



## TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

## Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti non iscritti all'Albo

L'anno 2025 e questo giorno CINQUE del mese di MAGGIO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor FERRARO GIUSEPPE nato a VICO EQUENSE il 22/12/1968, residente in MILANO prov. (MI) in via RAFFAELLO SANTO 20, identificato con documento CARTA IDENTITA' n° CA5929045 rilasciato da COMUNE MILANO il 29/01/2018 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 09/04/2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonito ai sensi di legge<sup>1</sup> il 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 05/05/25 N. 020007

Il dichiarante

IL CANCELLIERE  
Antonio VIRDIS

## NOTA BENE:

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

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

Data incarico: 10.03.2025

Data sopralluogo (esterno e interno): 14.03.2025

Data consegna: 09.04.2025

PERITO: ing. Giuseppe Ferraro

SUPERVISORE: arch. Elisabetta Tarroni



Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - Legnano (MI)  
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

ASTE  
GIUDIZIARIE® **INDICE**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

INTRODUZIONE .....	3
DESCRIZIONE GENERALE .....	5
Localizzazione .....	5
Descrizione .....	6
TITOLARITA' .....	7
RILIEVO FOTOGRAFICO .....	7
CATASTALE .....	7
Catasto Fabbricati.....	7
STATO OCCUPAZIONALE.....	9
EDILIZIA .....	9
URBANISTICA.....	9
CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	13
IMPIANTI .....	13
AMBIENTE.....	13
STATO DI MANUTENZIONE .....	14
INDAGINE DI MERCATO.....	16
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 .....	26
ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI .....	27



## 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.*<sup>1</sup>

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 09/04/2025.

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.

<sup>1</sup> EVS 2025 - EVS 1 Valore di mercato – La definizione di valore di mercato  
[https://tegov.a.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025\\_1.pdf](https://tegov.a.org/static/60080e3fa590549029f8358dabce4508/EVS%202025_1.pdf)



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 14.03.2025 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 l'unità immobiliare deve essere ceduta in blocco, non frazionata, e deve considerarsi libera ed immediatamente disponibile.

Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - Legnano (MI)  
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

DESCRIZIONE GENERALE

**Localizzazione**

Trattasi di un unico corpo di fabbrica di grandi dimensioni e di forma rettangolare con funzioni di capannone industriale a cui si aggiungono altri corpi minori a servizio denominato "Carpenteria Metallica".

Gli immobili sono ubicati nella Zona Centrale del Comune di Legnano (MI) a Ovest della linea ferroviaria con le seguenti coerenze partendo da nord in senso orario: Via Alberto da Giussano, via Como, via San Bernardino, via XX Settembre.



Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - Legnano (MI)  
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.



### Descrizione

Il compendio insiste su un'area di 29.204 mq (superficie catastale) ed è costituito da un corpo di fabbrica principale a destinazione capannone industriale più altri corpi secondari.

La porzione principale, edificata nel 1981, ha per il corpo principale struttura prevalentemente metallica, copertura a sheds con pannelli in alluminio coibentati e prospetti rivestiti in pannelli metallici sagomati. La struttura è ripartita in campate monopiano e ha un'altezza interna superiore a 13 metri.

Ulteriore corpo accessorio in aderenza al principale, edificato nel 1993, è posto in posizione nord-est rispetto al corpo principale ed ha struttura analoga fatta eccezione per la copertura che risulta piana e rivestita da guaina impermeabilizzante.

Il compendio è completato dalla torre piezometrica posta in corpo staccato e dalla portineria prospettante su via XX Settembre con sottostanti impianti tecnologici e cabina Enel oltre ad ulteriore cabina elettrica posta tra via Pisacane e via Como.

Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - 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. C.F. 02560670123 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



**RILIEVO 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		38	156 150 147 295	701 701 701 701			D/1				Euro 63.773,84



N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	429				F/1		1640 m <sup>2</sup>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	430				F/1		161 m <sup>2</sup>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	431				F/1		13 m <sup>2</sup>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	432				F/1		320 m <sup>2</sup>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	433				F/1		950 m <sup>2</sup>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	380				F/1		140 m <sup>2</sup>		

Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - 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		38	230	501			D/1				Euro 92,96

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 come segue:

P1a - Tessuto per attività produttive (art. 29 PR) - mapp. 150, 229, 295, 230

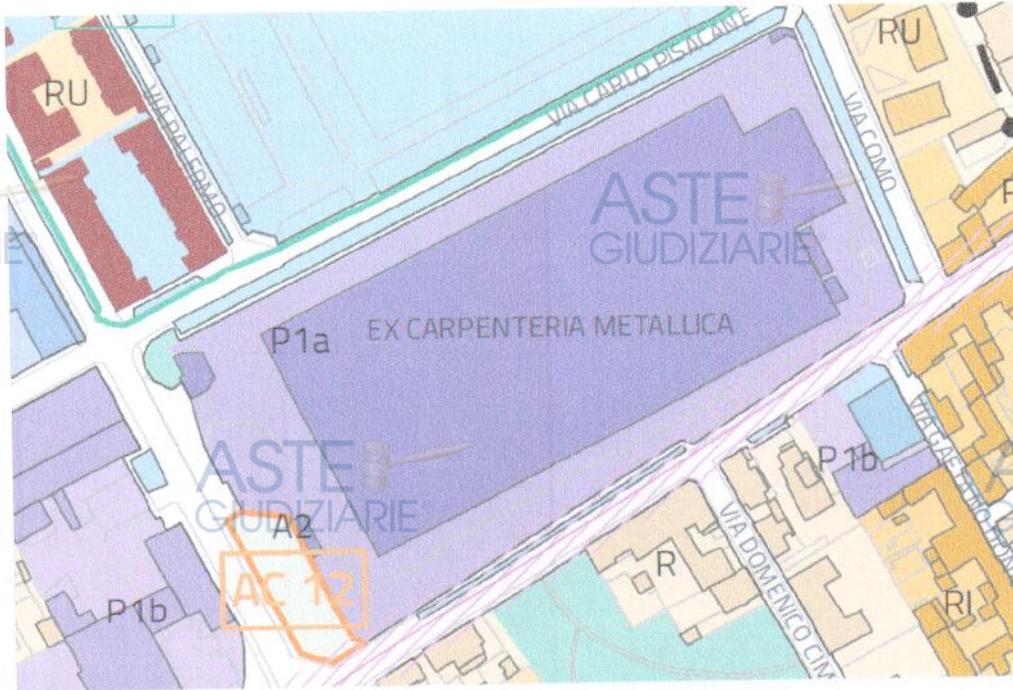
P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare (art. 30 PR) - mapp. 147, 156

Attrezzature di servizio pubblico esistenti - "V - verde" (art. Nf PS) - mapp. 430

Attrezzature di interesse pubblico esistenti - aree a parcheggio esterne mapp. 429, 434

A2 - Aree agricole di valore ecologico e ambientale (art. 39.2 PR), Aree di compensazione, Nuovo giardino di via XX Settembre (art. 21 PS) - mapp. 433, 380

Sistema stradale (art.38 PR) - mapp.431, 432



Si riportano stralci degli articoli delle Norme Tecniche di attuazione per le porzioni aventi superficie territoriale preponderante:

**Art. 29 - P1a - Tessuto per attività produttive**

1. Sono così denominate le parti di territorio comunale, quasi totalmente edificate, caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttivo/artigianale localizzate in comparti ben definiti ed aventi sostanzialmente una coerente organizzazione dell'edificazione.
2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle superfici e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: 1,00 mq/mq

Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - Legnano (MI)  
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

- Altezza del Fronte: max 20,00 m (sono consentite altezze maggiori per impianti tecnologici non altrimenti risolvibili, purché opportunamente mitigate visivamente e percettivamente dallo spazio pubblico)

- IC max: 70%

- IPT minimo: 20%

Sono altresì ammessi interventi che prevedono l'utilizzo di meccanismi di incentivazione, per la cui applicazione si rimanda a quanto disciplinato dall'Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE:

- R - Residenziale (è ammessa la sola residenza del custode o del proprietario, nel limite di n°1 unità immobiliare per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 100 mq di SL);

- Ricettive e alberghiere - H1 - Ricettiva alberghiera

- Ricettive e alberghiere - H2 - Ricettiva non alberghiera

- Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;

- Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;

- Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;

- Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;

- Agricole - A1 - Abitazione agricola;

- Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;

- Agricole - A3 - Agriturismo.

4. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

5. In tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovrà essere garantita una dotazione di alberature pari ad 1 albero/120 m2 di SP, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole.

6. All'interno di questi tessuti è ammessa la realizzazione di nuove edificazioni, successivamente alla data di adozione del presente strumento urbanistico, con destinazioni d'uso T3 - Terziario digitale (Data center), attraverso interventi che prevedano l'utilizzo di meccanismi di incentivazione di Livello 4 o 5 di cui all'Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione. Per questa tipologia di interventi, non trova applicazione la riduzione del Contributo di costruzione prevista dal comma 4 dell'Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.



**Art. 30 - P1b - Tessuto per attività produttive da valorizzare**

1. Sono così denominate le parti di territorio comunale caratterizzate dalla presenza di edifici a destinazione produttivo/artigianale, oltre alle attività complementari e/o compatibili con la destinazione principale, localizzate in tessuti divenuti oramai poco compatibili con tali destinazioni, e che il presente PGT vuole valorizzare, anche mediante il cambio di destinazione d'uso, incentivando la rilocalizzazione delle funzioni insediate in altri tessuti, prioritariamente nel tessuto P1a - Tessuto per attività produttive.

2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, al fine di mantenere in efficienza produttiva le destinazioni insediate.

Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, nel rispetto degli indici e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento:

- IT: 0,65 mq/mq
- Altezza del Fronte: max 20,00 m (sono consentite altezze maggiori per impianti tecnologici non altrimenti risolvibili, purché opportunamente mitigate visivamente e percettivamente dallo spazio pubblico)
- IC max: 50%
- IPT minimo: 20%

Per l'utilizzo dei meccanismi di incentivazione e la loro applicazione si rimanda a quanto disciplinato dall'Art. 16 delle presenti Norme di Attuazione.

3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE

- R - Residenziale (è ammessa la sola residenza del custode o del proprietario, nel limite di n°1 unità immobiliare per area di pertinenza fondiaria, non eccedente i 100 mq di SL);
- Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta;
- Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto;
- Terziarie e direzionali - T3 - Terziario digitale;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2;
- Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3;
- Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture;
- Agricole - A1 - Abitazione agricola;
- Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- Agricole - A3 - Agriturismo.

Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - Legnano (MI)  
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

4. I lotti sui quali sono ammessi completamente dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

5. In tutti gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria dovrà essere garantita una dotazione di alberature pari ad 1 albero/120 m2 di SP, potenziando i filari sui confini interni, specialmente a confine verso le zone agricole.

**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 di assenza di necessità di bonifiche ambientali.

**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 km<sup>2</sup>, 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 (Lainate -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).

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.

Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - Legnano (MI)  
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

Come si evidenzia dalla tabella sottostante (fonte Nomisma) la città di Milano segna una discreta riduzione delle vendite di capannoni mentre l'andamento per la provincia è sostanzialmente stabile. Sul fronte prezzi di mercato e rendimenti si assiste ad una modesta variazione annuale dei prezzi in positivo (+2,1%) per la città di Milano mentre il trend è sostanzialmente stabile per la provincia di Milano (-0,1%). I rendimenti sono nell'intorno del 7% sia per il capoluogo che per la provincia.

LOMBARDIA – Milano



COMPRAVENDITE DI CAPANNONI (H1 2024)

	Comune capoluogo	Resto della provincia	Variazione annuale Comune capoluogo (%)	Variazione annuale Resto provincia (%)
Compravendite	70	371	-13,4%	-1,0%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

PREZZI E CANONI: Capannoni (H1 2024)

	Prezzi (€/mq)	Variazioni annuali (%)	Canoni (€/mq x anno)	Variazioni annuali (%)	Rendimenti da locazione (%)
Capoluogo	929	2,1%	66	3,2%	7,1%
Resto della Provincia	595	-0,1%	43	0,9%	7,3%

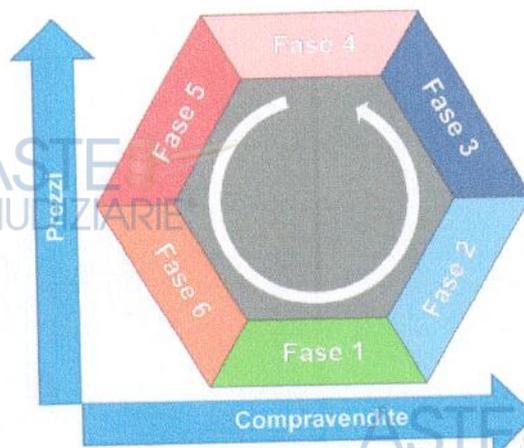
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate



### 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 industriale, 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.

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;

Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - Legnano (MI)  
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

- 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 nella condizione in cui si trova, senza ipotizzarne trasformazioni in quanto è fruibile nella condizione in cui si trova a meno di interventi volti al ripristino della piena funzionalità.



Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - 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 2

Provincia: MILANO

Comune: LEGNANO

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

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	
Capannoni industriali	Normale	500	700	L	3,2	4,6	L
Laboratori	Normale	600	750	L	3,6	4,7	L

ASTE GIUDIZIARIE®  
*Nomisma*



Valori Immobiliari del Comune di Legnano (MI)

Prezzi (€/mq)

TIPOLOGIA	MINIMO	MEDIO	MASSIMO
Abitazioni signorili - Nuovo	1861	2141	2422
Abitazioni signorili - Usato	1515	1713	1911
Abitazioni civili - Nuovo	1761	2031	2301
Abitazioni civili - Usato	1417	1616	1816
Abitazioni popolari - Nuovo	1608	1805	2001
Abitazioni popolari - Usato	1275	1427	1579

TIPOLOGIA	MINIMO	MEDIO	MASSIMO
Uffici	1257	1480	1702
Uffici Strutturati	1430	1655	1880
Negozi	1320	1619	1917
Laboratori	593	708	822
Magazzini	426	498	570
Capannoni	536	648	760
Posti auto	824	992	1161

Canoni (€/mq/anno)

TIPOLOGIA	MINIMO	MEDIO	MASSIMO
Abitazioni signorili - Nuovo	90	103	117
Abitazioni signorili - Usato	73	82	92
Abitazioni civili - Nuovo	85	98	111
Abitazioni civili - Usato	68	78	87
Abitazioni popolari - Nuovo	77	87	96
Abitazioni popolari - Usato	61	69	76

TIPOLOGIA	MINIMO	MEDIO	MASSIMO
Uffici	57	67	78
Uffici Strutturati	70	105	140
Negozi	90	110	130



METODOLOGIE DI STIMA

Il più probabile valore di mercato del bene può essere determinato con il seguente metodo:

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

Il METODO DEL CONFRONTO DEL MERCATO 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.

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 si è proceduto a valutare il cespite, applicando il Metodo del confronto del mercato.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL COMPENDIO OGGETTO DI STIMA

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento alla **Superficie Commerciale** dell'immobile espressa in mq moltiplicata per **Vm** valore medio unitario desunto da borsini immobiliari e/o dai prezzi medi di compravendita con le correzioni apportate dai coefficienti correttivo globale **K**.

Da quanto sopra:

$$\text{Valore di stima} = \text{Superficie Commerciale} \cdot \text{Vm} \cdot \text{K}$$

- **Superficie commerciale** è quella che deriva dalla sommatoria tutte le superfici lorde dell'immobile opportunamente corrette da coefficienti di ragguaglio.

- **Vm** è Valore medio unitario espresso in €/mq, ottenuto dalla media aritmetica dei valori rilevati attraverso le banche dati di riferimento e attraverso la ricerca sul mercato immobiliare di beni analoghi per caratteristiche e posizione.

**K** è il coefficiente correttivo globale (che può essere del tipo riduttivo, ininfluente o maggiorativo), in grado di rappresentare le particolari caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene oggetto di valutazione rispetto alle caratteristiche ordinarie degli immobili oggetto di rilevazione.

Ogni immobile, in ragione delle proprie caratteristiche, tende a discostarsi dagli altri beni presenti sul mercato. Pertanto si è intervenuti nel processo valutativo applicando tutta una serie di coefficienti correttivi per meglio evidenziare le caratteristiche proprie del bene oggetto di stima ed allineare il valore a quello effettivamente attribuibile al bene da stimare.

Al valore medio **Vm** pertanto, viene applicato un coefficiente correttivo globale **K** dato dal prodotto dei singoli coefficienti  $k_n$ , di seguito meglio descritti:

$$K = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6$$

Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - Legnano (MI)  
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

**Superficie commerciale**

Dall'analisi della documentazione fornita sono state determinate le superfici ripartite per tipologia d'uso. Le stesse sono state moltiplicate per un coefficiente di ponderazione tale da tener conto della tipologia d'uso.

Le consistenze della proprietà in oggetto sono state desunte sulla base della documentazione planimetrica e relazionale fornitaci dalla Committenza e/o da Suoi tecnici nonché sulla scorta dei rilievi campionatori svolti in sede di sopralluogo a puro titolo campionatorio.

I valori metrici di superficie che da quanto sopra sono risultanti possono essere tabulati come riportato in appresso in modo articolato per livello di piano e per singola e specifica destinazione d'uso risultata presente.

Preso a riferimento il valore dei locali capannoni, si è scelto di raggugiare al loro valore quello degli ambiti accessori cui sono stati applicati i seguenti coefficienti correttivi:

- 0,3 per i locali interrati, deposito e torre piezometrica, cabine elettriche
- 0,5 per il locale portineria
- 1 per la porzione ad uffici di produzione e spogliatoio

Il tutto come meglio evidenziato nella tabella che segue.

Si giunge ad un valore della superficie ponderata pari a 15.788 mq

Piano	Destinazione d'uso	Superficie lorda edificata (mq)	Coefficiente di ponderazione
T	CAPANNONE	14.371	1
T	DEPOSITO E TORRE PIEZOMETRICA	28	0,3
S1	CABINA ELETTRICA	93	0,3
T	CABINA ELETTRICA	60	0,3
T	PORTINERIA	89	0,5
S1	SERVIZI	112	0,3
T	UFFICI DI PRODUZIONE	284	1
1	SPOGLIATOI	283	1
T	AREA ESTERNA	14.372	0,05
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)</b>		<b>15.788</b>	

**Vm Valore medio unitario**

Non è stato possibile rilevare dati di compravendite recenti di immobili con le stesse caratteristiche del bene oggetto di stima. Ci si riferirà pertanto alle quotazioni della banca dati delle quotazioni immobiliari OMI Agenzia delle Entrate - Anno 2024 - Semestre 2 - Fascia/zona: Semicentrale LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUBIO ed alla banca dati Nomisma - 1 Semestre 2024.

Le stesse evidenziano per "Capannoni industriali" - stato conservativo normale un range tra 500 e 700 €/mq con un valore medio di 600 €/mq per la banca dati OMI ed un range tra 536 e 760 €/mq con un valore medio di 648 €/mq per la banca dati Nomisma.

Pertanto il valore che verrà assunto a riferimento è pari alla media dei valori medi e pari a **624 €/mq.**

**K - Coefficiente Correttivo complessivo**

K1 - Caratteristiche estrinseche, in funzione dell'ubicazione dell'edificio, qualità della zona e tipologie edilizie di agglomerato circostante, accessibilità e ubicazione rispetto al centro urbano, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto, rumorosità, strada di accesso, distanza da strade comunali o di grande traffico, reperibilità parcheggi)

K2 - Caratteristiche intrinseche in funzione del contesto nel quale è inserito l'immobile quali data di costruzione, eventuali servitù, livello di piano, dotazioni di accessori, difficoltà di accesso, dimensione, aspetto, design, età effettiva, condizioni di conservazione, altezza dei locali, finiture, luminosità, orientamento, livello di piano.

K3 - Stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità

K4 - Produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite

K5 - Stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione

K6 - Appetibilità sul mercato



K1 - Caratteristiche Estrinseche

Il capannone, di grandi dimensioni, inserito all'epoca della costruzione in un tessuto produttivo articolato si trova attualmente isolato all'interno di un tessuto densamente urbanizzato caratterizzato dalla prevalenza di edifici a carattere residenziale. L'accessibilità seppur buona, essendo il fabbricato ubicato nel semicentro cittadino soffre di problemi di accessibilità in seguito allo sviluppo dell'edificato circostante, condizione che potrebbe acuirsi in seguito allo sviluppo dei piani di trasformazione limitrofi previsti. **K1 = 0,9.**



K2 - Caratteristiche intrinseche

Il capannone edificato nel 1981 ha per il corpo principale struttura prevalentemente metallica, copertura a sheds con pannelli in alluminio coibentati e prospetti rivestiti in pannelli metallici sagomati, ulteriore piccolo corpo accessorio edificato nel 1993 ha struttura analoga al corpo principale fatta eccezione per la copertura che risulta piana e rivestita da guaina impermeabilizzante. La costruzione afferisce ad una tipologia ormai superata nelle costruzioni moderne anche a causa degli elevati costi manutentivi. Di contro l'altezza interna superiore ai 13 metri costituisce un fattore di apprezzamento rispetto a capannoni di altezza inferiore. **K2 = 0,95.**

K3 - Stato di conservazione del bene, dotazione di impianti e loro funzionalità

L'immobile è in stato di inutilizzo da numerosi anni. La porzione strutturale appare in medio stato di conservazione con normali ammaloramenti dovuti all'età. La porzione impiantistica va ripristinata integralmente in considerazione che si trova al termine della vita utile e per adeguarla alle recenti disposizioni normative. **K3 = 0,40.**

K4 - Produttive, in funzione dell'attitudine di produrre reddito utilizzo del cespite

Il cespite ha una attitudine a produrre reddito nella norma. E' suscettibile di frazionamento per consentire di sfruttare al meglio tale capacità **K4 = 1,00.**

K5 – Stato di locazione, durata, scadenza e importo annuo di locazione

L'immobile non risulta locato. **K5 = 1,00.**

K6 – Appetibilità sul mercato

L'immobile ha una discreta appetibilità sul mercato in quanto indipendente e con un'altezza interna superiore alla media dei capannoni rilevata. Tuttavia le dimensioni considerevoli del cespite limitano il mercato dei potenziali acquirenti. **K6 = 0,75.**

Il correttivo globale K è dato dal prodotto dei singoli coefficienti come sopra evidenziati.

$$K = 0,90 \cdot 0,95 \cdot 0,40 \cdot 1,00 \cdot 1,00 \cdot 0,75 = 0,257$$



Valore di Mercato Finale

Il compendio immobiliare è stato valutato avvalendosi del Metodo sintetico-comparativo che fa riferimento alla **Superficie Commerciale** dell'immobile espressa in mq moltiplicata per **Vm** valore medio unitario desunto da borsini immobiliari e/o dai prezzi medi di compravendita con le correzioni apportate dal coefficiente correttivo complessivo **K**.

Da quanto sopra:

$$\text{Valore di stima} = Vm \cdot \text{Superficie Commerciale} \cdot K = 624 \cdot 15.788 \cdot 0,257 = 2.531.889,98\text{€}$$

Che si arrotonda a **2.532.000 €**



ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

- (A) REPORT FOTOGRAFICO
- (B) DOCUMENTAZIONE CATASTALE



Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - Legnano (M)  
Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.



**Data incarico:** 10.03.2025  
**Data sopralluogo (esterno e interno):** 14.03.2025  
**Data consegna:** 12.05.2025  
**PERITO:** ing. Giuseppe Ferraro  
**SUPERVISORE:** arch. Elisabetta Tarroni

**INTEGRAZIONE PERIZIA DEL 09.04/2025**

**INDICE**

NOTE – INTEGRAZIONE PERIZIA DEL 09.04/2025 ..... 1  
 CATASTALE ..... 1  
     Catasto Fabbricati..... 1  
 ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI ..... 3

**NOTE – INTEGRAZIONE PERIZIA DEL 09.04/2025**

Per un errore materiale non sono stati identificati nella perizia del 09.04.2025 i seguenti identificativi catastali che sono tuttavia ricompresi nel perimetro di valutazione.

- Foglio 38 Particella 434 – Categoria F/1
- Foglio 38 Particella 229 Sb.501 – Categoria D/1

Si riporta di seguito il perimetro di stima complessivo.

**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		38	156 150 147 295	701 701 701 701			D/1				Euro 63.773,84

Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - 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		38	429				F/1		1640 m <sup>2</sup>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	430				F/1		161 m <sup>2</sup>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	431				F/1		13 m <sup>2</sup>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	432				F/1		320 m <sup>2</sup>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	433				F/1		950 m <sup>2</sup>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	434				F/1		380 m <sup>2</sup>		



Relazione di Stima del Comparto Ovest - Ex Carpenteria Metallica - 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		38	380				F/1		140 m <sup>2</sup>		

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	229	501			D/1				Euro 382,18

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		38	230	501			D/1				Euro 92,96

L'intestazione catastale  conforme  
 NON conforme

Si veda l'allegato (A) DOCUMENTAZIONE CATASTALE

ELENCO DOCUMENTI ALLEGATI

(A) DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Ing. Giuseppe Ferraro


**TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO**
**Verbale di giuramento perizia stragiudiziale**
**Modulo per periti non iscritti all'Albo**

L'anno 2025 e questo giorno 12 del mese di MAGGIO, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor FERRARO GIUSEPPE nato a VICO EQUENSE il 22/12/1968, residente in MILANO prov. (M) in via RAFFAELLO SANZIO, identificato con documento CARTA IDENTITA' n° CAS929011 rilasciato da CONVENE MILANO il 29/01/2018 il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 12/05/2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit 0 ai sensi di legge<sup>1</sup> il 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 CANCELLIERE ESPERTO  
Giuseppe RUSSO

Il dichiarante

*[Handwritten signature]*

**NOTA BENE:**

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

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