



PERIZIA GIURATA

Perimetro di Valutazione

L'asset oggetto di valutazione è ubicato nel **Comune di Legnano (MI)**, più precisamente in un lotto di forma rettangolare situato in **Via S. Bernardino**, denominato "**Comparto Ex Manutenzione**". L'immobile è di proprietà della società Franco Tosi Meccanica S.p.A. in Amministrazione Straordinaria.

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 tratta di una posizione baricentrica sulla direttrice che collega i due centri urbani di Milano (distante circa 25 Km) e di Varese (circa 30 Km). L'asset risulta inserito nel vasto ambito storico occupato dalla Franco Tosi, in un contesto puramente produttivo, a circa 850 metri dalla stazione ferroviaria di Legnano. Lo scalo aeroportuale di riferimento è quello di Milano – Malpensa situato a circa 24 km di distanza.

LOCALIZZAZIONE



L'immobile oggetto di valutazione è stato inserito all'interno del PGT vigente, in un Ambito di Trasformazione (Ambito AT 6 – Ex Tosi Nord) che ha come vocazione principale "carattere produttivo". Per i dettagli su Obiettivi e Indici di riferimento dell'Ambito di Trasformazione AT 6 – Ex Tosi Nord si rimanda alla sezione inquadramento urbanistico inclusa nel report. Il perimetro immobiliare oggetto della presente valutazione consiste in un capannone industriale di forma rettangolare, avente circa 1.740 mq di estensione complessiva, con all'interno una zona uffici con soppalco e una zona spogliatoi.

L'asset, realizzato originariamente con una struttura a travi e pilastri in acciaio, si presenta in parte nel suo stato originario, parzialmente ristrutturato negli anni '80. Le facciate sono in mattoni pieni, in parte a vista e in parte intonacate, alternate da finestroni a metà altezza con griglia metallica. L'edificio si struttura su un unico piano fuori terra con altezza media interna di 6 metri; la zona uffici ha un controsoffitto a circa 3 metri e la zona soppalcata un'altezza di circa 2,70 m. Completa la proprietà un'area esterna di pertinenza asfaltata, sui lati nord, est e sud.

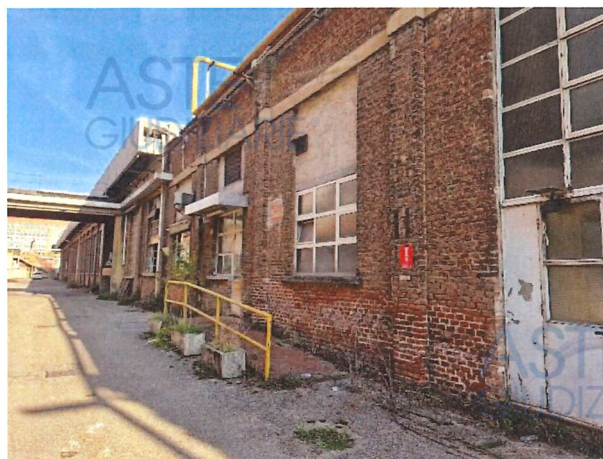
L'accesso al fabbricato avviene da tre portoni metallici a tutta altezza e da una porta metallica, tutti finestrati con griglia metallica, posti sui lati lunghi del fabbricato. Internamente il fabbricato si presenta con: i) il corpo principale adibito originariamente a manutenzione di turbine e composto da una pavimentazione industriale e soffitto piano a tutt'altezza; ii) una zona uffici, comprensiva di zona soppalcata, separata dalla zona ex manutenzione; il soppalco si raggiunge con un scala metallica e presenta una pavimentazione in linoleum; iii) il corpo servizi igienici si presenta in muratura e con rivestimenti dei pavimenti e pareti in ceramica; iv) il corpo spogliatoi si presenta nel suo stato originario, con pilastri interni a sostegno del tetto a doppia falda in acciaio e murature a perimetro intonacate.

Dal sopralluogo di tipo full svolto in data 07/11/2025 è emerso che l'asset in esame risulta in uno scarso stato manutentivo generale derivante da un non utilizzo di diversi anni;



All'interno del capannone, alla data del sopralluogo, erano ancora presenti alcune strutture in metallo e materiali vari plastici, metallici e ferrosi.

Report fotografico



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



Metodologia Valutativa Utilizzata

La metodologia valutativa utilizzata è il Metodo della Trasformazione (Verticale).

Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data 28/11/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del 07/11/2025

Valore di Mercato

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

€ 296.000,00

(Euro duecentonovantaseimila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 PT250267RevA da Franco Tosi Meccanica S.p.A. in Amministrazione Straordinaria di determinare il valore di mercato di un immobile ad uso industriale, denominato "Comparto Ex Manutenzione", in Via San Bernardino a Legnano (MI). 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. Identificazione catastale

- b. "All. A. Planimetria Ex Manutenzione";
- c. Scambio di e-mail.

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;
- c. Estratto di Mappa;
- d. Report di mercato Ufficio Studi Gabetti;
- e. 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 del più probabile valore di mercato e canone di locazione dell'asset.

5. **Sopralluogo** interno ed esterno del bene immobiliare effettuato da Massimo Tiano il 07/11/2025, 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 nell'attuale situazione locativa comunicata dalla proprietà (ovvero vacant) e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;

- non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi e pertanto si è assunto nella valutazione che tale corrispondenza fosse soddisfatta;
- non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'immobile alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, d'igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- non sono state ricercate e verificate eventuali problematiche ambientali e pertanto nella valutazione si è assunto che il perimetro oggetto di valutazione non sia contraddistinto da criticità in tal senso;
- non sono state verificate le funzionalità degli impianti, 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 degli immobili; per la finalità della presente valutazione si è pertanto assunto che non siano stati impiegati materiali e/o tecniche pericolose/ fuori norma;
- il grado di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto della nostra analisi è stato dedotto da quanto rilevato in sede di 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 afferenza, oltre che da colloqui con gli uffici tecnici comunali;
- 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 al bene oggetto di valutazione. Per la valutazione si è quindi

assunta la destinazione urbanistica individuata consultando i documenti disponibili, come meglio precisati nei capitoli successivi;

- per il computo del valore dell'immobile, in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate o esercitabili, il criterio di prudenza ha indotto a considerare laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tenga 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 non è stata eseguita alcuna verifica riguardo le superfici legittimamente assentite alla data di valutazione, né effettuato alcun rilievo in situ per verificarne la corretta determinazione. Per tale motivo la quantificazione della superficie lorda urbanistica è 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 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 derivati 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 da una progettazione architettonica di dettaglio che esula dall'incarico affidato.

- il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale, né dei costi di transazione legati ad eventuali imposte;
- in alcun modo il presente report può essere considerato una ESG Due Diligence o una ESG Risk Assessment.

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								
Fg.	P.IIIa	Sub.	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Sup. Catastale (mq)	Rendita
31	193	702	D/1		T-1			8.270,16 €

Estratto di Mappa



Nella tabella di seguito si riporta il perimetro immobiliare oggetto di valutazione con la consistenza e destinazione d'uso.

Catasto Fabbricati - Comune di Legnano (MI)								
Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Destinazione	Piano	Superficie Lorda	%	Superficie Commerciale
31	193	702	D/1	Produttivo	T-1	1.740,00	100%	1.740,00
Totale						1.740,00		1.740,00

Inquadramento urbanistico

L'area in cui ricade il perimetro immobiliare oggetto della presente valutazione è regolata dalle Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Legnano (MI), approvata con delibera di Consiglio Comunale n.76 del 12 giugno 2024 ed 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. Nel dettaglio l'intero perimetro immobiliare ricade all'interno di **"P1a – Tessuto per attività produttive"**.

L'area, inoltre, ricade all'interno dell'**Ambito di trasformazione AT 6 – "Ex Tosi Nord"**, così descritto: "L'Ambito di trasformazione è localizzato nella parte ovest dell'ambito locale centro. 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. L'area si configura come un ambito già urbanizzato e caratterizzato dalla presenza dell'edifici produttivi. L'accessibilità avviene da Via Alberto da Giussano. L'area fa parte di un progetto complesso d'insieme che riguarda diversi Ambiti di Trasformazione."

Conclusioni

Anche a seguito di confronto con gli uffici tecnici del Comune di Legnano è emersa la possibilità di operare sui fabbricati esistenti anche al di fuori di un Piano attuativo, o comunque fino all'avvenuta approvazione dello stesso, secondo le indicazioni derivanti dagli strumenti urbanistici vigenti. In particolare, secondo quanto previsto dal Documento di Piano, Art. 6 – Criteri per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, e dal Piano delle Regole, Art. 43 – Interventi ammissibili in assenza di Piani Attuativi.

In particolare, l'Art. 6 del DdP determina che, fino all'avvenuta approvazione del Piano Attuativo, si applicano i disposti di cui all'art. 9 "Attività edilizia in assenza di pianificazione urbanistica", comma 2 del DPR 380/2001. Mentre l'Art. 43 del Piano delle Regole indica

che, fino all'approvazione dei Piani Attuativi o al rilascio dei permessi di costruire convenzionati prescritti dagli atti di PGT, sugli immobili compresi negli ambiti assoggettati a tali strumenti, oltre agli interventi di cui all'Art. 3, comma 1, lett. a), b) e c) del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse e a quelli di demolizione, sono ammessi, mediante permesso di costruire convenzionato secondo le modalità definite all'Art. 10.3 delle presenti Norme di Attuazione, anche gli interventi edilizi di cui all'Art. 9, comma 2, del DPR n. 380/2001 e ss.mm.ii., in conformità alla disciplina specifica per il tessuto corrispondente di cui agli artt. 20 e seguenti delle presenti NdA, e quelli ammessi dal Piano dei Servizi per i medesimi ambiti.

A seguito di quanto sopra espresso, si è ritenuto opportuno assumere la possibilità di agire sull'edificio, fino all'avvenuta approvazione del Piano Attuativo, tramite **interventi di ristrutturazione edilizia**. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Non è invece stata considerata l'ipotesi di demolizione e ricostruzione, seppure possibile, in quanto prevederebbe un più lungo iter urbanistico.

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 al bene oggetto di valutazione.

Metodologia Valutativa Utilizzata

La metodologia valutativa utilizzata è rappresentata dal **metodo della Trasformazione (Verticale)**. Questo metodo 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.

Per la determinazione del valore finale dell'immobile, è stato predisposto un modello di trasformazione verticale che ipotizza la riconversione del fabbricato, in seguito ad una ristrutturazione dell'immobile, ad una destinazione d'uso produttiva. In particolare, il modello si articola in uno schema con entrate (ricavi) ed uscite (costi) relativi al progetto immobiliare di trasformazione. Il modello non considera l'IVA e l'imposizione fiscale.

Di seguito elenchiamo i principali drivers utilizzati per la valutazione.

I costi

La trasformazione dell'asset determina dei costi:

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

Costi indiretti (Soft cost): Oneri di urbanizzazione; Costi di progettazione, direzione lavori, collaudo; Costi dovuti a eventi imprevisti (stimati come percentuale dei costi diretti di costruzione).

Costi indiretti (Other cost): Profitto del promotore: stimato come percentuale sui ricavi potenziali; Commissioni di vendita: stimati come percentuale sul valore di vendita.

I ricavi

I ricavi sono generati dalla vendita del complesso immobiliare ristrutturato. Il valore unitario di vendita viene applicato su una superficie commerciale stimata dalla sup. lorda.

È stata realizzata un'analisi comparativa per 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, K Dimensione, K Stato Manutentivo, K Altezza, K Sconto in fase di trattativa.

STIMA €/MQ - PRODUTTIVO - Legnano (MI), Via San Bernardino										
id.	Indirizzo	Tipologia	Spazi Uffici	Carroponte	Altezza (m)	Superficie Commerciale (mq)	Stato Manutentivo	Asking Price (€)	Asking Price (€/mq)	Valore ponderato (€/mq)
1	Via Monte Rosa	Produttivo	Si	No	8	1.730	Discreto	1.350.000	780	964
2	Via Pietro Micca	Produttivo	Si	Si	7	1.700	Discreto	1.100.000	647	870
3	Via Per Castellanza	Produttivo	Si	No	6	1.200	Discreto	780.000	650	819
Rounded (€/mq)									700	900

Il valore medio di vendita per la destinazione produttiva, ponderato secondo i fattori sopra elencati, risulta essere pari a **900,00 €/mq**.

PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA	K	SUP. COMMERCIALE	K	GBA
T-1	Produttivo	1.740	100%	1.740	100%	1.740

RICAVI					
RICAVI DA VENDITA	MQ	€/MQ	Fonte	TOTALE	
RICAVI UNITARI PRODUTTIVO	1.740	900	Stima Patrigest	€	1.566.000
TOTALE RICAVI				€	1.566.000

COSTI					
COSTI	TOTALE				
Hard Costs	GBA	€/mq	Fonte		
Produttivo	1.740	475	Stima Patrigest	€	826.500
Softs Costs	Fonte				
CCC e OOUU	% CdC	0%	Stima Patrigest	€	-
PROGETTAZIONE, P.M. e DIREZ.	% CdC	9%	Stima Patrigest	€	74.385
EVENTI IMPREVISTI	% Cdc	3%	Stima Patrigest	€	24.795
Other Costs	%	%	Fonte		
PROFITTO DEL PROMOTORE	% Ricavi	20%	Stima Patrigest	€	313.200
COMMISSIONI DI VENDITA	% Ricavi	2%	Stima Patrigest	€	31.320
TOTALE COSTI				€	1.270.200

VALORE FINALE					
VALORE FINALE				€	295.800

VALORE ATTUALE DELL'IMMOBILE (MV)	€	296.000
-----------------------------------	---	---------

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:

€ 296.000,00

(Euro duecentonovantaseimila/00)

Milano, 28 novembre 2025

Massimo Tiano



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

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 11 del mese di DICEMBRE, nella Cancelleria dell'intestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor

MASSIMO TIANO

nat^o a MILANO

il 27/06/1975, residente in MILANO prov. (MI)

in via SAVONA 103

, identificato con documento C.I.

n° CA70486QT rilasciato da COMUNE DI MILANO il 08/03/2023

il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 28/11/2025 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit^o ai sensi di legge¹ i 1 componente 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
d.s. Domènica TRIPPI



Massimo Tiano



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.