



PERIZIA GIURATA

Perimetro di Valutazione

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Legnano (MI), più precisamente in un lotto di forma irregolare situato nell'ambito definito come "Oltrestazione", tra via Giordano Bruno e via Francesco Petrarca a nord, via Giovanni Boccaccio a est, via Gabriele D'Annunzio a sud, e proprietà di terzi a ovest. Vi sono diversi accessi carrabili all'area, in particolare da via Francesco Petrarca, da via XX Settembre e, tramite sottopasso ferroviario, dall'ambito industriale limitrofo Tosi AT7. Il complesso ha ospitato in passato le aree Ansaldo. L'area si trova in una posizione strategica per la città, in quanto si trova in prossimità del tracciato ferroviario e della stazione ferroviaria di Legnano, e fa parte di un progetto complesso d'insieme a livello comunale che riguarda diversi Ambiti di Trasformazione ex industriali.

Il Comune di Legnano è situato nel territorio dell'alto milanese, in un'ampia conurbazione che comprende la parte nord-occidentale della Città metropolitana di Milano, oltre a importanti centri della provincia di Varese come Castellanza e Busto Arsizio. Si tratta di un contesto densamente abitato, caratterizzato da comparti residenziali alternati a vasti comparti industriali, in parte dismessi. Si trova in una posizione baricentrica lungo la direttrice che collega i due centri urbani di Milano (distante circa 25 Km) e di Varese (circa 30 Km).

Il comparto immobiliare oggetto di valutazione è stato inserito all'interno del PGT vigente, approvato nel giugno 2024, in un Ambito di Trasformazione (Ambito AT8) che ha come vocazione principale "carattere funzionale misto, all'interno del quale potranno trovare spazio differenti destinazioni d'uso con l'obiettivo cardine di rigenerare attraverso la sua trasformazione un ambito produttivo storico e dal forte carattere identitario per l'intera città di Legnano. L'insediamento dovrà distribuirsi nella parte nord dell'area, vista la

particolare collocazione dell'area, dovrà assicurare un impianto insediativo organico che valorizzi le funzioni previste e garantisca la loro adeguata integrazione e relazione con il contesto di inserimento del progetto.



Report fotografico





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Metodologia Valutativa Utilizzata

La metodologia valutativa utilizzata è rappresentata dal Metodo della Trasformazione.

Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data 24/04/2025

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del 19/02/2025

Valore di Mercato

Il più probabile Valore di Mercato delle porzioni sopra indicate è complessivamente pari a:

€ 2.743.000,00

(Euro duemilionesettecentoquarantatremila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

Il sottoscritto Massimo Tiano ha ricevuto l'incarico da Patrigest S.p.A. (di seguito "Patrigest"), società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A., regulated by RICS, specializzata in studi di fattibilità e valutazioni di portafogli immobiliari, che a sua volta ha ricevuto l'incarico PT240398 da Franco Tosi Meccanica S.p.A. in Amministrazione Straordinaria di determinare il valore di mercato del complesso immobiliare denominato Area Ex Ansaldo sito in Legnano (MI), Via Petrarca. La valutazione è stata richiesta a supporto della procedura di vendita ad evidenza pubblica dell'asset, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

La Base di Valore utilizzata è il **Valore di Mercato** (Market Value) con ciò intendendosi: *"l'ammontare stimato a cui un'attività o una 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."*

Conformità agli Standard Valutativi

Le metodologie valutative, i format ("Output") adottati ed il processo operativo saranno in linea con:

- la prassi internazionale IVS (International Valuation Standards);
- quanto prescritto nel Red Book del Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS).

Dati e Materiale Utilizzato

Il documento si fonda su:

1. Dati e documenti relativi al perimetro immobiliare forniti dal Committente:

- a. Inquadramento Catastale;



- b. *Planimetrie del complesso immobiliare, ovvero sia delle porzioni edificate, sia delle aree di proprietà.*

2. Dati e documenti recuperati dal valutatore:

- a. *Piano di Governo del Territorio (PGT) e Norme Tecniche di Attuazione del Comune di Legnano (MI);*
- b. *Visura Catastale ed Estratto di Mappa;*
- c. *Report Ufficio Studi Gabetti;*
- d. *Dati di mercato da data provider.*

- 3. Analisi del mercato immobiliare** di zona relativo al bene oggetto di valutazione (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti, richieste di canoni di locazione in funzione della tipologia immobiliare, tassi di rendimento dei cespiti locati, tassi d'assorbimento del prodotto, qualità dei conduttori/investitori locali).

- 4. Dati elaborati ed organizzati in modo sistematico, processati con il metodo di stima ritenuto più idoneo** per l'elaborazione dei più probabili valore di mercato e canone di locazione dell'asset.

- 5. Sopralluogo** interno ed esterno del bene immobiliare effettuato da Massimo Tiano il 19/02/2025, al fine di acquisire le informazioni necessarie per la valutazione del portafoglio immobiliare.

Assunzioni e Limitazioni

Nell'elaborazione del documento sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenchiamo:

L'asset immobiliare è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

- Il complesso immobiliare è stato considerato nella situazione urbanistico-catastale descritta dalla documentazione resa disponibile al pubblico nel portale web del Comune di Legnano;
- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi;
- Non sono state ricercate e verificate da Patrigest S.p.A. eventuali problematiche e passività ambientali;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'unità immobiliare alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Non sono state verificate le funzionalità degli impianti tecnologici, la staticità dei fabbricati e lo stato del suolo e non sono state condotte verifiche per stabilire se siano state usate tecniche o materiali pericolosi o fuori norma nella costruzione o nella ristrutturazione degli immobili;
- Il grado di manutenzione e conservazione dell'unità oggetto di valutazione è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dalla committenza e dell'esperienza dei tecnici incaricati di effettuare il sopralluogo;
- I dati e le informazioni riportate all'interno dell'inquadramento urbanistico contenuto nel presente documento sono stati ottenuti consultando gli strumenti urbanistici resi disponibili al pubblico nel portale web del Comune di Legnano;
- Le informazioni ottenute sono state altresì oggetto di un confronto informale e preliminare con i tecnici del Comune presso l'Ufficio Tecnico;
- Si specifica comunque che solo un Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune e in corso di validità, può fornire, in modo sostanziale e formale, le prescrizioni urbanistiche relative ai beni oggetto di valutazione;
- La superficie lorda urbanistica o il potenziale diritto edificatorio, utilizzato come dato input nelle ipotesi di valorizzazione contenute nel presente studio (nel calcolo di



superfici costruibili e superfici commerciali), è stato stimato da Patrigest S.p.A. seguendo le indicazioni contenute nella vigente Scheda d'Ambito AT8 del PGT vigente;

- Per il computo del valore del complesso immobiliare, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate o esercitabili, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest S.p.A. a considerare laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tenesse conto di tutte le superfici disponibili incrementate o ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;
- In assenza di dati progettuali definiti e approvati dagli enti preposti, la presente analisi fa riferimento al potenziale diritto edificatorio individuato sulla base delle informazioni urbanistiche reperite come sopra descritto;
- Si precisa che Patrigest non ha eseguito alcuna verifica riguardo le superfici legittimate assentite alla data di valutazione, né ha effettuato alcun rilievo in situ per verificarne la corretta determinazione. Per tale motivo la quantificazione della superficie lorda urbanistica, ovvero il potenziale diritto edificatorio contenuti nel presente documento, sono da considerarsi una stima. Solo attraverso l'analisi di titoli edilizi dell'immobile e /o un rilievo tecnico asseverato da un professionista (attività che esula dall'incarico a cui tale documento risponde) è possibile certificare e quantificazione la corretta superficie ovvero il potenziale diritto edificatorio utilizzabile ai fini della riconversione e/o valorizzazione dell'immobile;
- Ne segue che le indicazioni relative ai diritti edificatori riportate nel presente studio non possono in alcun modo sostituirsi agli output di un progetto tecnico redatto attraverso il confronto con tecnici comunali preposti. Si precisa infine che il computo della superficie lorda urbanistica o del potenziale diritto edificatorio stimati nel presente documento non tiene in considerazione eventuali limiti derivanti dal rispetto di parametri relativi a distanze, norme igienico-sanitarie, indicazioni morfologiche e ogni altro tipo di prescrizione normativa, il cui soddisfacimento non può prescindere



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

da una progettazione architettonica di dettaglio che esula dall'incarico affidato a Patrigest S.p.A.;

- Il calcolo del costo parametrico unitario (€/mq) utilizzato nelle ipotesi di valorizzazione, è stato computato in riferimento al DEI 2019 del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano - Tipografia del Genio Civile, opportunamente aggiornato e ponderato sulla base delle topologie edilizie ipotizzate;
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.

Riservatezza dei dati

Le valutazioni, gli studi, i giudizi e tutto quanto contenuto nel presente Report sono strettamente confidenziali, riservati e redatti a esclusivo beneficio della Committente.

La consegna e/o la visione del presente report da parte di terzi non potrà avvenire se non previa autorizzazione scritta di Patrigest fatto salvo il caso in cui la consegna e la visione da parte di terzi sia indispensabile alla realizzazione dello specifico scopo per cui è stato richiesto il report. È in ogni caso inteso che la consegna e/o la visione di copia del report da parte di terzi avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della Committenza, la quale dichiara di essere pienamente edotta, e di accettare, che Patrigest non assume alcuna responsabilità nei confronti di predetti terzi in relazione alla esibizione, alla divulgazione e al contenuto del report medesimo.

Ricevendo il presente report la Committenza esonera Patrigest nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali la Committenza possa incorrere e/o debba sopportare e/o causare in relazione alla esibizione e/o divulgazione del report a terzi, e si impegna a tenere Patrigest nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, manlevati e indenni da qualsiasi pregiudizio o danno dovesse in tal senso derivare loro.

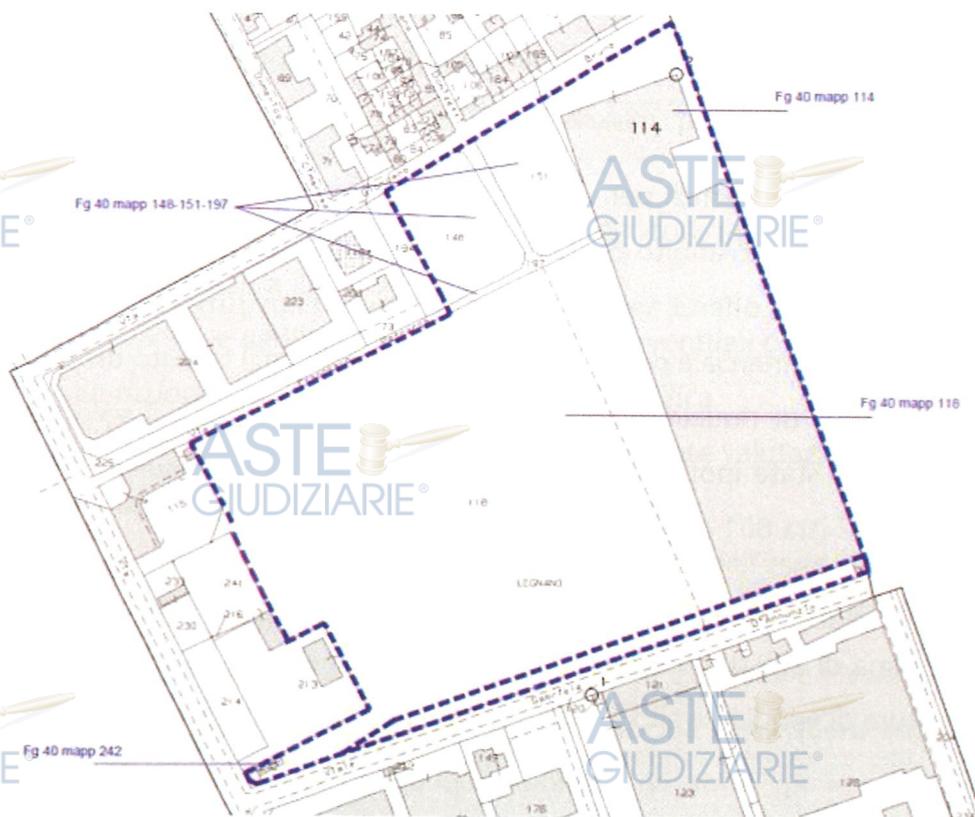


Consistenze e identificazione catastale

Di seguito vengono riportate le tabelle con evidenza dei dati catastali:

Catasto Fabbricati - Comune di Legnano								
Fabbricato	Fg.	P.IIa	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale (mq)	Rendita
Ex Ansaldo	40	114	-	D/1			-	146.850,00 €
		118						
		148						
		151						
		197						
		242	-	D/1	-	-	-	232,00 €

Evidenziato in Estratto di Mappa, con perimetro in rosso, l'area oggetto della presente valutazione.





Ipotesi di trasformazione

In considerazione dello stato di fatto in cui attualmente si trova il complesso immobiliare, ovvero non più attivo come edificio produttivo e spazi collegati destinati a uffici, mensa e spogliatoi della società Franco Tosi Meccanica S.p.A in A.S, del successivo inserimento a livello urbanistico del complesso in un Ambito di Trasformazione (AT8) e degli obiettivi della Scheda di Ambito, come meglio descritta nella sezione inquadramento urbanistico, l'ipotesi di trasformazione ipotizzata da Patrigest prevede:

- la realizzazione di una SL pari a quanto identificato dalla Scheda d'Ambito come Superficie lorda massima di progetto, ovvero 28.800 mq, di cui il 5% da trasferimento da Registro diritti edificatori;
- la realizzazione di un lotto residenziale, ipotizzando, come permesso dalla scheda di ambito, tale destinazione come principale, fino alla quota massima pari al 75% della SL totale (21.000 mq);
- la realizzazione di superfici per destinazioni complementari, identificate tra quelle indicate dalla Scheda d'Ambito. Sulla base di un'analisi del mercato immobiliare locale (analisi di domanda e offerta, valori di mercato, costi di costruzione), è stata individuata la destinazione commerciale come quella più coerente con il tessuto urbano circostante e con il progetto di riqualificazione, in grado di massimizzare il valore dell'area. In particolare, sono state ipotizzate medie strutture di vendita di livello 1 (tra 251 e 800 mq) e di livello 2 (tra 801 e 1.500 mq), oltre a esercizi di vicinato.

I parcheggi pertinenziali da realizzarsi sono stati stimati pari a 257 unità di pertinenza del residenziale (stima di 233 appartamenti), 800 mq per gli esercizi di vicinato, 1.200 mq per le medie strutture di vendita livello 1 e 1.500 mq per quelle di livello 2.

Ex Ansaldo AT8		
ST - Superficie Territoriale (totale trasformazione)		55.537,52
Superficie lorda (max in progetto)		28.000
SL assegnata		26.600
SL da trasferimento da Aree di Compensazione o Registro diritti edificatori (5%)		1.400
Destinazioni d'uso Principali		
R	Residenziale	21.000
P1	Industriale e artigianale	-
Destinazioni d'uso Complementari		
M1	Medie strutture di livello 1	2.400
M2	Medie strutture di livello 2	3.000
V	Esercizi di vicinato	1.600
Totale		28.000

Gli oneri di urbanizzazione sono stati stimati sulla base degli Oneri tabellari del Comune di Legnano (Tabella Oneri - Aggiornamento 2022 approvato con Delibera di Giunta Comunale n. 199 del 26/07/2022). Il Contributo al Costo di Costruzione è stato stimato pari al 4 per cento di costi di costruzione per il residenziale, pari all'8 per cento per le altre funzioni.

I costi di reperimento della SL da Registro diritti edificatori, nella misura del 5% della SL totale, sono stati stimati pari a 200 euro/mq.

Non sono state ricercate e verificate da Patrigest S.p.A. eventuali problematiche e passività ambientali; la valutazione non tiene conto dei costi di bonifica.

Si precisa che le assunzioni prese a riferimento nella presente valutazione dipendono dalla negoziazione con la Pubblica Amministrazione.

I valori qui espressi e legati alle assunzioni citate, in funzione dell'esito delle negoziazioni e degli approfondimenti in sede di avvio delle procedure, potrebbero subire variazioni anche rilevanti, che allo stato attuale, in assenza di progetto, non è possibile rilevare.

In particolare, tra gli aspetti che a seguito di negoziazione potrebbero subire variazioni anche rilevanti rispetto alle assunzioni qui riportate, vi sono gli importi di Oneri di



urbanizzazione e Contributo costo di costruzione, stimati sulla base del mix funzionale identificato, eventuali opere da realizzare a scomputo oneri e monetizzazioni.

Metodologia Valutativa Utilizzata

La metodologia valutativa utilizzata è rappresentata dal **metodo della Trasformazione**.

Questo metodo, detto anche del "valore di trasformazione", viene utilizzato nel caso di beni suscettibili di trasformazione o attualmente in trasformazione. Il valore che si individua è dato dalla differenza tra il più probabile valore di mercato del bene trasformato e la sommatoria di tutti i più probabili costi dei fattori che intervengono nella trasformazione del bene stesso. Il criterio del costo di trasformazione viene utilizzato spesso per esprimere giudizi di convenienza economica relativi a interventi di recupero del patrimonio esistente, ma si presta ad essere impiegato come giudizio estimativo mirato a prevedere un valore di stima valido per la generalità degli operatori di mercato.

Il metodo della trasformazione con DCF

Questa metodologia estimativa si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (sviluppo immobiliare) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata, convertendo i flussi di cassa imputati al momento del loro generarsi nel valore attuale netto (VAN) o *Net Present Value (NPV)* dell'area tramite una procedura di sconto finanziario. Anche in questo caso il modello simula le assunzioni di un tipico investitore, che mira a ricevere un soddisfacente saggio di ritorno dell'investimento.

In particolare, il modello si articola in uno schema di flussi di cassa con entrate (ricavi) ed uscite (costi) relativi al progetto immobiliare di trasformazione. Tra le uscite sono previsti costi per la costruzione, demolizione, urbanizzazione, progettazione, direzione lavori e altri



costi; tra le entrate sono previste le vendite effettuate per ciascun settore di destinazione d'uso (residenziale, industriale, artigianale, commerciale, terziario e dei servizi). Il modello finanziario non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

Di seguito elenchiamo i principali drivers utilizzato per la valutazione:

I costi

La trasformazione dell'asset determina dei costi, alcuni costanti ed altri attinenti a periodi specifici:

Costi diretti (hard cost)

- Costi di costruzione: opportunamente stimati sulla base delle tipologie e destinazioni d'uso previste sulla scorta di analoghe e recenti realizzazioni o sulla base di prezzari ufficiali (es. DEI - Tipografia del Genio Civile).

Costi indiretti (soft cost)

- Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria: stimati da Patrigest;
- Contributo al costo di costruzione: stimato da Patrigest;
- Costi di progettazione, direzione lavori, collaudo: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Costi dovuti a eventi imprevisti: stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione;
- Costi di demolizione: stimati da Patrigest;
- Costi di promozione commerciale: stimati come percentuale sui ricavi potenziali;
- Commissioni di vendita: stimati come percentuale sul valore di vendita;

Il modello finanziario non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

I ricavi

I ricavi sono generati dalla vendita delle unità immobiliari realizzate o ristrutturate sulla

base di un arco temporale stimato. I valori unitari di vendita vengono applicati su superfici commerciali stimate da Patrigest partendo dalla SUL/SLP restituita.

I tassi

La distribuzione temporale dei costi e dei ricavi consente di ottenere uno schema di flussi di cassa da scontare all'attualità con un opportuno fattore di attualizzazione o tasso di sconto che rappresenta il costo del capitale (WACC).

Market Analysis

Determinazione dei valori medi di riferimento

Al fine di comparare l'immobile oggetto di analisi ad altri immobili attualmente presenti sul mercato sono stati utilizzati i seguenti fattori di ponderazione (apprezzamento/deprezzamento) di seguito descritti:

- **K Location/Accessibilità:** tiene in considerazione il tessuto urbano limitrofo, la sua qualità, la vicinanza con i maggiori servizi e infrastrutture;
- **K Tipologia:** tiene in considerazione la tipologia di immobile analizzato;
- **K Dimensione:** tiene in considerazione la superficie dell'immobile analizzato;
- **K Stato Manutentivo:** considera lo stato attuale di manutenzione e conservazione del complesso immobiliare oggetto di analisi;
- **K Piano:** considera il piano dell'immobile analizzato;
- **K Ascensore:** tiene in considerazione la presenza o meno del vano ascensore;
- **K Sconto in fase di trattativa:** considera, come da consuetudini locali e di contingenza (situazione di mercato attuale), l'eventuale sconto applicabile tra prezzo/canone di richiesta e di realizzo.

Di seguito la determinazione dei valori e canoni medi ponderati, determinati attraverso l'analisi comparativa, per ogni destinazione d'uso:

Valore medio ponderato (€/mq) per immobili a destinazione residenziale: **3.100 €/mq**

Valore medio ponderato (€/mq) per box: **22.000 €/mq**

Valore medio ponderato (€/mq) per negozi: **2.000 €/mq**

Canone medio ponderato (€/mq/anno) per medie strutture di livello 1: **160 €/mq/anno**

Canone medio ponderato (€/mq/anno) per medie strutture di livello 2: **140 €/mq/anno**

Determinazione del Valore di Mercato

Sulla base delle assunzioni sopra riportate, il più probabile Valore di Mercato delle porzioni immobiliari oggetto di stima è pari a:

€ 2.743.000,00

(Euro duemilionesettecentoquarantatremila/00)

Milano, 24 aprile 2025

Massimo Tiano



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2025 e questo giorno OTTO del mese di MAGGIO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor MASSIMO TIANO nato a MILANO il 27/06/1975, residente in MILANO prov. (MI) in via SAVONA 103, identificato con documento C.I. n° CA7048601 rilasciato da COMUNE DI MILANO il 08/03/2023 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 24/04/2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge¹ q 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.

Il Funzionario Giudiziario
Giuseppe Angelo Dr. GIAMMARIO

Il dichiarante

Massimo Tiano

MASSIMO
TIANO

CONSERVATORI E CONSULENTI
DELLA PROVINCIA DI MILANO
PIANIFICATORI PAESAGGISTICI
16954

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.