia capoluogo Comuni del Primo Hinterland
• Dimensioni del mercato (scala 1 min, 3 max)	
• Investitori	Locali

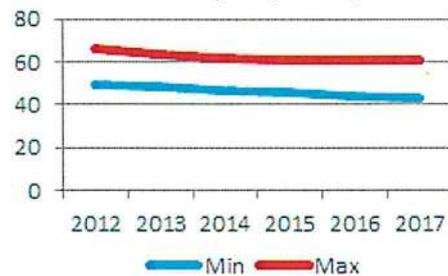
Fonte: dati R&D Dept. D&P REAG

## Quotazioni Logistica

LOGISTICO PROVINCIA DI MILANO	Prezzi Medi (€/mq)	Canoni Medi (€/mq/anno)
	Min-Max	Min-Max
Capoluogo - zone periferiche	650 - 1.000	44 - 78
Primo hinterland e comuni a carattere industriale	560 - 850	39 - 62
Secondo hinterland	480 - 590	35 - 49
Resto provincia	410 - 550	31 - 45

Fonte: Scenari Immobiliari

## Canoni (€/mq/anno)



Fonte: elaborazione R&D Dept. D&P REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI) e Nomisma

Canoni

PROVINCIA DI MILANO	Prezzi medi (€/mq)	Canoni medi (€/mq/anno)
	Min-Max	Min-Max
Industriale	650 - 800	45 - 60

Fonte: elaborazione R&D Dept. D&P REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI) e Nomisma

Quotazioni Provincia

COMUNE DI LEGNANO	Prezzi Medi (€/mq)	Canoni Medi (€/mq/anno)
	Min-Max	Min-Max
Industriale	550 - 750	45 - 60

Fonte: elaborazione R&D Dept. D&P REAG su dati Agenzia delle Entrate (OMI) e Nomisma

Quotazioni comune

---

## 06 CRITERI DI VALUTAZIONE

Lo scopo della presente valutazione è quello di determinare il **Valore di Mercato**, al 31 dicembre 2017, della Proprietà in oggetto, nell'ipotesi di una sua cessione in blocco (non frazionata) e considerandola libera ed immediatamente disponibile.

“**Complesso Immobiliare**” (di seguito la “**Proprietà**”) indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.

“**Valutazione**” indica la determinazione del “(...) valore alla data della valutazione di una proprietà. Salvo limitazioni stabilite nei termini dell'incarico, l'opinione è fornita a seguito di un sopralluogo e dopo tutte le appropriate ed opportune indagini ed approfondimenti eventualmente necessari, tenendo in considerazione la tipologia della proprietà e lo scopo della valutazione” (RICS Red Book, ed. italiana, Marzo 2009).

“**Valore di Mercato**” indica “(...) l'ammontare stimato cui una proprietà o passività dovrebbe 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, consapevole e senza coercizioni” (RICS Red Book, ed. italiana, Gennaio 2014).

Nell'effettuare l'attività di analisi REAG ha adottato metodi e principi di generale accettazione, ricorrendo in particolare ai criteri valutativi di seguito illustrati:

- **Metodo Comparativo (o del Mercato) – per la porzione immobiliare edificata:** si basa sul confronto fra la Proprietà ed altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali.
- **Metodo della Trasformazione – per l'ulteriore potenzialità edificatoria:** basato sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata.

---

A tale Metodo è associabile un **modello valutativo finanziario (attualizzazione dei flussi di cassa)** basato su un progetto di sviluppo definito in quantità edificabili, destinazioni d'uso, costi di trasformazione e ricavi sostenibili. In altri termini, si utilizza una analisi costi / ricavi per individuare il **Valore di Mercato** della Proprietà oggetto di indagine.

Il modello si articola in uno schema di flussi di cassa (entrate ed uscite) relative al progetto immobiliare di trasformazione. Le uscite sono costituite dai costi di costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione, direzione lavori, profitto del promotore immobiliare e altri eventuali costi; le entrate sono formate dai ricavi relativi alle vendite delle destinazioni d'uso previste.

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa, al netto del profitto del promotore immobiliare, che vanno portati all'attualità con un opportuno tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale. Quest'ultimo deve tenere in conto:

- le percentuali di capitale proprio e capitale di debito (struttura finanziaria);
- i tassi relativi ad investimenti privi di rischio con simile durata temporale dell'operazione;
- gli "spread" correttivi ai suddetti tassi (illiquidità, rischio paese, rischio iniziativa e rischio urbanistico);
- il costo del capitale di debito;

Ricavi e costi sono a moneta costante e posizionati nei momenti in cui si verificano.

Affinché il Valore determinato con il Metodo della Trasformazione si possa identificare con il suo Valore di Mercato, occorre che l'operazione economica legata alla trasformazione faccia riferimento ad un imprenditore "ordinario". E' "ordinario" l'imprenditore di "normali" capacità tecniche ed organizzative, ossia quello che effettua un'operazione economica con ricavi e costi identici o molto simili ai ricavi ed ai costi che la maggioranza degli imprenditori avrebbero nella medesima operazione. Qualunque altro tipo di imprenditore che non fosse "ordinario" lascerebbe spazio ad extraredditi, positivi o negativi, inquinando così il Valore di Mercato.

---

REAG, inoltre:

- ha effettuato in data 22 gennaio 2018 nel mese di febbraio 2016 un sopralluogo (in modalità drive by) sulla Proprietà per rilevare, in aggiunta alle informazioni fornite dal Cliente, tutti i necessari alla determinazione del Valore di Mercato;
- ha effettuato un'analisi delle condizioni del mercato immobiliare locale, considerando i dati economici in esso rilevati e adattandoli alle specifiche caratteristiche della Proprietà attraverso opportune elaborazioni statistiche;
- ha determinato il **Valore di Mercato** della Proprietà nel presupposto del suo massimo e migliore utilizzo, e cioè considerando, tra tutti gli usi tecnicamente possibili, legalmente consentiti e finanziariamente fattibili soltanto quelli potenzialmente in grado di conferire alla Proprietà stesse il massimo valore;
- non ha considerato le eventuali passività ambientali gravanti sulle Proprietà. Per "passività ambientali" s'intendono tutti i costi da sostenere sia per evitare danni, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti normative in materia ambientale;
- non ha verificato l'esistenza del relativo titolo di Proprietà in capo al soggetto che ne esercita attualmente il possesso, ma si è basata esclusivamente sulle indicazioni del Cliente. Del pari, non ha eseguito verifiche ipotecarie e catastali, né accertamenti in ordine all'esistenza di altri diritti di terzi sulla proprietà o in ordine alla conformità di essa alla normativa vigente.

---

## 07 CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

La presente valutazione è stata effettuata sulla base dei seguenti presupposti valutativi.

1. Cessione del complesso immobiliare in oggetto **in blocco** (non frazionato), considerandolo libero ed immediatamente disponibile.
2. Ambito di Trasformazione urbanistica limitato alla sola proprietà (comparto Sud-Ovest) Franco Tosi S.p.a. in A.S. (con esclusione della proprietà ENEL, che oggi è parte integrante dell'Ambito).
3. **Master Plan**, richiesto dall'Amministrazione Comunale, riguardante la totalità della proprietà Franco Tosi (comparti nord, sud e sud ovest) approvato alla data della stima.

Per determinare il Valore di Mercato del comparto Sud-Ovest si è dapprima effettuata la valutazione della porzione immobiliare edificata, sulla base della dimensione, destinazione d'uso e stato manutentivo. Si è quindi valutata l'ulteriore potenzialità edificatoria (UPL) sulla base dell'indice di edificabilità previsto dalla scheda d'Ambito.

Per determinare l'UPL si è fatto riferimento all'art. 7.4 (Conservazione dei fabbricati e delle SLP esistenti all'interno degli Ambiti di Trasformazione) del Documento di Piano ed al seguente schema di calcolo:

• Superficie territoriale:	mq	57.087
• Ut = indice di utilizzazione territoriale	mq/mq	0,40
• SLP max edificabile	mq	22.835
• SLP esistente	mq	14.983
• <b>SLP ancora edificabile</b>	<b>mq</b>	<b>7.852</b>

## 08 VALUTAZIONE

### 8.1 Determinazione del Valore di Mercato della porzione immobiliare edificata.

Reag ha analizzato il mercato immobiliare locale riferito agli immobili ad uso industriale. In base alle indagini effettuate, sono stati rilevati i prezzi/valori di mercato richiesti per immobili comparativi, e sulla base di tali prezzi/valori di mercato è stata costruita la seguente "griglia comparativi":

Scheda comparativi - Capannoni - Valore di Mercato																																																																
<b>NR</b> Data dell'indagine di Mercato  Descrizione sintetica  Indirizzo Localizzazione Destinazione d'uso prevalente Superficie Commerciale Richiesta (Euro) Richiesta (Euro/mq)  FONTE COMPARATIVO (agenzia, link sito)	<b>1</b> 31/12/17 A Legnano, nella zona industriale adiacente a Viale Sabotino in prossimità della SS Bupese collegata direttamente all'Autostrada dei Laghi AS, vendi area capannone industriale (cd D7) di circa 2.700 mq, con comodo accesso carraro, grande area di manovra e ottimo stato manufattivo.  Viale Sabotino Periferica Industriale 2.757 1.450.000,00 526  <a href="http://www.romaproperties.it/5473356/">http://www.romaproperties.it/5473356/</a> <a href="https://www.comparativi.comparativi.com/immobile/5473356/">https://www.comparativi.comparativi.com/immobile/5473356/</a>	<b>2</b> 31/12/17 Capannone con altezza delle sottostanze di mt. 6 e in ottimo stato di manutenzione, dotato di un ampio piazzale. Il complesso industriale, dove è sito l'immobile, è stato realizzato nel 2010 su un'area di mq. 15.000 e vicino alla GP 12, arteria che collega l'autostrada Milano Legnano all'autostrada Milano Torino e alla SS 336 della Malpensa.  SP 12 Periferica Industriale 5.500 2.750.000,00 500  <a href="http://www.romaproperties.it/5262924/">http://www.romaproperties.it/5262924/</a> <a href="https://www.comparativi.comparativi.com/immobile/5262924/">https://www.comparativi.comparativi.com/immobile/5262924/</a>	<b>3</b> 31/12/17 capannone industriale in ottimo stato di manutenzione di mq 6250 circa altezza mt 7,50 con mensole cantoniere, oltre uffici (mt di mq 200 circa) al piano terra, entrate completo di impianto elettrico e di riscaldamento, ampia area esterna indipendente di mq 12.000 circa, immobile ubicato in zona con ottima viabilità.  Periferica Industriale 6.500 3.500.000,00 600  <a href="http://www.romaproperties.it/5199354/">http://www.romaproperties.it/5199354/</a> <a href="https://www.comparativi.comparativi.com/immobile/5199354/">https://www.comparativi.comparativi.com/immobile/5199354/</a>	<b>4</b> 31/12/17 L'immobile si trova a Legnano, adiacente l'autostrada Milano - Legnano della Strada Statale 527 Bustese; il capannone è di recente costruzione e la metratura totale è di 7802 mq compreso di sottostanze e uffici. I sottostanze interni al capannone possono essere adatti ad uso ufficio e gli impianti di riscaldamento ed elettrico sono predisposti. Gli uffici si trovano sul fronte del capannone e sono di totali 1135 mq.  SS 527 Bustese Periferica Industriale 7.802 6.299.600,00 800  <a href="http://www.romaproperties.it/5034664/">http://www.romaproperties.it/5034664/</a> <a href="https://www.comparativi.comparativi.com/immobile/5034664/">https://www.comparativi.comparativi.com/immobile/5034664/</a>																																																												
Foto																																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th>AGGIUSTAMENTI (%)</th> <th>SOGGETTO</th> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ubicazione</td> <td>Legnano - Piazza Monumento</td> <td>INFERIORE -10%</td> <td>INFERIORE -10%</td> <td>INFERIORE -10%</td> <td>INFERIORE -10%</td> </tr> <tr> <td>Aspett. archvt. e caratteristiche generali del fabbricato</td> <td>Industriale</td> <td>INFERIORE -10%</td> <td>INFERIORE -10%</td> <td>INFERIORE -10%</td> <td>INFERIORE -10%</td> </tr> <tr> <td>Area esterna</td> <td>Adeguata</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> <td>SIMILE 0%</td> </tr> <tr> <td>Stato manufattivo</td> <td>Discreto</td> <td>SUPERIORE +10%</td> <td>SUPERIORE +20%</td> <td>SUPERIORE +20%</td> <td>SUPERIORE +20%</td> </tr> <tr> <td>Livello impiantistico</td> <td>Assenti</td> <td>SUPERIORE +10%</td> <td>SUPERIORE +20%</td> <td>SUPERIORE +20%</td> <td>SUPERIORE +20%</td> </tr> <tr> <td>Taglio dimensionale</td> <td>13.783</td> <td>INFERIORE -15%</td> <td>INFERIORE -10%</td> <td>INFERIORE -10%</td> <td>INFERIORE -10%</td> </tr> <tr> <td>Trattativa Commerciale</td> <td>-10%</td> <td>-10%</td> <td>-10%</td> <td>-10%</td> <td>-10%</td> </tr> <tr> <td><b>TOTALE AGGIUSTAMENTO</b></td> <td></td> <td><b>-45%</b></td> <td><b>-40%</b></td> <td><b>-40%</b></td> <td><b>-40%</b></td> </tr> <tr> <td><b>VALORE DI MERCATO UNITARIO AGGIUSTATO</b></td> <td></td> <td><b>289</b></td> <td><b>200</b></td> <td><b>240</b></td> <td><b>320</b></td> </tr> </tbody> </table>					AGGIUSTAMENTI (%)	SOGGETTO	1	2	3	4	Ubicazione	Legnano - Piazza Monumento	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	Aspett. archvt. e caratteristiche generali del fabbricato	Industriale	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	Area esterna	Adeguata	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	Stato manufattivo	Discreto	SUPERIORE +10%	SUPERIORE +20%	SUPERIORE +20%	SUPERIORE +20%	Livello impiantistico	Assenti	SUPERIORE +10%	SUPERIORE +20%	SUPERIORE +20%	SUPERIORE +20%	Taglio dimensionale	13.783	INFERIORE -15%	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	Trattativa Commerciale	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	<b>TOTALE AGGIUSTAMENTO</b>		<b>-45%</b>	<b>-40%</b>	<b>-40%</b>	<b>-40%</b>	<b>VALORE DI MERCATO UNITARIO AGGIUSTATO</b>		<b>289</b>	<b>200</b>	<b>240</b>	<b>320</b>
AGGIUSTAMENTI (%)	SOGGETTO	1	2	3	4																																																											
Ubicazione	Legnano - Piazza Monumento	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%																																																											
Aspett. archvt. e caratteristiche generali del fabbricato	Industriale	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%																																																											
Area esterna	Adeguata	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%	SIMILE 0%																																																											
Stato manufattivo	Discreto	SUPERIORE +10%	SUPERIORE +20%	SUPERIORE +20%	SUPERIORE +20%																																																											
Livello impiantistico	Assenti	SUPERIORE +10%	SUPERIORE +20%	SUPERIORE +20%	SUPERIORE +20%																																																											
Taglio dimensionale	13.783	INFERIORE -15%	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%	INFERIORE -10%																																																											
Trattativa Commerciale	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%																																																											
<b>TOTALE AGGIUSTAMENTO</b>		<b>-45%</b>	<b>-40%</b>	<b>-40%</b>	<b>-40%</b>																																																											
<b>VALORE DI MERCATO UNITARIO AGGIUSTATO</b>		<b>289</b>	<b>200</b>	<b>240</b>	<b>320</b>																																																											
Valore di Mercato unitario (€/mq) <b>240</b>																																																																

Metodo Comparativo (o del Mercato):

N.	Uso	Sup. Lorda mq	Valore di Mercato	
			Euro/mq	Euro
1	<b>Capannone:</b>	13.783	240	3.308.000
2	<b>Palazzina:</b>			
	- p. terra: uffici	500	500	250.000
	- p. terra: locali tecnici	200	-	-
	- p.1°: mensa e spogliatoi	700	500	350.000
	<b>Totale "palazzina"</b>	<b>1400</b>		
3	<b>Cabina elettrica</b>	144	-	-
4	<b>Cabina di ricevimento</b>	70	-	-
<b>TOTALE</b>		<b>15.397</b>		<b>3.908.000</b>

**Note:**

- La porzione immobiliare esistente è stata valutata considerando lo stato manutentivo rilevato al momento del sopralluogo; pertanto i valori di mercato unitari assegnati alle varie destinazioni d'uso (come da tabella) scontano i costi di ripristino e/o di ristrutturazione, che si possono quantificare in Euro/mq 100-150 per il capannone e in Euro/mq 500 circa per la palazzina.
- Altri fattori che hanno inciso sulla determinazione dei valori di mercato unitari degli immobili esistenti sono i seguenti:
  - Superfici (di elevata dimensione) rispetto alle normali richieste del Mercato;
  - Vendita in blocco.

---

## 8.2 Determinazione dell'ulteriore potenzialità edificatoria.

Nell'effettuare l'analisi valutativa REAG ha adottato il **Metodo della Trasformazione**. Il Valore di Mercato determinato con il Metodo della Trasformazione si può definire come la differenza tra il Valore di Mercato della proprietà trasformata ed i costi sostenuti per la trasformazione, come di seguito illustrati:

### RICAVI

Per determinare il Valore di Vendita del prodotto finito abbiamo ipotizzato che l'iniziativa in oggetto fosse già realizzata alla data della stima, applicando valori unitari riferiti alla stessa data (a moneta costante).

Il prezzo unitario (applicato alla SLP) fa riferimento all'analisi di mercato, effettuata nell'ambito territoriale definito dal bacino di mercato potenziale in cui l'iniziativa si colloca, nel presupposto che il venditore sia un operatore di accreditata esperienza, sia tecnica sia commerciale.

Tali i valori sono riscontrati localmente sul libero mercato, opportunamente calibrati in funzione della qualità dell'iniziativa. Poiché, infatti, non esistono due beni immobili perfettamente identici, le informazioni disponibili devono essere elaborate per consentire i necessari confronti.

### Valori Unitari (Euro/mq o Euro /cad)

Destinazione d'uso	Ricavi
Immobili industriali	750 Euro/mq

### ASSORBIMENTO

Sulla base dell'analisi della capacità di assorbimento del mercato immobiliare, è stata prevista la vendita degli immobili industriali al 2° e 3° anno del flusso di cassa.

---

## **COSTI**

I costi (Euro/mq) previsti per l'intervento consistono in:

<b>Destinazione d'uso</b>	<b>Costi (Euro/mq)</b>
Immobili industriali	300
Sistemazioni esterne	50

- Oneri di urbanizzazione (come da tabella comunale);
- Costi indiretti (Progettazione e Direzione Lavori): stimati pari all'7% dei costi diretti di costruzione;
- Imprevisti: stimati pari al 3% dei costi diretti di costruzione e dei costi indiretti di Progettazione e Direzione Lavori;
- Costi di Commercializzazione e marketing: stimati pari al 2% dei ricavi;
- Profitto del promotore immobiliare (general manager dell'operazione): stimato pari al 10% degli incassi di vendita.

## **TASSO DI ATTUALIZZAZIONE**

I flussi di cassa (ricavi - costi) a moneta costante, generati in vari anni, sono stati attualizzati a un tasso di sconto dell'8% da noi ritenuto congruo con gli attuali tassi di mercato, con le prospettive sia inflazionistiche sia del mercato immobiliare e con il rischio intrinseco dell'operazione in oggetto.

Il tasso è stato determinato presupponendo una struttura finanziaria dell'operazione e una remunerazione del capitale costituita dal 50% di mezzi propri e il 50% di mezzi di terzi.

## **ALLEGATO:**

- Schema flusso di cassa.

## ULTERIORE POTENZIALITA' EDIFICATORIA

### 1 - DATI PROGETTO

Superficie fondiaria	7.852		Nr. Periodi	3
Indice volumetrico			Durata singolo periodo	12
Volumetria			Durata in anni	3,00
Slp			Anni di attesa	0
Superficie commerciale				
Rendimento annuo	8,00%			
Tasso periodo	8,00%			
Tipologia sviluppo				

### 2 - RICAVI DI VENDITA

Vendita	Superficie	Indice volumetrico	Volume (mq)	Prezzo (€/mq)	Totale	%	Totale
Capannone	7.852	750	5.889.000			50%	2.944.500
							2.944.500
	7.852		5.889.000				2.944.500

### 3 - INCASSI

Vendita	Superficie	Indice volumetrico	Volume (mq)	Prezzo (€/mq)	Totale	%	Totale
Capannone			5.889.000			15%	883.350
							5.005.650
			5.889.000				883.350
							5.005.650

### 4 - COSTI DI COSTRUZIONE

Vendita	Superficie	Indice volumetrico	Volume (mq)	Prezzo (€/mq)	Totale	%	Totale
Capannone	7.852	350	2.748.200			50%	1.374.100
Sistemazioni esterne	11.778	50	588.900			50%	294.450
							1.668.550
	19.630		3.337.100				1.668.550

### 5 - COSTI INDIRETTI

Vendita	Superficie	Indice volumetrico	Volume (mq)	Prezzo (€/mq)	Totale	%	Totale
Urb 1 - Costo al mq	7.852	28,39	207.214			50%	103.607
Urb 2 - Costo al mq	7.852	17,65	138.588			50%	69.294
Smaltimento rifiuti - Costo al mq	7.852	3,66	28.738			50%	14.369
Opere di urbanizzazione		0%					
Progettazione e D.L.		8%	266.968	100%	266.968		
Imprevisti		3%	108.122			50%	54.061
Costi Generali		0%					54.061
Commissioni Agenzia		2,0%	117.780				17.667
							100.113
			897.410				268.968
							258.998
							341.444

### 6 - CASH FLOW

Vendita	Superficie	Indice volumetrico	Volume (mq)	Prezzo (€/mq)	Totale	%	Totale
Mal			1.694.490				2.995.656
Utile Promotore		10%	588.900				89.335
Flussi netti annui			1.095.590				2.495.091
Flussi netti annui attualizzati			792.440				2.058.387

<b>TOTALE COSTI</b>	4.793.410	-	268.968	2.015.683	2.510.559
---------------------	-----------	---	---------	-----------	-----------

<b>VALORE</b>	792.000		<b>EURO/SLP</b>	101
<b>OK</b>			<b>EURO/MC</b>	
			<b>EURO/MQ Terr.</b>	

---

Dalle indagini effettuate nel mercato immobiliare locale, abbiamo rilevato che risulta offerta in vendita un'area edificabile ad uso industriale di circa mq 8.000, sita in via XX Settembre angolo Strada Provinciale Inveruno, urbanizzata, immediatamente edificabile, indice di utlizzazione fondiaria di 1 mq/mq, rapporto di copertura 70%. Prezzo richiesto Euro 1.200.000,00 (pari a circa 150 Euro/mq di SLP).

Da quanto sopra, risulta ragionevole il valore di mercato unitario dell'ulteriore potenzialità edificatoria determinato in 100 Euro/mq, in quanto:

- il comparativo (Euro 150/mq) è riferito ad una richiesta, alla quale è di norma l'applicazione di uno sconto trattativa;
- il comparto Sud-Ovest è stimato in blocco (non frazionato).;
- l'ubicazione del terreno offerto è migliore rispetto all'oggetto di valutazione;
- è stata tenuta in considerazione la cessione in blocco dell'intera proprietà in esame.

---

### 8.3 Valore di Mercato complessivo

Il Valore di Mercato complessivo del comparto Sud-Ovest è quindi pari a:

• immobili esistenti:	Euro	3.900.000,00
• ulteriore potenzialità edificatoria:	Euro	800.000,00
<b>Totale</b>	<b>Euro</b>	<b>4.700.000,00</b>

---

## 09 CONCLUSIONI

In base all'indagine svolta, e a quanto precedentemente indicato, è nostra opinione che, alla data del 31 dicembre 2017, il **Valore di Mercato** della proprietà in oggetto, sia da esprimersi come segue:

**EURO 4.700.000,00**

**(EURO QUATTROMILIONISettecentomila/00)**

**ASSUNZIONI**

**E LIMITI DELLA ANALISI**

REAG ha indicato espressamente la data alla quale sono riferite le opinioni e le conclusioni di valore. L'opinione di valore espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

REAG non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni delle proprietà oggetto della presente analisi.

Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni delle proprietà in esame sono state fornite da REAG al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa.

Esse non potranno essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio o legale.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

REAG non ha eseguito alcuna indagine ambientale ma ha presunto la conformità delle proprietà in oggetto a quanto previsto dalle vigenti regolamentazioni in materia. REAG inoltre, ha presunto che la parte proprietaria dei beni rispetti le regolamentazioni in materia ambientale e sia titolare di tutti i permessi, le concessioni rilevanti ai fini della presente analisi o che, in ogni caso, possa ottenerli e/o rinnovarli.

La stima di valore che REAG ha eseguito, esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, o il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. Si raccomanda l'esecuzione di un'indagine ambientale per la analisi di possibili difetti strutturali/ambientali che potrebbero avere un impatto significativo sul valore.

REAG non ha eseguito verifiche circa la compatibilità della proprietà e dei beni con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

REAG non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né analizzato i diritti di proprietà e sfruttamento dei gas e dei minerali presenti nel sottosuolo.

REAG ha presupposto che la proprietà sia conforme al Piano Regolatore e alle destinazioni d'uso vigenti. Ha inoltre presupposto che il diritto di proprietà sia esercitato nell'ambito dei confini e che non esista violazione del diritto di proprietà altrui né sconfinamento.

Non sono stati considerati i costi, (ivi compresi quelli fiscali) potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della Proprietà.

I valori espressi non comprendono l'IVA.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare. Ciò non di meno, REAG, non esprime opinioni, né si rende responsabile, circa l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

**CONDIZIONI GENERALI**  
**DI SERVIZIO**

**Contratto**

Il Contratto che regola questo incarico, Condizioni Generali di Servizio incluse, riflette interamente gli accordi intercorsi tra REAG ed il Cliente. Esso sostituisce ogni precedente accordo sia verbale sia scritto e non può essere modificato, se non mediante accordo scritto tra le parti.

**Cedibilità del contratto e del credito**

Nessuna delle Parti potrà cedere, a terzi, in tutto o in parte, il contratto, senza il preventivo consenso scritto dell'altra, secondo il disposto dell'art. 1406 c.c., salvo nel caso di cessione di azienda.

Il Cliente non potrà delegare terzi ad eseguire il pagamento del corrispettivo stabilito a favore di REAG, senza il consenso scritto di REAG.

Il Cliente riconosce di essere stato informato da Reag sull'eventualità di una possibile cessione del credito a titolo definitivo a beneficio di una qualsiasi persona giuridica a scelta di Reag, denominata qui di seguito Cessionario.

Il Cliente consente, sin d'ora e senza riserve a una tale cessione e si impegna a firmare su richiesta di Reag ogni documento necessario alla regolarizzazione giuridica e amministrativa. Detta cessione potrà eventualmente essergli semplicemente notificata a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno od attraverso atto stragiudiziale.

A decorrere dall'eventuale cessione del credito il Cliente sarà obbligato di diritto nei confronti del Cessionario al pagamento di qualsiasi somma dovuta secondo il presente Contratto ed al rispetto di ogni suo obbligo.

**Utilizzo dei risultati dell'incarico da parte del Cliente**

Soltanto il Cliente, firmatario del Contratto, può utilizzare i risultati dell'incarico svolto da REAG. Il Cliente non potrà consentire a terzi l'utilizzo dei risultati medesimi e non potrà consentire a terzi di considerare i risultati del lavoro svolto da REAG come sostitutivi di quelli derivanti da proprie verifiche.

**Comunicazioni**

Le parti hanno avuto facoltà di comunicare e trasferire informazioni, tra loro, a mezzo di registrazioni presso caselle vocali, e-mail e fax, eccetto che tali forme di comunicazione non fossero espressamente escluse nel Contratto. Il Cliente ha avuto l'onere di comunicare e fornire informazioni

al team assegnato da REAG allo svolgimento dell'incarico. Il team assegnato all'incarico non era tenuto ad essere al corrente di informazioni fornite ad altri, seppure appartenenti a REAG. Né il Cliente ha potuto presumere che il team assegnato all'incarico fosse al corrente di informazioni fornite a terzi.

#### **Corrispettivo**

Il Corrispettivo stabilito a favore di REAG non è condizionato ai risultati dell'incarico, alle opinioni e conclusioni di valore raggiunte, né ad alcun fatto successivo in qualche modo collegabile ai risultati dell'incarico.

Il Cliente pagherà le fatture emesse da REAG alle scadenze pattuite.

#### **Riservatezza**

REAG si obbliga a mantenere strettamente riservate tutte le informazioni e i dati, relativi all'oggetto dell'incarico ed al suo svolgimento, e si obbliga a non divulgarli o renderli noti a terzi, salvo che in ottemperanza a disposizioni e provvedimenti dell'Autorità.

REAG si obbliga a rispettare le norme contenute nel codice in materia di protezione dei dati personali (Decreto legislativo 30 giugno 2003, n. 196). REAG avrà il diritto di mostrare i file e le note di lavoro nell'ambito di verifiche ispettive di qualità o di conformità, svolte da enti accreditati ai quali REAG è associata. Sia REAG che gli enti di certificazione garantiranno, per queste forme di accesso ai dati, la stessa riservatezza.

Le informazioni non saranno trattate come riservate qualora:

esse siano, al momento o nel futuro, di pubblica accessibilità;

le informazioni, nel momento in cui vengono fornite a REAG, siano già pubbliche;

le informazioni siano fornite da una parte terza non soggetta ad obblighi di riservatezza verso il Cliente.

REAG ha inoltre facoltà di includere il nominativo del Cliente nel proprio elenco di referenze.

Il Cliente acconsente sin d'ora all'invio da parte di REAG di newsletter aventi ad oggetto comunicazioni ad esclusivo scopo informativo.

Resta inteso che il Cliente avrà in ogni momento la facoltà di revocare tale assenso e richiedere la cancellazione dalla lista dei destinatari della newsletter stessa.

Il Cliente non divulgherà, né renderà accessibile a terzi, nemmeno in parte, i risultati del lavoro svolto da REAG, il materiale riservato di proprietà di REAG e l'oggetto dell'incarico, del servizio e del ruolo svolto

da REAG, fatto salvo il caso in cui i terzi siano espressamente contemplati nel Contratto e fatto salvo il caso in cui il Cliente sia tenuto a fornire le informazioni in ottemperanza a disposizioni o provvedimenti dell'Autorità.

Il possesso del Rapporto finale -in originale o in copia- non dà dunque il diritto di renderlo pubblico attraverso pubblicità, pubbliche relazioni, notiziari o altri mezzi di comunicazione senza il consenso scritto di REAG.

**Limitazione della responsabilità, per il caso di forza maggiore.**

Né il Cliente, né REAG sono responsabili di eventuali ritardi o mancanze verificatisi nel corso di svolgimento dell'incarico e dovuti a circostanze che si trovino al di fuori del loro controllo individuale.

**Legge applicabile e Foro Competente**

L'incarico è regolato esclusivamente dalla Legge Italiana.

Qualsiasi controversia, comunque derivante dall'incarico, sarà soggetta alla competenza esclusiva del Giudice Italiano, con competenza territoriale esclusiva del Foro di Milano.

**Clausola di manleva, indennizzo e limitazione del risarcimento**

Il Cliente si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire REAG da qualsivoglia conseguenza negativa, purché sotto il suo diretto controllo, comunque dipendente dall'assunzione e dallo svolgimento dell'incarico, fatte salve le conseguenze derivanti da imperizia, negligenza o dolo di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia conseguenza pregiudizievole comunque dipendente dallo svolgimento dell'incarico. La misura massima dell'obbligo di indennizzo, ed in ogni caso del risarcimento, è comunque e sempre, limitata all'onorario stabilito a favore di REAG, salvo il caso in cui le conseguenze pregiudizievoli derivino da dolo e colpa grave di REAG.

REAG si impegna a tenere indenne, manlevare e risarcire il Cliente da qualsivoglia danno alle persone e/o alle cose del Cliente causato dal personale di REAG o da suoi rappresentanti durante l'esecuzione dell'incarico, fatto salvo il caso in cui il danno derivi dal fatto del Cliente. La misura dell'indennizzo, e comunque del risarcimento, è strettamente consequenziale e proporzionale al comportamento ed al fatto del personale di REAG o dei suoi rappresentanti.

Mentre si trova nella proprietà del Cliente, il personale REAG assegnato all'incarico si impegna a conformarsi a tutte le prescrizioni e le procedure di sicurezza richieste dal Cliente.

#### **Indipendenza delle Parti**

REAG ed il Cliente agiscono come contraenti indipendenti, ciascuno nel rispetto dei diritti dell'altro. Nello svolgimento delle attività previste dal Contratto, REAG si è riservata il diritto di utilizzare consulenti esterni. REAG è una Società che rispetta la Legge sulle pari opportunità.

#### **Subappalto**

REAG si riserva la facoltà di avvalersi di terzi subappaltatori nell'esecuzione di tutti o di parte dei servizi oggetto dell'incarico, fermo restando che, con la sottoscrizione della presente Offerta, il Cliente presta sin d'ora il proprio consenso al subappalto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1656 c.c.

In caso di nomina del subappaltatore da parte di REAG, resta ferma in ogni caso la responsabilità di REAG nei confronti del Cliente, nei limiti indicati nella presente Offerta, per i servizi forniti al Cliente per il tramite del subappaltatore.

In caso di nomina del subappaltatore, questi sarà tenuto ai medesimi obblighi di riservatezza previsti nella presente Offerta in capo a REAG.

#### **Limitazioni nell'uso del rapporto**

Il rapporto predisposto da REAG potrà essere utilizzato esclusivamente per le finalità indicate nel Contratto e secondo le avvertenze specificate nel rapporto stesso. Ogni altro uso è considerato improprio.

#### **Presupposti e circostanze giuridico - legali**

REAG non si è assunta alcuna responsabilità in ordine a presupposti e circostanze giuridico-legali. REAG non ha verificato né la titolarità né le passività gravanti sulle proprietà. REAG ha presunto che il titolo di proprietà sia valido ed efficace, che i diritti di proprietà siano esercitabili e trasferibili e che non esista alcuna ipoteca che non possa essere cancellata attraverso normali procedure.

#### **Attendibilità delle informazioni fornite dal Cliente**

Tutte le informazioni e i dati forniti dal Cliente o dai suoi consulenti, sui quali REAG ha basato le proprie considerazioni e conclusioni di valore o semplicemente ha citato nel Rapporto finale, sono stati assunti come

attendibili ed accurati, salvo che non rientrasse espressamente nell'oggetto dell'incarico la verifica di tali dati ed informazioni.

#### **Assegnazione della proprietà dei documenti**

A meno che non sia diversamente stabilito nel Contratto o da successivo accordo scritto, tutti i documenti raccolti, i supporti informatici e le note di lavoro redatte da REAG rimarranno di sua proprietà e saranno da lei conservate per un periodo di almeno cinque anni. Durante questo periodo, e sulla base di una semplice richiesta, il Cliente avrà accesso a questi documenti al fine di soddisfare necessità connesse all'uso specificato nel Contratto o per usi ad esso collegati.

#### **Standard professionali**

REAG ha svolto l'incarico in conformità agli standard professionali applicabili. In ogni caso, i servizi professionali prevedono anche giudizi espressi in un ambito non sempre certo e basati su un'analisi di dati che possono non essere verificabili o essere soggetti a cambiamenti nel tempo.

Il Cliente, e le altre parti autorizzate cui il Cliente comunicherà i risultati dell'incarico svolto da REAG, dovranno giudicare l'operato di REAG sulla base di quanto stabilito in contratto e sulla base degli standard professionali applicabili.

#### **Ambito dell'incarico**

REAG ha rispettato le condizioni previste dal Contratto solo per quanto riguarda i servizi specificatamente indicati nello stesso e le modifiche riguardanti l'ambito di tali servizi espressamente indicate in ogni successivo accordo scritto tra le Parti. Di conseguenza, l'incarico non include servizi che non siano correlati, né alcuna responsabilità di aggiornare il lavoro una volta che questi siano stati completati.

REAG inoltre si riserva il diritto di rifiutare di eseguire qualsiasi servizio aggiuntivo nel caso in cui ritenga che tali servizi possano generare un conflitto di interessi reale o anche solo percepito, o nel caso in cui l'esecuzione di tali attività sia illegale o in violazione delle normative applicabili o degli standard professionali.

## **Oneri esclusi**

I servizi offerti da REAG non prevedono che il personale REAG presti testimonianza o presenzi in Tribunale, in udienze o altro, a meno che ciò non sia stabilito nel Contratto o in un successivo accordo scritto.

## **Codice Etico - Modello Organizzativo ai sensi del D.Lgs. 231/2001**

Il Cliente prende atto che REAG ha adottato un proprio codice etico (di seguito "Codice Etico") ed un modello di organizzazione, gestione e controllo in conformità ai principi ed alle linee guida previste dal Decreto Legislativo n. 231/2001 (di seguito "Modello 231"). L'adozione del Modello 231 ha lo scopo di prevenire la commissione dei reati previsti dal suddetto Decreto Legislativo e di evitare l'applicazione delle relative sanzioni. Copia vigente del Codice Etico, del quale il Cliente dichiara di conoscere i contenuti, è riportato nel sito internet [www.reag-aa.eu](http://www.reag-aa.eu) sezione download.

Il Cliente dichiara, per sé ed in relazione a proprie eventuali controllanti e controllate direttamente e/o indirettamente: - di non operare (non avere uffici, attività, investimenti, transazioni) in paesi sensibili e/o soggetti a sanzioni ed embarghi disposti dalle Nazioni Unite, USA, UE e locali; - di non operare con persone o entità che hanno sede e/o attività nei predetti paesi; - non essere destinatario di siffatte sanzioni.

## **Conflitto di interesse**

REAG, decorsi sei mesi dalla data di consegna del rapporto, si riterrà libera di presentare a soggetti terzi offerte per servizi relativi alle stesse proprietà immobiliari oggetto dell'incarico.

## **Reclamo**

Il Cliente potrà manifestare, entro 20 giorni dal termine dell'attività, la propria insoddisfazione inviando a REAG un reclamo attraverso l'apposita sezione "Customer Care" accessibile tramite il sito [www.reag-aa.eu](http://www.reag-aa.eu).

Al fine di accogliere e rispettare le esigenze del Cliente, REAG esaminerà l'eventuale reclamo con puntale attenzione verificando ed analizzando l'operato svolto.

# DUFF & PHELPS

Real Estate Advisory Group

---

Duff & Phelps REAG S.p.A.  
Centro Direzionale Colleoni  
Palazzo Cassiopea 3- Via Paracelso, 26  
20864 Agrate Brianza (MB) Italy

---

T + 39 039 6423 1

[www.duffandphelps.it](http://www.duffandphelps.it)  
[www.duffandphelps.com](http://www.duffandphelps.com)

*Duff & Phelps is a premier independent advisor with expertise in the areas of valuation, corporate finance, disputes and investigations, compliance and regulatory matters and other governance-related issues. From offices around the world, the firm's nearly 2,500 employees help clients address their most pressing business challenges.*  
*[optional sentence: The firm's XYZ group focuses on ABC] [www.duffandphelps.com](http://www.duffandphelps.com)*

*M&A advisory, capital raising and secondary market advisory services in the United States are provided by Duff & Phelps Securities, LLC. Member FINRA/SIPC. Pagemill Partners is a Division of Duff & Phelps Securities, LLC. M&A advisory and capital raising services in Canada are provided by Duff & Phelps Securities Canada Ltd., a registered Exempt Market Dealer. M&A advisory and capital raising services in the United Kingdom and across Europe are provided by Duff & Phelps Securities Ltd. (DPSL), which is authorized and regulated by the Financial Conduct Authority. In Germany M&A advisory and capital raising services are also provided by Duff & Phelps GmbH, which is a Tied Agent of DPSL. Valuation Advisory Services in India are provided by Duff & Phelps India Private Limited under a category 1 merchant banker license issued by the Securities and Exchange Board of India.*

