

Data incarico: 10.10.2024

Data sopralluogo (esterno e interno): 18.10.2023

Data consegna: 27.11.2024

PERITO: ing. Giuseppe Ferraro

SUPERVISORE: arch. Elisabetta Tarroni



INTRODUZIONE.....	3
DESCRIZIONE GENERALE.....	5
Localizzazione.....	5
Descrizione.....	6
TITOLARITA'.....	11
RILIEVO FOTOGRAFICO.....	11
CATASTALE.....	11
Catasto Fabbricati.....	11
STATO OCCUPAZIONALE.....	12
EDILIZIA.....	13
URBANISTICA.....	13
CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	13
IMPIANTI.....	13
AMBIENTE.....	13
STATO DI MANUTENZIONE.....	14
INDAGINE DI MERCATO.....	14
Individuazione della fase di Mercato.....	16
Individuazione del Segmento di Mercato.....	16
Principali Quotazioni di mercato.....	18
METODOLOGIE DI STIMA.....	20
DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA.....	21
Valore di Mercato Finale.....	21
Costi di Trasformazione.....	21
Analisi Finanziaria.....	23
Analisi del Rischio.....	23
RIEPILOGO DEI VALORI.....	25
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI.....	26



INTRODUZIONE

La presente relazione di valutazione è redatta da Crif Services S.p.A., con sede in Bologna via Beverara 19, su incarico di **FRANCO TOSI MECCANICA S.p.A. IN AMMINISTRAZIONE STRAORDINARIA**, con sede legale in Piazza Monumento n. 12 – 20025 Legnano (MI), P.IVA 3209170151, ed ha come oggetto l'immobile descritto e identificato nei paragrafi seguenti.

Scopo dell'indagine è definire il **valore di mercato**, inteso come l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, che agiscono in maniera indipendente, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.¹

L'analisi dell'immobile è avvenuta attraverso le seguenti fonti d'informazione:

- Documentazione tecnico - amministrativa fornita dalla Committenza;
- Ispezione fisica dell'immobile.

Il presente documento è redatto sulla base della documentazione disponibile e delle indagini effettuate alla data del 27/11/2024.

Le eventuali necessità d'approfondimento d'indagine o gli ulteriori accertamenti in corso e non ancora terminati sono segnalati nelle relative sezioni.

Le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- la due diligence è stata svolta esclusivamente per il perimetro indicato dal Committente;
- il sopralluogo è stato svolto per quanto visibile e consentito, tranne nei locali per i quali non è stato possibile l'accesso;
- non sono state eseguite analisi di conformità urbanistica e catastale;
- non sono state condotte analisi geologiche dei terreni;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata.

¹ EVS 2025 - EVS 1 Valore di mercato – La definizione di valore di mercato

https://teqova.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf

Relazione di Stima del Comparto "Ex Tosi Sud" Legnano (MI)
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

L'analisi eseguita è basata sul confronto fra lo stato dei luoghi e la documentazione disponibile e reperibile per l'immobile in oggetto. La verifica è condotta, per ognuno dei temi espressi in premessa, considerando i seguenti aspetti:

1. la completezza della documentazione rispetto ai requisiti normativi;
2. la conformità della documentazione a quanto rilevato in sede di sopralluogo;

Il sopralluogo è stato effettuato il giorno 18.10.2023 ed è stato possibile visionare tutto il perimetro e gli spazi interni, e si è proceduto al rilievo fotografico interno ed esterno.

Sono state condotte esclusivamente verifiche visive che hanno interessato:

- lo stato di conservazione delle strutture e dell'immobile;
- la rilevazione di misurazioni a campione per la verifica degli elaborati grafici disponibili;
- la disponibilità di dotazione impiantistica.

La valutazione è stata effettuata tenendo in considerazione che il complesso immobiliare deve essere ceduto in blocco e deve considerarsi libero ed immediatamente disponibile.

Relazione di Stima del Comparto "Ex Tosi Sud" Legnano (MI)
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

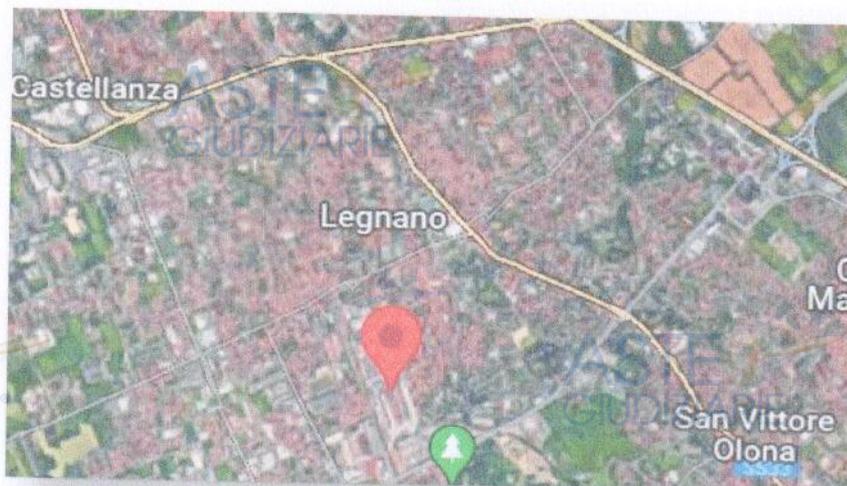


DESCRIZIONE GENERALE

Localizzazione

Oggetto della presente relazione è un compendio immobiliare costituito da più corpi di fabbrica costituiti da capannoni produttivi con relativi accessori attualmente dismessi.

Gli immobili sono ubicati nella Zona Centrale del Comune di Legnano (MI) a Est della linea ferroviaria, a nord nel cimitero e a Ovest di Via Alberto da Giussano.



Descrizione

L'area si configura in due parti, divise da via San Bernardino, la prima a nord caratterizzata dalla presenza di più edifici produttivi ormai dismessi, la seconda parte a sud presenta altri edifici produttivi ormai dismessi. Il compendio immobiliare oggetto della presente è costituito da un'ampia porzione dello storico sito industriale "Franco Tosi Meccanica".

L'area, grazie alla sua posizione di cuscinetto tra il centro storico e la linea ferroviaria dello Stato/FNM e relativa stazione, risulta particolarmente strategica per il Comune di Legnano anche alla luce delle conversioni industriali in atto con le relative necessarie riqualificazioni urbane.

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 12 giugno 2024 è stata approvata definitivamente la variante generale al PGT (ossia il Nuovo Documento di Piano e le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente PGT - Piano di Governo del Territorio) della Città di Legnano, entrata in vigore, ai sensi dell'art. 13 delle LR 12/2005, a seguito della pubblicazione sul BURL SAC n. 37 del 11/09/2024.

Interno del "Documento di Piano - Disposizioni Attuative" vengono individuate le "Schede" relative agli Ambiti di trasformazione previsti dalla citata Variante Generale al PGT.

Il compendio è costituito da un'area dove giacciono diversi corpi di fabbrica a destinazione industriale realizzati in epoche differenti, ormai dismessi.

Il compendio insiste su un'area di circa 12 ettari (superficie catastale) e costituisce la parte più consistente dell'ambito di trasformazione denominato "AT7 - Ex Tosi Sud", che rappresenta il 91,18 per cento della superficie territoriale complessiva.

AT 7 - Ex Tosi Sud

L'Ambito di Trasformazione è localizzato nella parte ovest dell'Ambito Locale Centro. L'area si trova in una posizione di rilevanza per la città, in quanto si trova in prossimità del tracciato ferroviario e della stazione ferroviaria di Legnano oggetto di strategia LUM. L'area ricomprende, oltre al bene oggetto di stima, una ulteriore porzione a nord di via Via San Bernardino, di proprietà di terzi, caratterizzata dalla presenza di un edificio industriale.

L'accessibilità all'ambito avviene da Via Alberto da Giussano, Via San Bernardino e da Via San Giovanni Bosco. L'area fa parte di un progetto complesso d'insieme che riguarda diversi Ambiti di Trasformazione.

Di seguito l'estratto della Scheda "AT7 - Ex Tosi Sud"



ASTE GIUDIZIARIE®
 ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)
 ST extra-ambito (collocata all'esterno del perimetro dell'AT)

Schede AT - Ambiti di Trasformazione

- Superficie Fondiaria
- Area stradale
- Superficie destinata a parcheggi
- Superficie destinata ad impianti fotovoltaici
- Nuova piazza
- Verde privato
- Aree verdi a cessione
- Strada
- Accesso all'Ambito
- Edifici e fronti da mantenere
- Percorsi ciclopedonali
- Filari alberati
- Allargamento sezione stradale
- Sottopassaggio
- Sovrappasso
- Aree da riqualificare
- Ponte
- Parcheggio
- Edifici da mantenere
- Edifici da attenzionare
- Fotovoltaico
- Nuovo parco
- Piazza
- Stazione
- Aree da riqualificare

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

La vocazione principale dell'AT avrà un carattere funzionale residenziale, all'interno del quale potranno trovare spazio differenti destinazioni con l'obiettivo di rigenerare, attraverso la sua trasformazione, un ambito produttivo storico dal forte carattere identitario per l'intera città.

Il progetto, vista la collocazione, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione con il contesto.

Dal punto di vista morfo-tipologico, i manufatti e le loro caratteristiche specifiche (altezza, appoggio al suolo, rapporto spazi aperti/edificato...) avranno lo scopo di garantire l'integrazione con il disegno e la distribuzione degli spazi aperti.

Il fulcro dei lavori sul fabbricato verrà diviso in tre zone:

- La **zona nord** vedrà la ristrutturazione dell'edificio produttivo esistente da destinare a parcheggio pubblico a totale carico dell'operatore, con relativa stazione di interscambio degli autobus. Le destinazioni d'uso proposte dovranno essere coerenti con le STTM dal PTM vigente per gli AT prossimi ai LUM.
- La **zona ovest** dell'ambito, verso la ferrovia, dovrà essere realizzata una strada di collegamento Nord-Sud, dotata di una fascia verde di mitigazione sul lato interno con una profondità di minimo 20m, al fine di schermarne l'impatto acustico. Il nuovo collegamento sarà fondamentale per la viabilità della città sia dal punto di vista carrabile, sia per la mobilità dolce, grazie al nuovo percorso ciclopedonale previsto lungo di essa.
- La **zona sud** prevederà il nuovo insediamento che si collocherà nella parte nord-est di questa zona, dando spazio al proseguimento della nuova strada di collegamento con la stazione. Come da indicazioni segnalate nello schema progettuale il progetto dovrà prevedere un'area verde a cessione, configurata come parco urbano fruibile, con una ST minima di 25.000 mq. La configurazione planimetrica dell'area verde in questione potrà essere ulteriormente definita in fase di progettazione, a condizione che sia mantenuta una forma unitaria, non interrotta da urbanizzazioni e strade, come riportato nella Carta del Consumo di Suolo del presente strumento urbanistico, ai fini di non compromettere i calcoli per la riduzione del consumo di suolo.

L'insediamento dovrà essere opportunamente attrezzato con alberature, percorsi ciclopedonali e arredo, garantendone l'accesso da Via S. G. Bosco e Via Cottolengo, oltre che garantire il collegamento con la confinante area verde dell'AT 8. L'accesso all'ambito dovrà avvenire da Via San Bernardino e Via Alberto da Giussano: entrambe dovranno essere oggetto di allargamento della sezione stradale per garantire un adeguato flusso del traffico a

fronte dell'insediamento delle nuove funzioni, oltre alla creazione di una rotatoria tra Via Alberto da Giussano e Via S. G. Bosco.

Saranno poi a carico dell'attuatore:

- Il recupero carrabile e ciclabile del sottopassaggio esistente, riportandolo in funzione per garantire continuità e connessione. Il progetto si coordinerà con i lotti di previsione confinanti (AT 5, AT 6, AT 8) al fine di garantire un adeguato accesso veicolare e una continuità ecologica.
- La realizzazione di un percorso ciclopedonale di minimo 150 m su Via S. G. Bosco, 150 m su Via Cottolengo e 850 m su Via Alberto da Giussano.
- Opere, all'interno dell'ambito, di invarianza idraulica e idrogeologica realizzate e gestite all'interno dell'area privata. Per l'attuazione della scheda effettuare le indagini ambientali preliminari ai sensi dell'Art. 242, comma 2 del d.lgs. 152/2006, nonché tutte le attività di caratterizzazione e bonifica laddove risultassero obbligatorie ai sensi di legge. La proposta di Piano Attuativo dovrà essere argomentata con un documento definito "Bilancio delle diffusività territoriali", i cui criteri per la sua redazione sono fissati da Città metropolitana di Milano con Decreto del Dirigenziale n.6462 del 04/08/2023.

Saranno, inoltre, previste idonee misure per la mitigazione tramite la piantumazione di nuovi filari alberati lungo Via Alberto da Giussano e lungo la nuova strada. In fase di progettazione si dovranno garantire adeguati interventi di integrazione e mitigazione che trovano un modello di riferimento nei contenuti del "Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico - ambientali" e dell' "Abaco delle nature based solutions (NBS)" allegati al PTM vigente, oltre all' "Abaco delle NBS per la trasformazione del territorio comunale" allegato alle Norme di Attuazione del Piano delle Regole del presente strumento urbanistico, anche con l'obiettivo di attenuazione delle isole di calore urbano.



Relazione di Stima del Comparto "Ex Tosi Sud" Legnano (MI)
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

INDICI E PARAMETRI DI RIFERIMENTO

ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)	122.276,49 mq
ST d'ambito (collocata all'interno del perimetro dell'AT)	122.276,49 mq

SL - Superficie lorda (max in progetto) *	40.000,00 mq
SL assegnata (95%)	38.000 mq
SL da trasferimento dalle Aree di Compensazione o da Registro di titoli edificatori (5%)	2.000 mq

Altezza del fronte (ml)	No limite
-------------------------	-----------

IC - Indice di Copertura (% SF) massimo	50 %
---	------

IPF - Indice di permeabilità (% SF) minimo	30 %
--	------

Dotazioni Territoriali	Obbligatoriamente verificato all'Art. 10 delle NT del PS, nella misura di almeno il 60% della ST
------------------------	--

Destinazioni d'uso principali	R (max 75%)
-------------------------------	-------------

Destinazioni d'uso complementari	M1-M2-M3-H1-H2-T1-T2-T3-SM-V-Servizi pubblici o di interesse pubblico o generale
----------------------------------	--

Destinazioni d'uso non compatibili	Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non menzionate tra le destinazioni principali e complementari
------------------------------------	--

Abitanti teorici (n abitanti teorici - 50 mq/ab)	600
--	-----

* La SL massima in progetto comprende anche la SL - Superficie lorda esistente da mantenere, se indicata nella tabella.



Relazione di Stima del Comparto "Ex Tosi Sud" Legnano (MI)
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

TITOLARITA'

La piena proprietà, del compendio precedentemente descritto ed identificato catastalmente nei paragrafi successivi è pervenuta a FRANCO TOSI MECCANICA S.P.A. con sede in LEGNANO (MI) in base al seguente titolo di provenienza:

Atto del 28/09/2000 Pubblico ufficiale CLAUDIA PISCIOTTA Sede LUINO (VA) Repertorio n. 73102
-VERBALE DI ASSEMBLEA STRAORDINARIA - (PREALLINEAMENTO) n. 9073.1/2000 - Pratica n. 525570 in atti dal 21/06/2002

L'intestazione catastale conforme
 NON conforme



RILEVO FOTOGRAFICO

si veda allegato (A) REPORT FOTOGRAFICO

CATASTALE

Catasto Fabbricati

L'immobile risulta identificato al **Catasto Fabbricati** del Comune di Legnano con i seguenti dati.

INTESTATO: FRANCO TOSI MECCANICA S.P.A. sede in LEGNANO (MI) 02560670123 - Proprietà 1/1

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		41	251 1 2 6 11 12 13 14 105 121 250				D/1				Euro 292.536,68

Relazione di Stima del Comparto "Ex Tosi Sud" Legnano (MI)
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	201 198 190 189 409	702 702 702 702 702			D/1				Euro 3.175,26

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	191 409	702 703			D/1				Euro 11.057,40

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		31	192 409	702 705			D/1				Euro 1.936,00

L'intestazione catastale conforme
 NON conforme

Si veda l'allegato (B) DOCUMENTAZIONE CATASTALE

STATO OCCUPAZIONALE

Il complesso immobiliare risulta dismesso.



EDILIZIA

Non sono stati forniti titoli edilizi.

URBANISTICA

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 76 del 12 giugno 2024 è stata approvata definitivamente la Variante generale al PGT (ossia il Nuovo Documento di Piano e le varianti al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del vigente PGT - Piano di Governo del Territorio) della Città di Legnano, entrata in vigore, ai sensi dell'art. 13 delle LR 12/2005, a seguito della pubblicazione sul BURL SAC n. 37 del 11/09/2024.

Con riferimento alla suddetta variante il compendio immobiliare risulta inserito nel documento di piano nell'ambito di trasformazione AT7.

Si vedano gli allegati: (C) DP DISPOSIZIONI ATTUATIVE APPROVAZIONE; (C1) DP DISPOSIZIONI ATTUATIVE ALLEGATI

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

La committenza non ha fornito nessun Attestato di Prestazione Energetico (APE) per i beni oggetto di valutazione.

IMPIANTI

Gli immobili risultano in disuso.

AMBIENTE

Il Committente ha esonerato i Valutatori da ogni tipo di indagine specifica circa le condizioni del sottosuolo (eventuale presenza di sostanze e/o materiali nocivi o comunque inquinanti), pertanto la valutazione è stata redatta in **ipotesi** di beni assoggettabili ad interventi di trasformazione edilizia, senza obbligo di preventivi interventi di bonifica, messa in sicurezza e/o recupero ambientale.

Considerata la storicità del sito e il cambio di destinazione d'uso ipotizzato, **sarà necessario** intraprendere le dovute verifiche di carattere ambientale.

Relazione di Stima del Comparto "Ex Tosi Sud" Legnano (MI)
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

STATO DI MANUTENZIONE

Gli edifici risultano in disuso.

INDAGINE DI MERCATO

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

Legnano è una città di circa 60.000 abitanti con superficie 17,68 km², situata nell'Alto Milanese, ricadente nella città metropolitana di Milano, a circa 25 chilometri a nord-ovest dal capoluogo lombardo, lungo l'asse del Sempione, ed attraversata dal fiume Olona.

Dista circa 20 km dal polo fieristico di Rho, 30 km da Novara e da Varese e 40 dal confine con la Svizzera. A circa 20 km troviamo l'Aeroporto di Milano-Malpensa e a 34 l'aeroporto Milano-Linate.

L'area denominata "Alto Milanese" comprende anche i Comuni di Gallarate, Busto Arsizio e Castellanza, tutte cittadine che sorgono accanto all'autostrada A8 (Milano — Varese) e all'autostrada A9 (Linate -Como- Svizzera) e che assieme costituiscono una delle aree più densamente popolate e industrializzate d'Italia.

Legnano ha avuto uno sviluppo economico a partire dall'inizio del XX secolo, dovuto soprattutto all'industria del tessile con aziende che acquisirono fama anche internazionale (Cotonificio Cantoni e il cotonificio Bernocchi) e successivamente anche all'industria meccanica come la FIAL, La Legnano e la Franco Tosi Meccanica.

A partire dagli anni '70, a causa della crisi e dell'aumento della concorrenza numerose aziende chiusero e ciò portò ad una progressiva deindustrializzazione del territorio solo in parte attenuata dalla nascita di altre piccole aziende. Un'eccezione a questa dinamica fu la fondazione a Legnano, nel 1985, dell'azienda di moda Dolce & Gabbana.

Alcune aree ex industriali a partire dal '2000 sono state oggetto di importanti operazioni di riqualificazione urbana (area Cantoni).

La città gode di ottimi collegamenti nazionali ed internazionali grazie all'autostrada A8 (Milano Varese — uscita Legnano) ed al sistema pedemontano (A36) e collegamenti ferroviari grazie alla stazione di Legnano (linea Domodossola-Milano, Luino-Milano e Porto Ceresio-Milano).
Risulta essere inoltre attraversata dalla S.S. 33 (Strada Statale del Sempione), la S.S. 527 (Strada Statale del Bustese) e la S.P. 21 (Strada Provinciale Legnano — Inveruno).

Relazione di Stima del Comparto "Ex Tosi Sud" Legnano (MI)
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

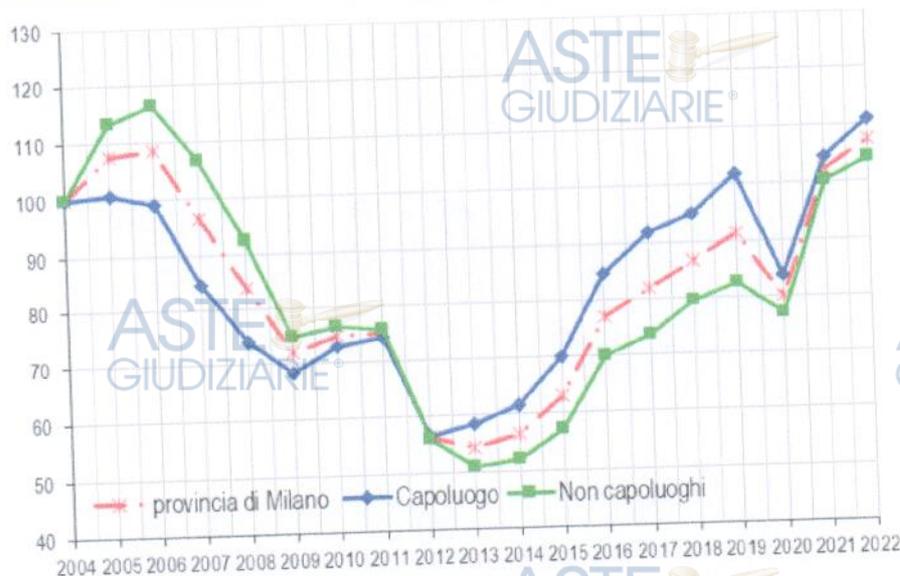
Il mercato immobiliare della Provincia di Milano sta attraversando una fase di lieve ripresa, che non ha ancora pienamente avviato la fase di espansione.

Il Comune è collocato in un territorio che ha dovuto confrontarsi con la crisi del sistema economico industriale, riuscendo negli anni a superare positivamente la crisi e ad attrarre anche funzioni pregiate, che spesso hanno sostituito comparti industriali dismessi.

La recente pianificazione comunale mostra continuità con la rigenerazione in atto sul tutto il territorio sovracomunale.

Le compravendite di immobili residenziali²

Macroaree provinciali	NTN 2022	NTN Variazione % 2022/21	IMI 2022	Differenza IMI 2022/21	Quota NTN 2022 per macroarea
MILANO CAPOLUOGO	28.595	6,1%	3,48%	0,18	47,6%
ARETINENSE MAGENTINO	5.320	-3,7%	3,28%	-0,14	8,9%
VALTOSCANESE	4.287	7,5%	3,21%	0,22	7,1%
VALTIRANENSE	10.078	5,3%	3,21%	0,15	16,8%
VALTIRANENSE NORD	6.363	3,9%	3,60%	0,13	10,6%
VALTIRANENSE EST	5.433	6,2%	3,74%	0,21	9,0%
SUD MILANO	60.076	4,9%	3,44%	0,14	100,0%



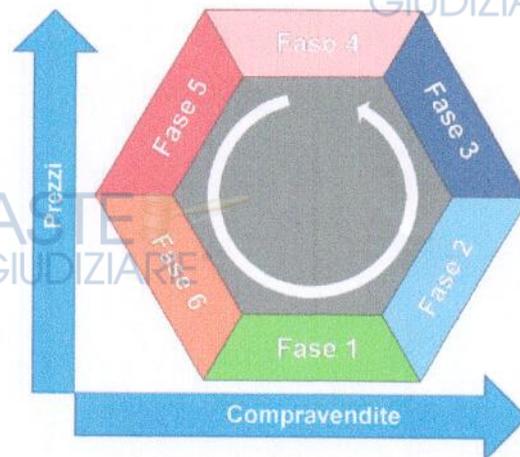
² Fonte OMI dicembre 2021

Macroaree provinciali	Quotazione media €/m ² 2022	Quotazione media Var % 2022/21
MILANO CAPOLUOGO	4.364	8,6%
ABBIATENSE MAGENTINO	1.694	4,0%
ALTO MILANESE	1.498	1,8%
CINTURA NORD	1.890	3,9%
DIRETTRICE EST	1.829	2,7%
SUD MILANO	1.839	4,4%
MILANO	2.998	7,0%

Individuazione della fase di Mercato

L'andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D'APE. Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare.

In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti, l'attuale fase di mercato per le nuove costruzioni è inquadrabile nella fase 1 per quanto riguarda la destinazione residenziale, cioè lieve incremento delle compravendite in assenza di crescita dei prezzi.



Individuazione del Segmento di Mercato

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile.

Relazione di Stima del Comparto "Ex Tosi Sud" Legnano (MI)
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare.

Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito;
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;
- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Nel caso in esame, in virtù del criterio di stima adottato, il segmento di mercato fa riferimento al bene trasformato.



Relazione di Stima del Comparto "Ex Tosi Sud" Legnano (MI)
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

Principali Quotazioni di mercato



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: LEGNANO

Fascia/zona: Semicentrale/LEONCAVALLO,%20VOLTA,%20CADORNA,%20CASTELLO,%20C.NA
20PONZELLA,%20NOVARA,%20PASUBIO

Codice zona: C1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1700	L	6,1	8,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2400	L	8,2	10,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1550	1800	L	6,2	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1000	1450	L	4,4	6,1	L
Box	Normale	650	1200	L	3,4	5,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1900	2300	L	7	9	L
Ville e Villini	Normale	1450	1800	L	5	6,9	L

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	500	850	L	3,3	5	L
Negozi	Normale	1300	1800	L	8,4	11,6	L

ASTE GIUDIZIARIE
Nomisma



ASTE GIUDIZIARIE

Valori immobiliari del comune di Legnano (MI)

Prezzi (€/mq)

TIPOLOGIA	MINIMO	MEDIO	MASSIMO
ABITAZIONI SIGNORILI - NUOVO	1.850	2.122	2.394
ABITAZIONI SIGNORILI - USATO	1.506	1.697	1.889
ABITAZIONI CIVILI - NUOVO	1.751	2.012	2.273
ABITAZIONI CIVILI - USATO	1.408	1.601	1.794
ABITAZIONI POPOLARI - NUOVO	1.599	1.788	1.978
ABITAZIONI POPOLARI - USATO	1.268	1.414	1.561



TIPOLOGIA	MINIMO	MEDIO	MASSIMO
UFFICI STRUTTURATI	1.251	1.469	1.667
UFFICI NON STRUTTURATI	1.420	1.635	1.850
NEGOZI	1.322	1.608	1.895
NEGOZI HIGH STREET	594	703	812
NEGOZI HIGH STREET	427	495	563
NEGOZI HIGH STREET	538	647	760
NEGOZI HIGH STREET	828	989	1.149

Canoni (€/mq/anno)

TIPOLOGIA	MINIMO	MEDIO	MASSIMO
ABITAZIONI SIGNORILI - NUOVO	87	99	112
ABITAZIONI SIGNORILI - USATO	70	79	88
ABITAZIONI CIVILI - NUOVO	82	94	106
ABITAZIONI CIVILI - USATO	66	75	84
ABITAZIONI POPOLARI - NUOVO	75	84	93
ABITAZIONI POPOLARI - USATO	59	66	73

TIPOLOGIA	MINIMO	MEDIO	MASSIMO
UFFICI	57	67	77
UFFICI STRUTTURATI	70	105	140
NEGOZI	89	109	128
NEGOZI HIGH STREET	0	0	0

METODOLOGIE DI STIMA

Il più probabile valore di mercato di una area edificabile, in generale, può essere determinato con i seguenti metodi:

- Metodo del confronto del mercato (comparativo);
- Metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

Il primo dei due metodi si applica in situazioni di mercato dinamico, in cui vi è un'ampia disponibilità di prezzi relativi a beni analoghi, per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, a quelli oggetto di stima ("prezzi medi rilevati sul mercato dalla vendita di aree aventi analoghe caratteristiche").

Il secondo metodo, basato sul valore di trasformazione, è invece applicabile nelle situazioni opposte, ossia in quei casi in cui sul mercato ove, per la staticità delle contrattazioni o per le particolari caratteristiche di talune aree edificabili, non è possibile fare riferimento a prezzi storici in quanto inesistenti oppure di numero non sufficiente.

Per i terreni facenti parte di ambiti di trasformazione, zone speciali e zone di nuovi insediamenti, dotati ognuno di specifiche e differenti prescrizioni urbanistiche, oppure per quei terreni che richiedono un tempo troppo lungo per la loro utilizzazione edilizia, occorre effettuare una stima appropriata, caso per caso, adottando il criterio di stima basato sul valore di trasformazione.

Il **VALORE DI TRASFORMAZIONE** è un criterio di stima che valuta un bene suscettibile di una trasformazione attraverso la differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione.

Trova quindi una buona applicazione nella stima dei terreni edificabili, degli immobili suscettibili di interventi di recupero edilizio e urbano, quando non si dispone dei prezzi di mercato di immobili simili di prezzo noto ceduti di recente.

Il valore di trasformazione rappresenta il più probabile prezzo che un ordinario imprenditore sarebbe disposto a pagare per l'acquisto dell'immobile che rifletta le sue aspettative circa il più proficuo impiego della risorsa. Tale valore deve essere scontato all'attualità.

Per la corretta valutazione dei diversi ambiti di trasformazione si è proceduto, quindi, nel rispetto dei parametri urbanistici dettati dalle norme di Piano, ad ipotizzare un intervento edilizio ordinario in linea con l'attuale richiesta di mercato, applicando il Metodo analitico basato sul valore di trasformazione.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA

Per la determinazione del valore attuale del compendio oggetto di stima, attraverso l'uso del Metodo analitico basato sul valore di trasformazione, è stato necessario svolgere le seguenti attività:

- Determinazione del Valore di mercato finale
- Calcolo dei Costi di trasformazione
- Analisi finanziaria
- Analisi del rischio



Valore di Mercato Finale

Per la determinazione del valore di mercato del bene trasformato si è applicato il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO, il quale è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti.

L'analisi comparativa eseguita sui dati rilevati ha permesso quindi di determinare il più probabile valore di mercato MEDIO degli immobili da realizzare sul comparto in questione.

Per il dettaglio del calcolo del valore finale del compendio vedasi allegati: **(D1) ANALISI MCA_residenziale;** **(D2) ANALISI MCA_commerciale**

Costi di Trasformazione

Il costo complessivo della trasformazione è stato stimato determinando per ogni singolo Ambito le seguenti voci di costo:

KK costo di costruzione: comprensivo di manodopera, materiali, noli e trasporti, spese generali di cantiere e utile di impresa. Il costo unitario è stato elaborato mediante il servizio CRESME (Centro Ricerche Economiche Sociologiche e di Mercato per l'edilizia) costi di costruzione ed è da considerarsi parametrico per la tipologia e applicato alla superficie d'intervento.

Il costo di costruzione è definito con un modello di stima parametrico messo a punto dal CRESME, riassumibile nel seguente schema di calcolo:

$$KK = CMT * X1 * X2 * \dots * Xn * Y1 * Y2 * \dots * Yn$$

Dove:

KK = costo di costruzione

CMT = costo di costruzione base del modello teorico

X1,n = fattore correttivo endogeno

Y1,n = fattore correttivo esogeno

Il costo di costruzione base è definito analizzando progetti costruttivi in diverse tipologie edilizie (modelli teorici).

Il calcolo del costo finale dell'opera è definito applicando al costo base specifici coefficienti correttivi destinati ad adattare il risultato del modello teorico al caso specifico.

I fattori correttivi si differenziano in due tipologie:

- fattori correttivi endogeni – riguardano le caratteristiche intrinseche dell'opera, sia in termini tipologici (es. tecnologia costruttiva, numero di piani, esistenza di volumi interrati, esistenza ed abitabilità del sottotetto), sia in termini qualitativi (livello delle finiture e delle dotazioni tecnologiche, rendimento energetico, ecc.);

- fattori correttivi esogeni – riguardano i fattori di contesto in grado di condizionare i costi realizzativi, con riferimento sia alla localizzazione geografica (discriminanti territoriali elaborate in base al livello di ricchezza delle province ed ai costi della manodopera in edilizia; zona climatica in cui ricade il comune; livello di sismicità dell'area), sia alla localizzazione ed alla facilità di accesso al cantiere ed alla disponibilità di spazi per lo stoccaggio e la movimentazione dei materiali da costruzione.

ST spese tecniche e generali: calcolate in percentuale al costo di costruzione;

KU urbanizzazione e contributi concessori: determinati in funzione delle tariffe comunali e del contributo del costo di costruzione (su base regionale). I costi relativi al convenzionamento (standard, monetizzazioni opere aggiuntive) sono stati determinati in funzione delle indicazioni delle schede di ambito e alle previsioni contenute nel Piano dei Servizi;

KV Spese per la commercializzazione (provvigioni, ecc.): calcolate in percentuale ai ricavi.

Per il dettaglio del calcolo del costo totale di trasformazione vedasi allegato: **(D3) DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE**

Relazione di Stima del Comparto "Ex Tosi Sud" Legnano (MI)
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

Analisi Finanziaria

Per l'intero comparto urbanistico esaminato, è stata elaborata una procedura di valutazione composta da più schede di calcolo basata sulla determinazione del VAN - Valore Attuale Netto.

Il VAN costituisce una metodologia di valutazione economico-finanziaria tramite cui si definisce il valore attuale di una serie attesa di flussi di cassa, non solo sommandoli algebricamente ma attualizzandoli sulla base del tasso di rendimento, secondo la seguente relazione:

Nella procedura di calcolo del valore di trasformazione sono stati stimati i flussi di cassa, sia positivi che negativi, ritenuti più idonei al tipo di intervento da stimare.

Il valore attuale VAN è stato ricavato con l'utilizzo della seguente formula:

$$VAN = \sum_{n=0}^N \frac{R_n - C_n}{(1+r)^n}$$

VAN = Valore Attuale dell'area (o bene da trasformare);

r = Saggio di attualizzazione;

R = Ricavi attesi al periodo n

C = Costi attesi al periodo n

Fondamentale per l'elaborazione è l'individuazione di un opportuno tasso di sconto, o saggio di attualizzazione. In mancanza di dati certi rilevati direttamente dal settore immobiliare, secondo gli European Valuation Standards 2025 è possibile determinarlo considerando l'aggiunta di premi di rischio al rendimento di un investimento "esente da rischio (Risk Free)", come i rendimenti dei titoli di stato a lungo termine.

Analisi del Rischio

Nella presente stima, per determinare il più correttamente possibile il tasso di sconto, il tasso "Risk-free" è stato calcolato utilizzando il rendimento medio dei BTP a 5 anni registrato nelle aste dell'ultimo anno solare.



Relazione di Stima del Comparto "Ex Tosi Sud" Legnano (MI)
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

Il premio per il rischio immobiliare, da aggiungere al tasso "Risk Free" per ottenere il tasso di sconto, è stato calcolato in funzione dell'analisi del rischio, eseguita sulla base dei seguenti 10 parametri.

- **Rischio contesto.** Dipende dalla tipologia cittadina nella quale si colloca il bene, dalla posizione del bene all'interno del contesto urbano e dalle caratteristiche intrinseche del mercato immobiliare della zona.
- **Rischio property.** Considera aspetti tipologici e qualitativi del bene, come la fungibilità (ossia gli usi alternativi) ed i fattori esterni condizionanti, come l'incertezza del possesso.
- **Rischio locatario.** Valuta il rischio connesso ad un rendimento locativo. È tale in funzione dell'affidabilità finanziaria del locatario e, se l'immobile prevede la locazione a più conduttori, dal numero dei conduttori.
- **Rischio finanziario.** Considera il rischio generale, legato all'andamento e alle condizioni generali dei mercati finanziari, e quello specifico, determinato dalla struttura finanziaria propria del progetto di investimento.
- **Rischio di sistema.** Si manifesta a livello di mercato locale, sia come rischio ambientale, relativo cioè all'evoluzione demografica ed economica dell'area-mercato, che come rischio normativo, riferito ai cambiamenti all'interno del quadro normativo (anche fiscale) che possono condizionare le vendite e le locazioni.
- **Rischio assicurabile.** Valuta la possibilità che eventi gravi (come calamità naturali) possano determinare danni alla struttura. Esiste la possibilità di limitarlo attraverso la stipula di contratti assicurativi.
- **Rischio di costruzione.** Considera possibili variazioni di tempi e costi di realizzazione dell'opera in cantiere.
- **Rischio di collaudo.** Il rischio associato alla fase di collaudo aumenta in base alla complessità dell'opera da realizzare.
- **Rischio di gestione.** Il bene immobile può essere venduto o gestito direttamente dal promotore dell'iniziativa immobiliare o da terzi. È più elevato per immobili che richiedono buona competenza gestionale (es. strutture ricettive).
- **Rischio paese.** Da considerarsi in caso di progetti di sviluppo immobiliare che nascono in Paesi extra-europei e in via di sviluppo. Non viene considerato nella presente tipologia di stima.

Per ognuno dei parametri sopra elencati è stata considerata una possibile incidenza compresa tra 0% e 2%, in funzione del grado di rischio compreso tra moderato/assente ed elevato. Il

Relazione di Stima del Comparto "Ex Tosi Sud" Legnano (MI)
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

maggior premio per il rischio immobiliare può quindi variare tra 0% e 20%, da aggiungersi al tasso Risk Free precedentemente menzionato.

Ricordiamo, che la valutazione è stata effettuata sulla base di una cessione del complesso immobiliare in blocco; non sono previsti frazionamenti. Lo stabile deve inoltre considerarsi libero e immediatamente disponibile.

Per il calcolo di dettaglio del tasso di sconto vedasi allegato: **(D4) ANALISI DEL RISCHIO**

RIEPILOGO DEI VALORI

Sulla base dell'analisi di mercato e dalla elaborazione dei dati si riporta la sintesi dei valori determinati, per il dettaglio si rimanda all'allegato: **(D) ANALISI ESTIMATIVA_AT7 EX TOSI SUD**

Valore Finale del compendio

Il valore finale del compendio consiste in una somma del valore di mercato relativo alla porzione residenziale e a quella commerciale.

Sulla base delle indagini di mercato sono stati determinati i seguenti valori:

Valore unitario di vendita dell'immobile trasformato

Porzione residenziale:

2.720 Euro/m²

Porzione commerciale:

2.237 Euro/m²

Valore Finale del compendio:

140.447.000 Euro

Costo totale di trasformazione

Il costo totale di trasformazione è un valore che tiene conto di alcuni parametri:

- Il costo di demolizione e smaltimento del fabbricato in questione
- I costi di costruzione o KK
- le spese tecniche (ST),
- le urbanizzazioni e i contributi accessori (KU)
- le spese di vendita (KV)



Il costo totale di trasformazione è stato calcolato in **99.199.000 Euro**.

Periodo ipotizzato di trasformazione del bene

Il periodo di trasformazione è stato stimato in complessivi **48 mesi**.

Valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato attuale

Valore di mercato del bene oggetto di stima: **9.500.000 Euro**



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- (A) REPORT FOTOGRAFICO
- (B) DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- (C) DISPOSIZIONI ATTUATIVE _APPROVAZIONE
- (C1) DISPOSIZIONI ATTUATIVE _ALLEGATI
- (D) ANALISI ESTIMATIVA_AT7 EX TOSI SUD 112024
- (D1) ANALISI MCA_residenziale
- (D2) ANALISI MCA_commerciale
- (D3) DETERMINAZIONE COSTO DI COSTRUZIONE
- (D4) ANALISI DEL RISCHIO
- (E) 1203_TABELLA_ONERI_approvata_con_del_GC_n_199_del_26-07-2022



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2025 e questo giorno 10 del mese di MARZO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso 0 1 Signor

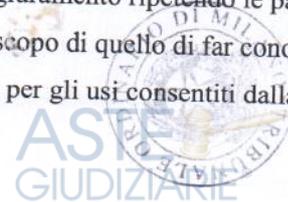
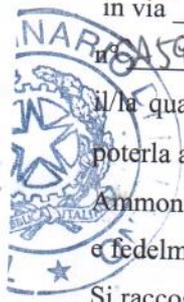
FERRARO GIUSEPPE nat. 0 a VICO EQUENSE
 il 22/12/1968, residente in MILANO prov. (MI)
 in via RAFFAELLO SANTIO 20, identificato con documento CARTA IDENTITA'
6559290AS rilasciato da COMUNE MILANO il 29/01/2018

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 27/11/2024 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit. 0 ai sensi di legge¹ 1 comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge.

Letto, confermato e sottoscritto.



TRIB. MI. URP. 10/03/2025 N. 010758

DIRETTORE AMMINISTRATIVO
 di ssa Angela D'AURIA

Il dichiarante

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹ Art. 483 c.p.: "Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico" ed art. 193 c.p.c.