

prot. A.d.C. n. 24706 del 06/11/2014  
Prot. N. 21029 del 29/09/2014

**Direzione Regionale per la Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**  
Via Manin, 27 - 20121 Milano tel. 0039(02)63697441 fax. 0039(02)63697687 - up\_milano@agenziaentrate.it

*oggetto*

**RELAZIONE ESTIMALE RELATIVA ALLA DETERMINAZIONE ALL'ATTUALITA' DEL VALORE VENALE DEL COMPENDIO DI PROPRIETA' AMGA COSTITUITO DA AREE E FABBRICATI SITO A LEGNANO IN VIA QUASIMODO 19-21.**



*committente*

**AMGA LEGNANO SPA - ALTO MILANESE GESTIONI AVANZATE - Via per Busto Arsizio, 53 - 20025 Legnano (MI)**

**Allegato a AGE.AGEUPTMI.REGISTRO UFFICIALE.0006829.17-03-2015-U**

prot.21029 del 29/09/2014

**Relazione Tecnico estimale per la determinazione del valore venale all'attualità del compendio di proprietà AMGA costituito da aree e fabbricati sito a Legnano in via Salvatore Quasimodo.**

Immobili siti a Legnano (MI) in via Salvatore Quasimodo.

PREMESSA.....	2
PARTE PRIMA .....	2
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	2
1.1 Notizie di carattere generale ed ubicazione. ....	3
1.2 Descrizione del compendio in valutazione.....	4
2 DATI IDENTIFICATIVI .....	8
2.1 Dati catastali .....	8
2.2 Calcolo consistenze.....	13
PARTE SECONDA .....	14
3 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	14
3.1 Descrizione urbanistica.....	14
3.1.1 Generalità .....	14
3.2 Dati urbanistici .....	14
3.3 Provenienza.....	19
PARTE TERZA .....	19
4 PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	19
4.1 Criteri e metodologie estimative .....	19
5 SCOPO DELLA STIMA.....	19
5.1 Analisi di mercato .....	20
5.1.1 <i>Analisi generale del mercato</i> .....	20
MERCATO PROVINCIALE - MILANO .....	27
5.1.2 <i>Analisi del segmento del mercato di riferimento</i> . ....	34
5.2 Ricerche di mercato dirette.....	35
6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA .....	38
6.1 Determinazione all'attualità valore venale area + fabbricati. ....	38
6.1.1 <i>Determinazione del valore venale del compendio effettuato con il criterio del Valore di trasformazione (Allegato 1)</i> .....	40
7 CONCLUSIONI.....	50

## PREMESSA

Nell'ambito dell'Accordo di collaborazione stipulato tra l'Agenzia delle Entrate - U.P. Milano - Territorio, e l'AMGA Legnano spa - Alto Milanese Gestioni Avanzate (prot.n.24706 del 06/11/2014) che regola la fornitura dei servizi tecnico-estimativi e supporto tecnico specialistico da parte di quest'Agenzia, a seguito di richiesta della suddetta Società di cui alla nota n. AD/UA/SBM n.471 del 18/09/2014 (ns. prot. Rif. 21029 del 29/09/2014), viene redatta la presente relazione di stima avente come scopo quello di determinare all'attualità il più probabile valore venale delle aree e dei sovrastanti fabbricati di proprietà AMGA, siti a Legnano in via Salvatore Quasimodo e costituenti un ex deposito, allo scopo di definirne il valore per un'eventuale operazione di vendita mediante asta pubblica.

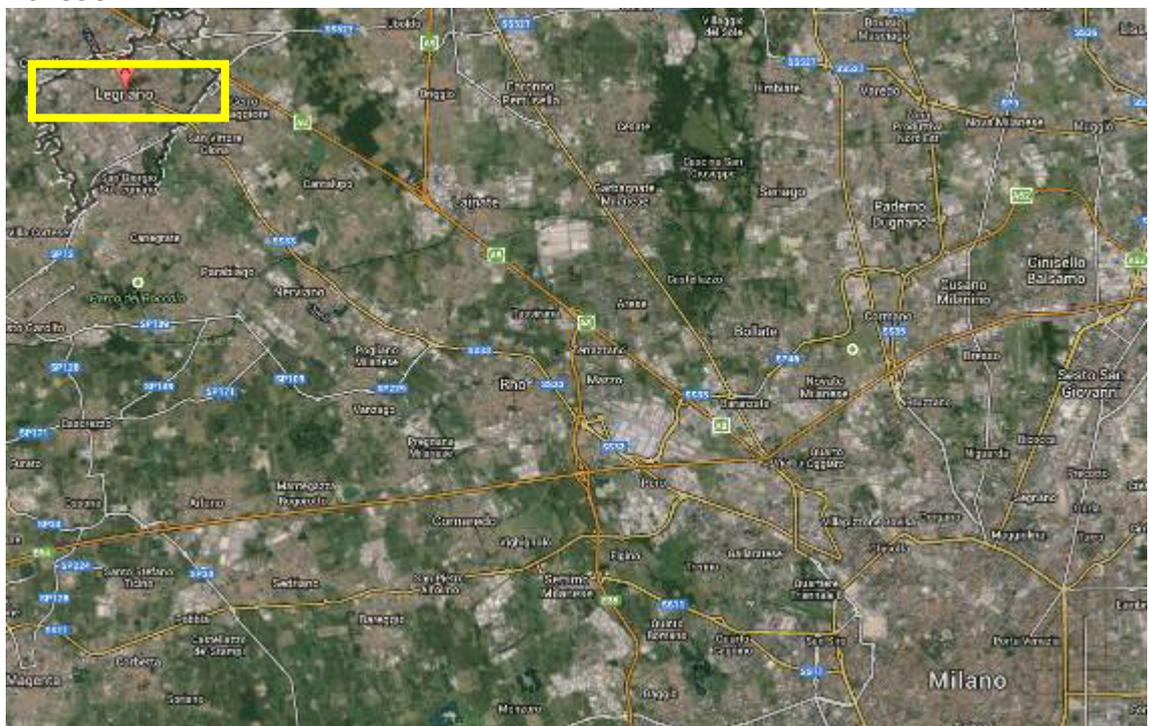
## Svolgimento delle operazioni

Lo scrivente ufficio procedeva, sulla base dei contenuti dell'accordo, alla raccolta della documentazione urbanistica e dei dati di riferimento identificativi, catastali e di consistenza del compendio, proseguendo con una simulazione all'attualità del valore richiesto sulla base delle ipotesi di seguito esemplificate.

## PARTE PRIMA

### 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Il bene immobiliare oggetto di stima è ubicato a Legnano, comune di circa 60.000 abitanti posizionato approssimativamente a 25 Km a nord-ovest del capoluogo lombardo nell'Alto Milanese al limite del confine con la provincia di Varese.

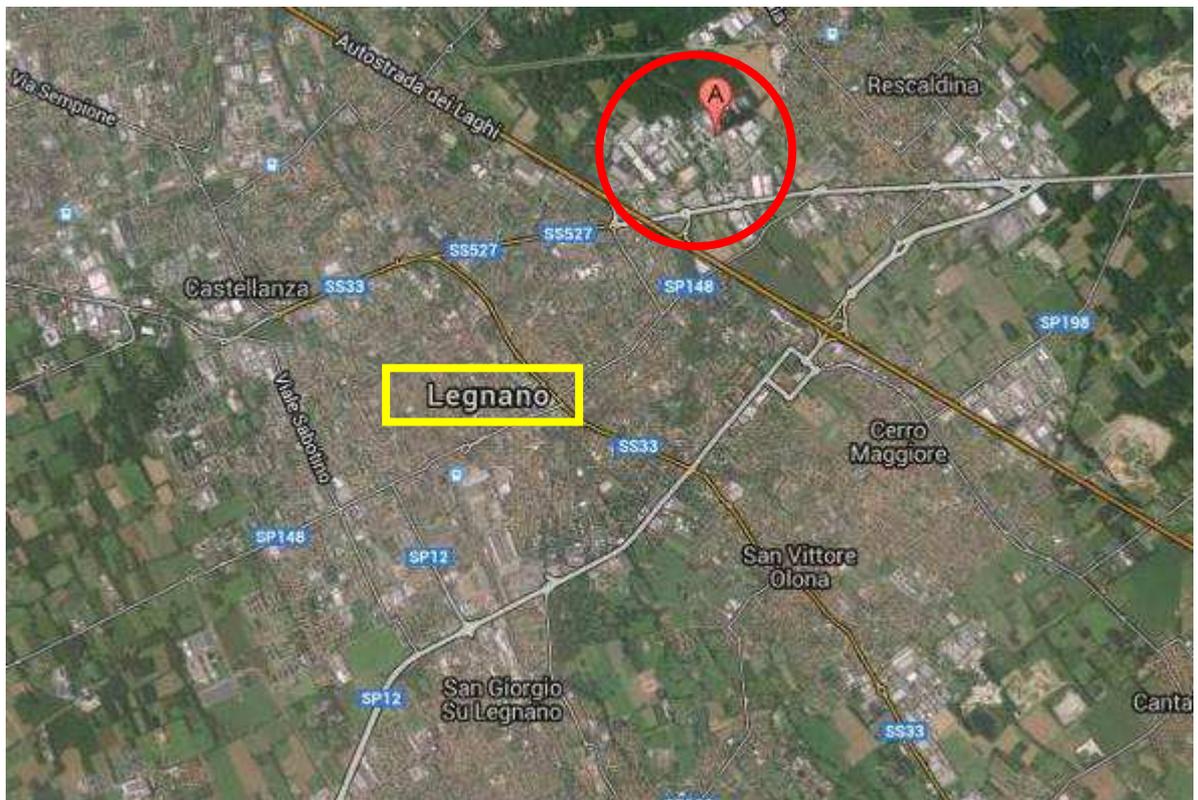


Il territorio dell'area interessata risulta essere intensamente urbanizzato considerando che il centro edificato di Legnano e dei confinanti San Vittore

Olona, Busto Arsizio, Castellanza, San Giorgio su Legnano, Rescaldina e Cerro Maggiore risultano costituire quasi un unico agglomerato continuo. Le origini dell'abitato sono molto antiche ed è storicamente ricordata per la famosa Battaglia di Legnano. Il territorio comunale sviluppa una superficie di circa 18 km<sup>2</sup> ed è distribuito su un suolo che ha un'altitudine compresa tra i 192 m ed i 227 m s.l.m. Legnano è attraversata dal fiume Olona, che taglia in due parti quasi uguali il territorio comunale.

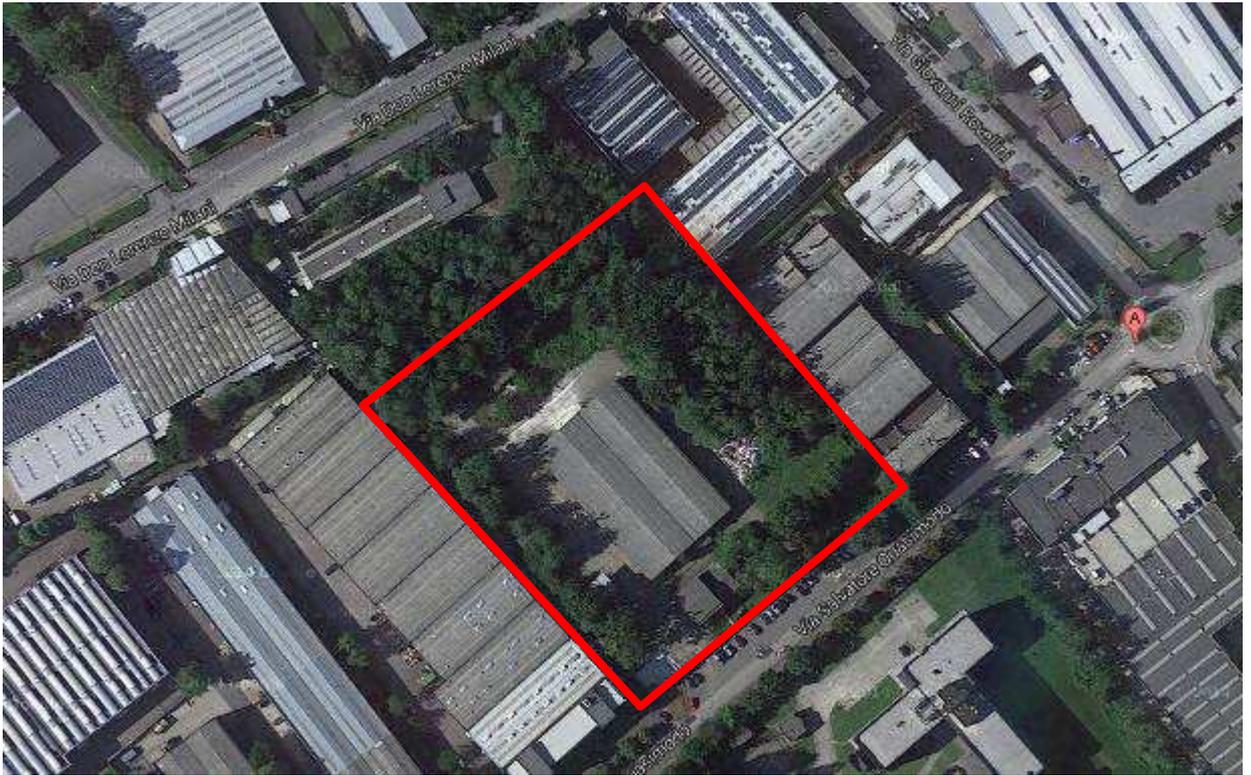
### 1.1 Notizie di carattere generale ed ubicazione.

La presente valutazione ha per oggetto la determinazione del valore di un lotto costituito da un'area e dai sovrastanti fabbricati, ubicati in posizione periferica nel settore nord-est del territorio comunale di Legnano, nelle immediate vicinanze del confine con il comune di Rescaldina e Cerro Maggiore a nord della sede dell'Autostrada Milano-Laghi.



Il lotto in parola si trova lungo la via Salvatore Quasimodo, nell'estrema periferia nord di Legnano all'interno della zona prettamente identificata come "zona industriale" di Legnano, caratterizzata da una edificazione esclusivamente di tipo artigianale-produttivo, con interventi di ogni dimensione caratterizzati da un'edificazione isolata interna al lotto di pertinenza esclusivo o frazionata in più u.i.u.. L'accessibilità alla suddetta zona risulta consentita e facilitata dalla presenza nelle immediate vicinanze





Il capannone si eleva su un solo piano fuori terra avente copertura a doppia falda su entrambe le campate che lo compongono, realizzato con struttura portante in elementi di cemento armato prefabbricati e tamponature perimetrali presenta finestrate a nastro realizzate in ferro e vetro. La suddivisione interna prevede un ampio ambiente centrale con suddivisioni minori perimetrali che danno origine a locali ad uso magazzino di dimensioni contenute con pavimenti in battuto di cemento e controsoffittatura a pannelli.



La costruzione ad uso ufficio si presenta con struttura portante in cemento armato gettato in opera e murature perimetrali di tamponamento, serramenti a battente in legno e vetro ed elementi oscuranti avvolgibili in pvc. Copertura a doppia falda con elementi di rivestimento.



**Vista costruzione uffici e casa custode**

**Vista capannone**



**Interni ambiente principale**

**Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**  
 Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it



Vista area AMI Acque part. 71



Tettoia esterna



Sulla base del rilievo fotografico trasmesso dalla proprietà in data 6.02.2015 via mail, l'intera area ed i sovrastanti edifici sono apparsi in condizioni di manutenzione e conservazione mediocri in relazione alla vetustà, internamente liberi e non più oggetto di utilizzo sia di tipo produttivo che a magazzino.

Si precisa che parte della proprietà, area e fabbricato uffici-residenza di custodia, risulta interessata da un contratto di comodato con il Comune di Legnano avente scadenza massima il 24/03/2015, come si evince dal suddetto contratto registrato all'Agenzia delle Entrate di Legnano il 26/01/2015 e qui trasmesso dalla proprietà in data 26/02/2015; pertanto ai fini della presente valutazione (considerando che per la data della futura gara pubblica il comodato risulterà concluso) l'intero compendio viene considerato libero da pesi e/o vincoli. Qualora il contratto di comodato subisse variazioni e la cessazione dell'occupazione non avvenisse per la data stabilita, le condizioni e le relative conclusioni della presente valutazione potrebbero subire modificazioni.

Viene inoltre stralciata dalla valutazione del compendio la porzione di area occupata dalla AMI Acque relativa alla presenza di un pozzo di captazione idrica (area recintata con accesso alla cabina enel di cui alla particella 71), la

cui edificabilità viene però considerata trasferibile sul lotto principale di cui al mapp.332.

## 2 DATI IDENTIFICATIVI

### 2.1 Dati catastali

E' stata effettuata dallo scrivente una ricognizione ed identificazione catastale degli immobili in valutazione, sulla base della documentazione fornita dalla committenza dalla quale ad oggi è emerso quanto segue:

Quadro catastale aggiornato all'attualità intestato a:

AMGA Alto Milanese gestione Avanzate spa con sede in Legnano CF 10811500155 - Proprietà per 1/1.

Come viene riportato di seguito.

**Catasto Terreni**

**Dati della richiesta**  
Catasto Terreni - Situazione al 02/02/2015 - Comune di LEGNANO (E514) - Foglio: 2  
Particella: 71

**Area di enti urbani e promiscui individuata**

N.	Foglio	Particella	Subalterno	Porzioni	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	Deduzioni
1	2	71	-	-	ENTE URBANO			00	18	

**Nota e Partita**  
**Nota** - [Tipo: M n.:69080.1/2001](#)

**Catasto Terreni**

**Dati della richiesta**  
Catasto Terreni - Situazione al 02/02/2015 - Comune di LEGNANO (E514) - Foglio: 2  
Particella: 332

**Area di enti urbani e promiscui individuata**

N.	Foglio	Particella	Subalterno	Porzioni	Qualità	Classe	Ha	Are	Ca	Deduzioni
1	2	332	-	-	ENTE URBANO		1	43	07	

**Nota e Partita**  
**Nota** - [Tipo: M n.:69080.1/2001](#)

Provenienza: Tipo mappale del 08/02/2001 n. 69080.1/2001 in atti dal 08/02/2001 (protocollo n. 69080)

## NCEU

**Catasto Fabbricati**

**Dati della richiesta**  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2015 - Comune di LEGNANO (E514) - < Foglio: 2  
Particella: 332 >

**Unità immobiliare individuata**

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Subalterno	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza
1	2		332			E/9		

**Indirizzi**  
VIA SALVATORE QUASIMODO n. 19 n. 21 piano: T-1-S1;

**Nota** - [Tipo: V n.:16518.1/2002](#) [Planimetria](#)

**Intestati (1)**

1	ALTO MILANESE GESTIONI AVANZATE - S.P.A. con sede in LEGNANO C.F.: 10811500155 - Proprieta' per 1/1
---	---

**Catasto Fabbricati**

**Dati della richiesta**  
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/02/2015 - Comune di LEGNANO (E514) - < Foglio: 2  
Particella: 71 >

**Unità immobiliare individuata**

N.	Sez. Urb.	Foglio	Particella	Subalterno	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza
1	2		71			D/1		

**Indirizzi**  
VIA SALVATORE QUASIMODO SNC piano: T;

**Nota** - [Tipo: V n.:16518.1/2002](#) [Planimetria](#)

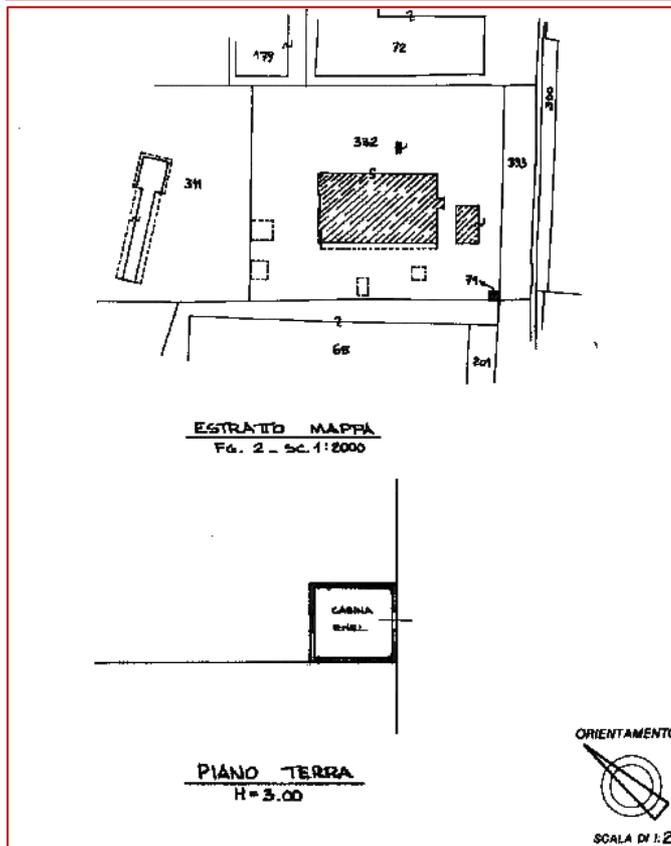
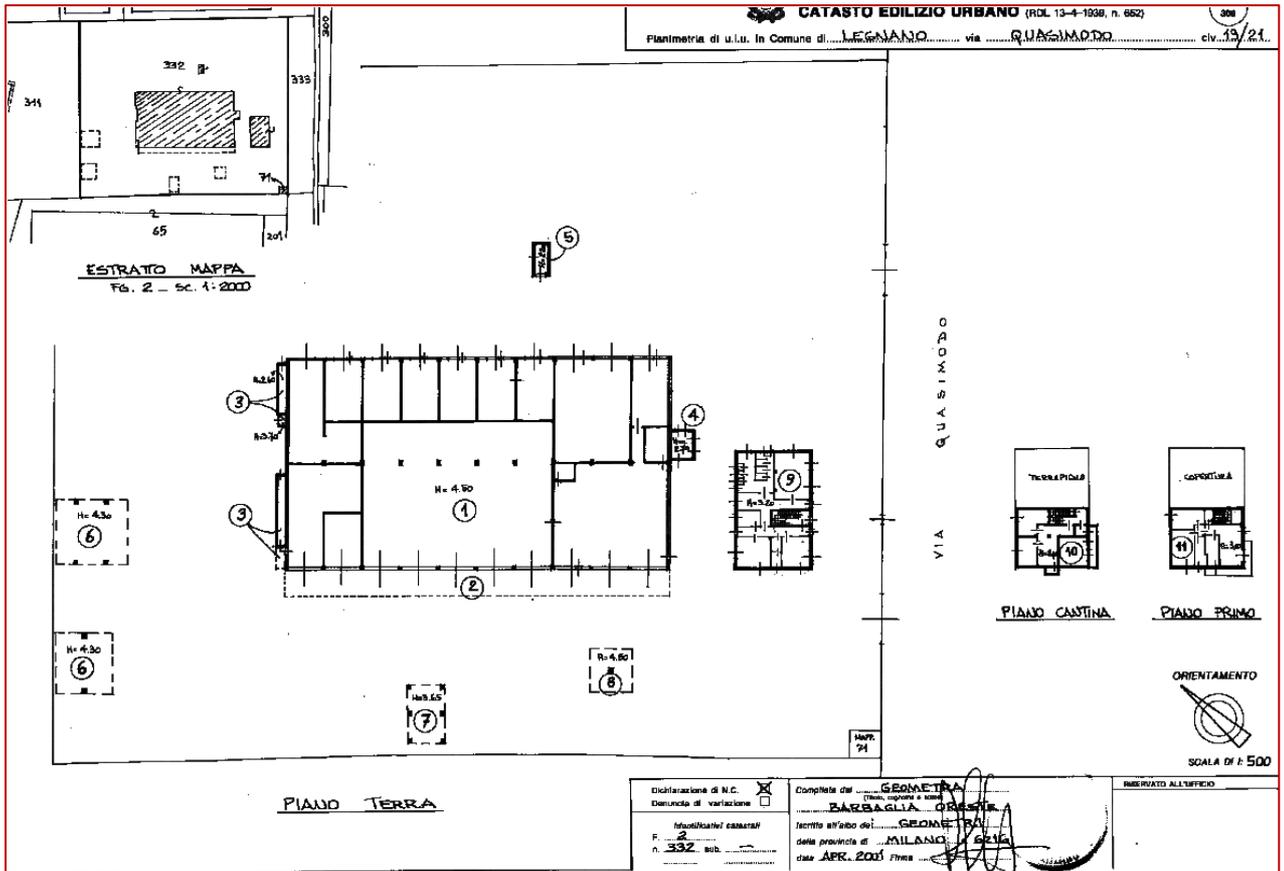
**Intestati (1)**

1	ALTO MILANESE GESTIONI AVANZATE - S.P.A. con sede in LEGNANO C.F.: 10811500155 - Proprieta' per 1/1
---	---

Provenienza : VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/04/2002 n. 16518.1/2002 in atti dal 10/04/2002 (protocollo n. 310315) a seguito di COSTITUZIONE del 10/04/2001 n. 2750.1/2001 in atti dal 10/04/2001 (protocollo n. 386580) .

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Trascrizione n. 64566.1/2005 in atti dal 09/08/2005 Repertorio n.:14437 Rogante: TOSI ANDREA Sede: GALLARATE Registrazione: Sede: ATTO RICOGNITIVO E DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Rettificata dalla trasc. n.57724/2008.

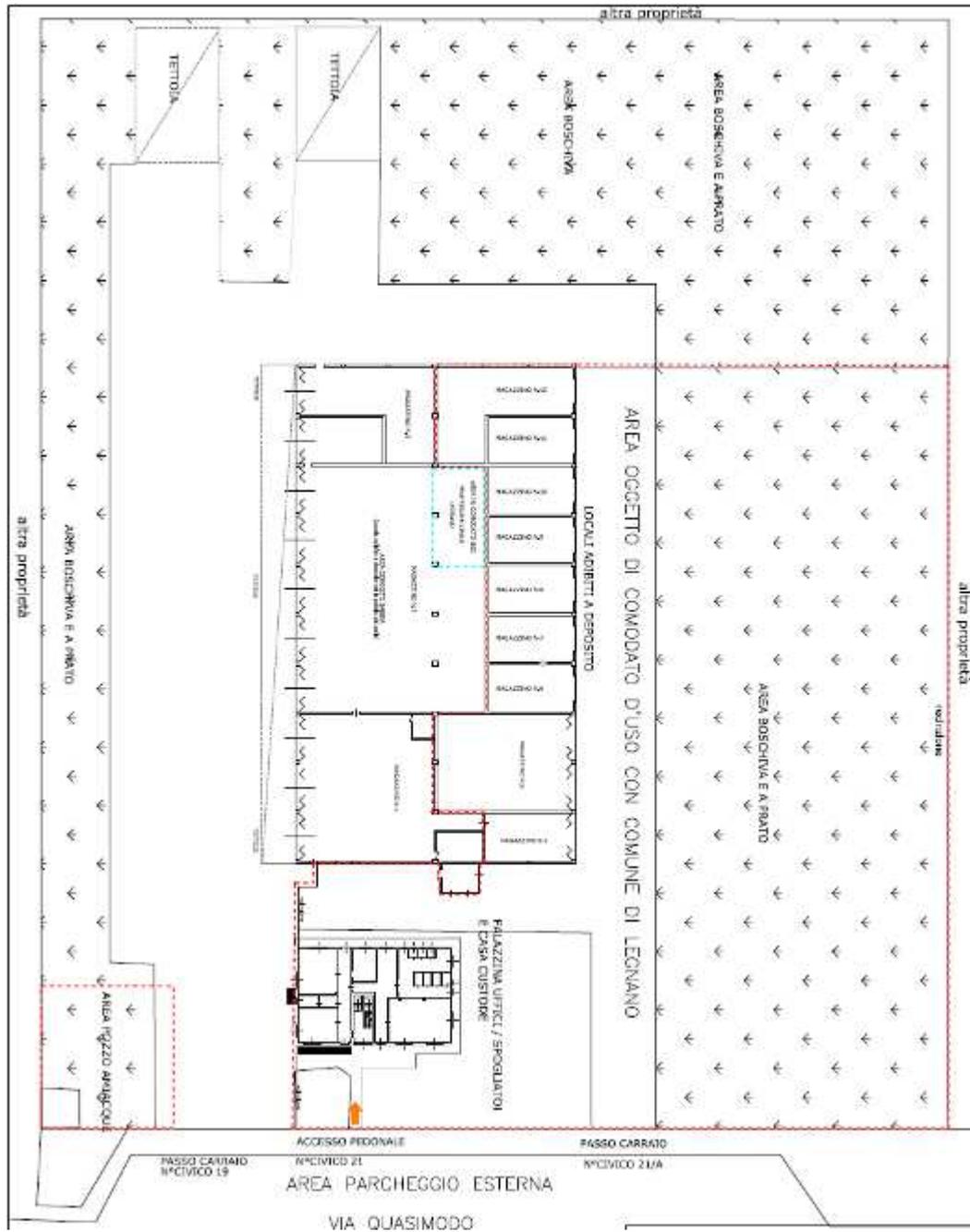
**Planimetria u.i.u. mappale 332**



**Planimetria u.i.u. mappale 71**

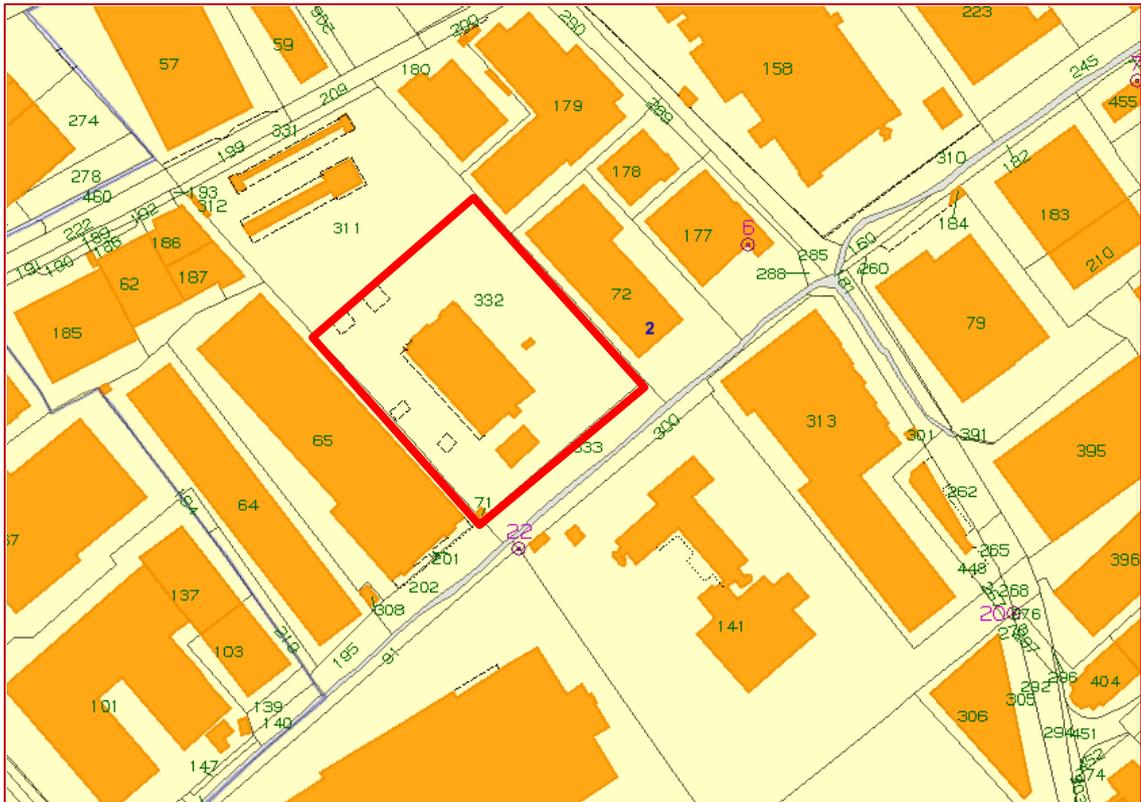
**Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**  
 Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

**Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**  
Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it



Planimetria del compendio fornita dalla proprietà

### Mappa Wegis FG 41 + Ortofoto



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

## 2.2 Calcolo consistenze

La consistenza catastale complessiva del lotto oggetto della presente valutazione, secondo le indagini riportate al punto precedente è pari a:

- mapp.332 + mapp.71 per totali mq. 14.325

Per quanto riguarda i fabbricati edificati, si rilevano le seguenti consistenze (sup. grafiche rilevate dalla planimetria catastale).

Piano		Destinazione	Superfici parziali mq	Coeff Ragg	Superfici totali mq.
Capannone PT	h.m.4,5	Magazzino	2.036	1	2.036
	h<m3	Magazzini - Locali tecnici	60	1	60
	<b>Totale</b>				
Palazzina	PT	Uffici	233	1	233
	1P	Abitazione custode escluso scale	98	1	98
		Balconi	11	0,3	3
	PS1	Cantine escluso scale	93	0,5	46
<b>Totale</b>					<b>380</b>
<b>Totale superficie ragguagliata</b>					<b>2.476</b>
<b>Tettoie</b>			<b>539</b>	<b>1</b>	<b>539</b>
<b>Cabina elettrica mapp.71</b>			<b>18</b>	<b>1</b>	<b>18</b>
<b>Area totale mq catastali</b>					<b>14.325</b>
<b>Area totale mq catastali al netto AMI Acque in c.t. comprensiva mapp.71 (grafica)</b>					<b>14.100</b>

Si precisa che per il calcolo delle consistenze si sono applicate le disposizioni del d.p.r. 138/98 (cat. R) e del manuale della banca dati dell' OMI relativamente alle istruzioni per la rilevazione dei dati dell'OMI, riassumendo, si sono seguiti i seguenti criteri:

- I muri interni e quelli perimetrali esterni sono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50 per cento fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- I collegamenti verticali sono stati computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero dei piani collegati;
- Alle superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali (bagni, ripostigli, corridoi, ingressi e simili) si è applicato un coefficiente di ragguaglio pari a 1,00;
- Alle superfici dei vani accessori indiretti comunicanti (es. interrati portici) si è applicato in coefficiente di ragguaglio pari a 0,50;
- Alle superfici di balconi e terrazzi si è applicato un coefficiente di ragguaglio pari a 0,3 fino a 25 mq e un coefficiente di 0,10 per la superficie eccedente i 25 mq.

## PARTE SECONDA

### 3 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

#### 3.1 Descrizione urbanistica

##### 3.1.1 Generalità

Attualmente lo strumento urbanistico vigente che regola la zona in valutazione risulta essere il PGT approvato definitivamente con la Deliberazione del Consiglio Comunale n.100 del 25/10/2011. Ai sensi e per gli effetti della legge regionale 11 marzo 2005 n.12, gli atti del PGT hanno acquisito piena efficacia con la pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL N.3) - Serie Avvisi e Concorsi del 18 GENNAIO 2012, ed al contempo cessano di avere efficacia i documenti del Piano Regolatore Generale.

#### 3.2 Dati urbanistici

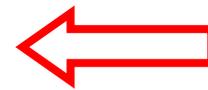
All'attualità pertanto lo strumento urbanistico di riferimento, ai fini valutativi, è il **Piano di Governo del Territorio** del Comune di Legnano.

Del suddetto strumento urbanistico, si riportano le linee generali riguardanti l'ambito di appartenenza e le Nta del PdR.

#### PGT - Piano delle Regole



Tessuto urbano consolidato	
	Aree A - Ambiti dei nuclei di antica formazione
	Aree B1 - Tessuto consolidato della città compatta
	Aree B2 - Tessuto consolidato della città moderna
	Aree B3 - Insediamenti produttivi sparsi nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale
	Aree con piano attuativo vigente in attuazione del PRG 2003.
	Aree C - Aree di completamento del tessuto consolidato, assoggettate a pianificazione attuativa
	Aree D1 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni
	Aree D2 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione e vendita di beni e servizi
	Aree D2bis - Aree degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione
	Aree D2ter - Aree per depositi e lavorazioni all'aperto
	Aree per servizi e spazi di uso e interesse pubblico



Indicazioni procedurali	
	Comparti assoggettati a piano attuativo
	Ambito di compensazione dell'asta ferroviaria
	Ambiti di Trasformazione

Dalle **NTA PIANO delle REGOLE**

**Art. 16 Aree D - Aree del tessuto consolidato delle attività produttive**

**16.1 Definizione**

Sono le aree stabilmente occupate da attività di produzione di beni e servizi, coerentemente collocate nel contesto territoriale e urbano. In base alla differente localizzazione ed alla diversa vocazione funzionale le aree D sono ripartite in due sottoclassi:

Aree D1 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni

Aree D2 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione e vendita di beni e servizi

**16.2 Destinazioni d'uso**

le destinazioni funzionali principali, compatibili ed escluse per le due sottoclassi sono riportate nel prospetto che segue:

	aree D1	aree D2
Principali	Gf 2 Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale	Gf 3 Attività terziarie di produzione di servizi Gf 5 Commercio al dettaglio, alle condizioni stabilite al successivo art. 19 e seguenti
Compatibili	Gf 3 Attività terziarie di produzione di servizi Gf 4 Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago	Gf 2 Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale Gf 4 Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago
Escluse	Gf 1 Residenza Gf 5 Commercio al dettaglio, ad eccezione delle attività di vicinato (Gf 5.1)-	Gf 1 Residenza

La destinazione d'uso residenziale (Gf 1) rimane esclusa con l'eccezione della residenza di servizio, la cui realizzazione deve avvenire contestualmente o successivamente a quella delle superfici destinate all'attività produttiva, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 4.4.

### 16.3 Prescrizioni particolari per le attività di produzione manifatturiera

La destinazione di parte della SLP a uffici, spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'unità locale o con essa affini, è ammessa entro il limite del 30% della SLP, come indicato all'art. 4.4 nella definizione della destinazione d'uso del settore secondario (Gf 2).

Nel caso di insediamenti composti da più edifici distinti, detto limite percentuale, fermo restando il vincolo del rapporto pertinenziale, potrà essere verificato con riferimento alla SLP complessiva, ammettendosi altresì la concentrazione delle funzioni compatibili in edifici autonomi con tipologia specifica.

Nel caso in cui la parte di un'unità immobiliare destinata alle funzioni terziarie sia superiore al 30% della SLP complessiva realizzata, o non sia pertinenza di un'attività produttiva industriale o artigianale, detta parte sarà considerata a tutti gli effetti come SLP a destinazione terziaria. In tal caso dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- 1) per interventi di cambiamento della destinazione d'uso da altra attività a quella terziaria il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla verifica della dotazione di parcheggi privati pertinentziali, nella quantità minima prevista dalle presenti norme;
- 2) è obbligatoria la dotazione di parcheggi pubblici nella misura del 50% della SLP, ovvero la monetizzazione della stessa superficie finalizzata alla miglioramento della dotazione complessiva di aree per il parcheggio pubblico.

### 16.4 Modalità di intervento

16.4.1 Titolo abilitativo semplice: per interventi di demolizione e ricostruzione comportanti la conservazione della SLP esistente o di ampliamento fino al raggiungimento dell'indice di piano;

16.4.2 Piano attuativo per interventi di "ristrutturazione urbanistica", come definiti all'art. 27, comma 1, § "f", della LR 12/05, ove la Sf interessata dall'intervento sia superiore a 10.000 mq, o quando l'intervento di riuso dell'area o dei fabbricati comporti l'integrale conversione della destinazione d'uso da un gruppo funzionale principale ad uno complementare o compatibile.

Nella tavola di Piano (RP.01) sono individuati i comparti per i quali l'attuazione degli interventi è subordinata all'approvazione di un piano attuativo esteso all'intera area perimetrata.

Le indicazioni per la pianificazione attuativa sono contenute nell'Appendice 3 1 (oss. 135zb) alle presenti Norme.

Ai piani attuativi è da applicare un indice di utilizzazione territoriale (Ut) pari all'indice fondiario. I piani attuativi dovranno prevedere una dotazione di parcheggi privati nella misura prevista dalle presenti norme e la cessione al Comune delle aree per servizi e spazi pubblici nella misura stabilita dal Piano de Servizi.

### 16.5 Indici e parametri

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici e parametri:

**Uf** = 1,0 mq/mq

**Rc** = 70%

**H** = m 20,00

**Dc** = H/2, con un minimo di m 5

**Df** = m 10

**Ds** = m 5, salvo il mantenimento degli allineamenti stradali.

### 16.6 Disposizioni particolari per l'applicazione di indici e parametri

Per gli insediamenti produttivi esistenti e attivi per i quali l'indice Uf o il rapporto Rc consentono ampliamenti inferiori al 10% della SLP e della Sc esistenti, ovvero non li consentono affatto, in deroga a tali indice e rapporto sono ammissibili "una tantum" incrementi massimi della SLP e della Sc pari al 10%. Per gli interventi di demolizione e ricostruzione è consentito il mantenimento, oltre che delle destinazioni d'uso e delle SLP esistenti, anche del rapporto di copertura esistente, purché sia garantito il rispetto degli altri indici e parametri. Altezze maggiori di quelle indicate sono consentite sulla base di necessità funzionali dell'attività produttiva o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali. Le attività commerciali sono soggette alle disposizioni di cui ai successivi artt. 19 e 20.

### 16.7 Mitigazioni

Nelle nuove realizzazioni dovranno essere previste adeguate schermature nelle parti dei lotti prospicienti le aree residenziali. Tali schermature dovranno essere previste anche negli interventi di ristrutturazione edilizia sostitutiva, quando l'entità dell'intervento lo consenta. Adeguate interventi di mitigazione dovranno inoltre essere previsti lungo i fronti dei lotti prospicienti gli spazi pubblici o la campagna.

### 16.8 Aree D2bis dei distributori di carburante per autotrazione

Il Piano delle Regole riconosce le principali aree degli impianti di distribuzione del carburante per autotrazione identificandole come Aree D2bis. In queste aree è consentita la conservazione della SLP esistente ed il suo ampliamento fino ad un massimo del 20%, purché siano rispettati il rapporto di copertura e le distanze fissate nel presente articolo. A queste aree si applicano inoltre le disposizioni contenute all'art. 22 delle presenti norme.

### 16.9 Aree D2ter per depositi e lavorazioni all'aperto

Si tratta delle aree adibite ad attività di stoccaggio o lavorazione di materiali all'aperto, delle quali il Piano riconosce la destinazione produttiva in atto ma non ne promuove il consolidamento. Pertanto in dette aree è consentita la conservazione della SLP esistente, senza che sia consentito alcun incremento della stessa, e l'installazione dei manufatti e degli impianti eventualmente necessari alla prosecuzione delle lavorazioni

## PGT - Piano dei Servizi





#### Art. 5 Dotazione di aree per servizi e spazi pubblici

Il Piano dei Servizi individua le seguenti dotazioni minime di aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico che devono essere assicurate nei piani attuativi e negli interventi soggetti a permesso di costruire convenzionato, fatta salva la possibilità di monetizzazione prevista dall'articolo 46, comma 1, lettera a) della LR 12/05:

- a) per la SLP destinata a residenza e funzioni accessorie, ivi compreso il commercio di vicinato: 40% della SLP;
- b) per la SLP con destinazione industriale o artigianale: 20% della SLP;
- c) per la SLP con destinazione terziaria e a pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago: 100% della SLP, fatta eccezione per le grandi strutture commerciali;
- d) per la SLP con destinazione commerciale al dettaglio:
  - \* 100% della SLP per le medie strutture di vendita;
  - \* 200% della SLP per le grandi strutture di vendita.

Per gli esercizi commerciali che hanno a oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, le percentuali di cui alla precedente lettera "d" si applicheranno, per la parte individuata come superficie di vendita, come se la stessa fosse ridotta a 1/8 della SLP complessivamente impegnata.

Per la realizzazione degli esercizi commerciali classificati come medie strutture di vendita, le convenzioni annesse ai piani attuativi o ai permessi di costruire convenzionati potranno prevedere in alternativa alla cessione gratuita al Comune delle aree individuate ai sensi del presente articolo, il loro asservimento perpetuo all'uso pubblico, stabilendo le relative modalità di gestione.

Inoltre dalla Deliberazione C.C. n. 58 del 15-10-2013 "CRITERI E VALORI PER LA MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE IN LUOGO DELLA LORO CESSIONE IN PIANI ATTUATIVI O PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI" si rilevano i seguenti valori di monetizzazione delle aree oggetto di mancata cessione come standard urbanistico:

Si ritiene corretto stimare il valore di monetizzazione delle aree dovute come standard urbanistico da interventi a destinazione prevalente residenziale/commerciale-terziario e pubblici esercizi in Comune di Legnano in relazione all'ubicazione dell'intervento, adottando la medesima differenziazione per zone proposta dal PGT per la perequazione, così come riportato nella seguente tabella:

UBICAZIONE INTERVENTO	VALORE
Centrale	€/mq 240,00
Semicentrale	€/mq 222,00
Periferica	€/mq 204,00

### 3.3 Provenienza

Sulla base delle indagini effettuate presso la banca dati di quest'Ufficio (NCEU), alle particelle costituenti il compendio in valutazione risulta iscritto il seguente atto di riferimento:

- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 26/07/2005 Trascrizione n. 57724.1/2008 in atti dal 31/07/2008 Repertorio n.: 14437 Rogante: TOSI ANDREA Sede: GALLARATE Registrazione: Sede: ATTO RICOGNITIVO E DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE Rettifica la trasc. n.64566/2005.

La proprietà ha inoltre comunicato che il compendio in parola è pervenuto alla proprietà AMGA, mediante Delibera di Giunta Comunale n.29 del 1/02/2000 con oggetto: "Conferimento all'AMGA di alcuni immobili comunali in conto fondo di dotazione".

## PARTE TERZA

### 4 PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 4.1 Criteri e metodologie estimative

Secondo i principi generali di estimo il giudizio di stima, poiché deve essere oggettivo e generalmente valido, deve tenere conto del principio dell' "ordinarietà" ed articolarsi nei seguenti passi:

1. scelta dei criteri/metodi idonei a ricostruire il valore economico da determinare;
2. assunzione dei necessari elementi di riferimento;
3. individuazione del valore economico dei beni di interesse, in dipendenza dello scopo della stima.

### 5 SCOPO DELLA STIMA

Come già premesso, la richiesta e quindi lo scopo della presente stima, risulta essere:

- la determinazione del più probabile valore venale all'attualità degli immobili (aree e sovrastanti fabbricati) di proprietà AMGA che costituiscono il compendio ubicato in via Salvatore Quasimodo civ.19-21 a Legnano come identificato al punto 2.1, avente destinazione D1 Industriale sulla base del vigente PGT, ai fini di una possibile vendita mediante asta pubblica.

## 5.1 Analisi di mercato

### 5.1.1 Analisi generale del mercato

La Nota Trimestrale relativa al 1° trimestre del 2014 e la Nota Territoriale relativa al 2° semestre 2013, entrambe redatte dall'Agenzia delle Entrate-Territorio, illustrano quanto di seguito riportato.

### Le compravendite in Italia

Il mercato immobiliare italiano nel I trimestre 2014 torna in crescita, seppure con un moderato rialzo dell'1,6%. Era dal IV trimestre 2011 che il tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite immobiliari non registrava un segno positivo.

Il dato moderatamente positivo, tuttavia, è il risultato di andamenti compositi nei diversi comparti: positivo, sopra il 4%, nel residenziale e commerciale, ancora negativo negli altri comparti. In secondo luogo, non bisogna però trascurare che, come già illustrato nella precedente nota trimestrale, quanto riscontrato dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari<sup>1</sup>. A partire da tale data, infatti, per la generalità dei trasferimenti immobiliari, la nuova disciplina risulta normalmente più vantaggiosa e deve avere, per questo, indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014, con l'effetto di far risultare più depresso l'andamento dell'ultimo trimestre del 2013 e, per contro, più positivo l'andamento di questo I trimestre 2014. Fermo restando quanto già accennato sulla nuova disciplina fiscale sugli atti di trasferimento, che ha fatto rimbalzare parte delle compravendite del IV trimestre 2013 ai primi mesi del 2014, nel proseguo si presentano i dati del I trimestre 2014 al lordo di tale effetto.

Tabella 1: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua

NTN	I trim 2013	II trim 2013	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014
Residenziale	94.555	108.683	91.083	108.804	98.403
Terziario	2.378	2.343	1.935	2.798	2.134
Commerciale	5.962	6.412	4.980	7.002	6.240
Produttivo	2.147	2.215	1.983	2.907	2.129
Pertinenze	77.520	88.590	71.836	91.784	77.429
Altro	29.759	34.697	27.910	36.685	29.339
<b>Totale</b>	<b>212.320</b>	<b>242.938</b>	<b>199.727</b>	<b>249.974</b>	<b>215.674</b>
Var %	I trim 12-13	II trim 12-13	III trim 12-13	IV trim 12-13	I trim 13-14
Residenziale	-14,1%	-9,2%	-5,1%	-8,0%	4,1%
Terziario	-9,2%	-10,6%	-11,7%	-12,4%	-10,3%
Commerciale	-8,6%	-2,6%	-8,1%	-9,7%	4,7%
Produttivo	-5,9%	-6,5%	-9,4%	-8,8%	-0,8%
Pertinenze	-12,8%	-7,5%	-6,6%	-7,4%	-0,1%
Altro	-16,5%	-3,7%	-10,4%	-5,7%	-1,4%
<b>Totale</b>	<b>-13,7%</b>	<b>-7,6%</b>	<b>-6,6%</b>	<b>-7,5%</b>	<b>1,6%</b>

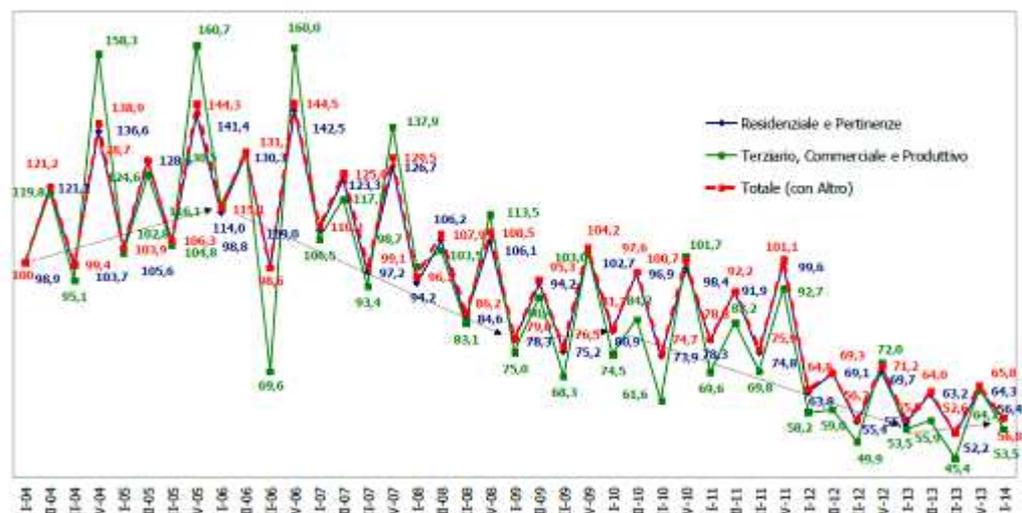
Come evidenziato in Tabella 1, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, nel I trimestre 2014 i settori residenziale (98.403 NTN) e commerciale (6.240 NTN) mostrano, come si è accennato, variazioni positive che superano il 4%. Risultano prossimi ad arrestare le perdite le pertinenze (cantine, box e posti auto), per la maggior parte riconducibili all'uso residenziale, e il settore produttivo (capannoni e industrie). Rimane in campo negativo, con

tassi tendenziali simili a quelli già riscontrati nel corso dei trimestri del 2013, il settore terziario segnando -10,3% (2.134 NTN).

Il grafico di Figura 1 riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute (in termini di NTN) a partire dal I trimestre del 2004 (periodo base INTN = 100) ed evidenzia una serie storica con forti contrazioni del mercato in atto dal 2006 interrotte dal recupero, anche se di un solo punto, del I trimestre 2014. Complessivamente dal I trimestre 2004 la perdita accumulata è di circa il 43% e quasi il 51% dal I trimestre 2006, nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati in un primo trimestre (56,8 rispetto a 115,1).

Nel grafico di Figura 2 sono illustrate le variazioni percentuali tendenziali dei volumi di compravendita (NTN) in ogni trimestre dal 2004. Risulta evidente dal III trimestre 2006 un prolungato andamento mediamente negativo del mercato immobiliare, interrotto da segni positivi nei primi due trimestri del 2010, ma solo per le abitazioni, e negli ultimi due del 2011. Nel 2012, le flessioni sono state fortemente accentuate in tutti i trimestri raggiungendo il massimo con la perdita del IV trimestre 2012 (quasi un terzo degli scambi, -29,6%). Nel 2013 le variazioni, anche se tutte negative, rallentano in intensità e il 2014 si apre con un tasso tendenziale positivo sia per il residenziale (computato insieme alle unità di pertinenza) sia per il complesso delle compravendite di immobili non residenziali (terziario, commerciale e produttivo) grazie al traino del commerciale.

Figura 1: Numero indice NTN trimestrale

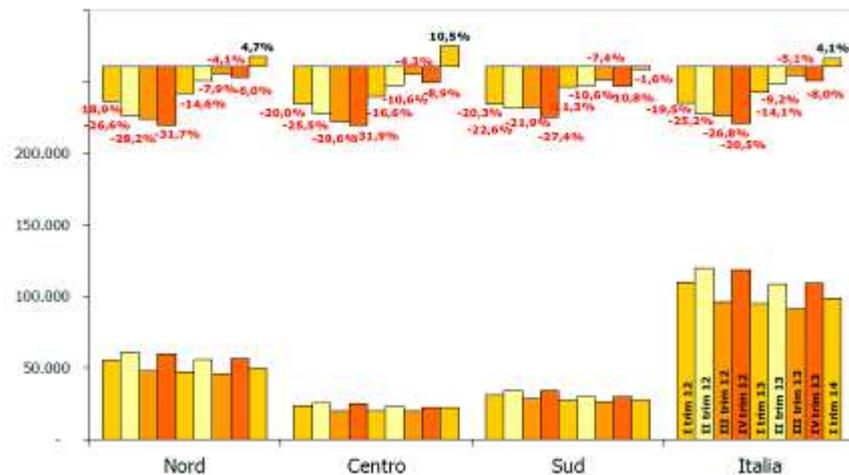


## Il settore residenziale

### Le compravendite per macro aree geografiche

Il grafico di Figura 3, che mostra in dettaglio l'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, evidenzia che il rialzo delle compravendite di abitazioni nel I trimestre del 2014 è il risultato di una buona performance delle aree del Nord (+4,7%) e soprattutto del Centro (+10,5%). Al Sud si registra ancora un calo tendenziale, -1,6%, ma con intensità decisamente ridotta rispetto ai valori dei trimestri del 2012 e 2013.

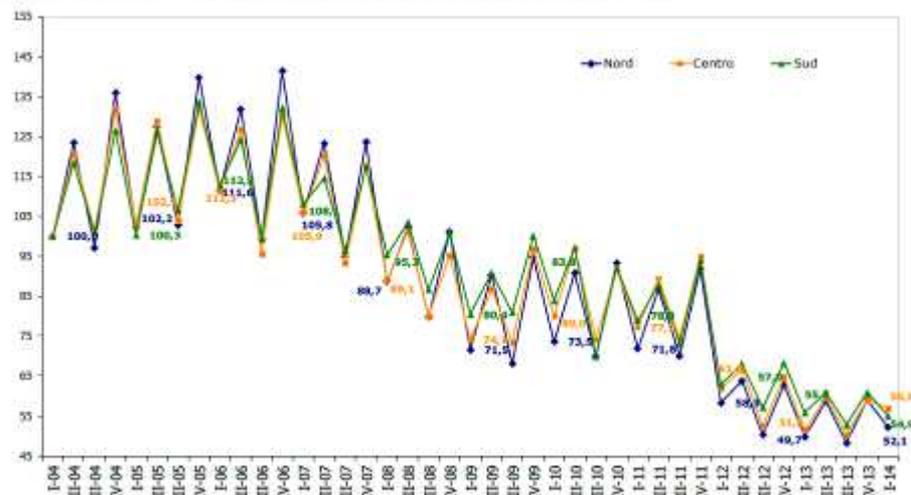
Figura 3: NTN trimestrale e variazioni % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica



Come è evidenziato nel grafico di Figura 4 (indice NTN per macro area geografica), rispetto all'omologo trimestre del 2004, la contrazione del mercato residenziale resta elevata in tutte le aree, ma il recupero del I trimestre 2014 riporta anche l'area del Nord a contenere la perdita entro il 50%.

Dal grafico di Figura 5, nel quale è riportata la variazione tendenziale del NTN trimestrale dal I trimestre del 2004 al I trimestre del 2014, spicca la forte volatilità, con sensibili accelerazioni e decelerazioni tra il 2009 e il 2010. In effetti, fino al II trimestre 2010 si assiste a un evidente percorso di decelerazione degli andamenti negativi che proseguono con tassi di variazione positivi nei primi due trimestri del 2010. Nei trimestri successivi, invece, riprende l'andamento negativo, interrotto negli ultimi due trimestri del 2011, che sembravano rappresentare un'inversione di tendenza poi disattesa dai successivi crolli registrati nel 2012. I trimestri del 2013 mostrano tassi di flessione in attenuazione, con l'eccezione del IV trimestre, per poi arrivare in campo positivo nel I trimestre del 2014 ( Si ricorda che quanto riscontrato nel IV trimestre 2013 e nel I trimestre 2014 dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale applicabile agli atti di trasferimento a titolo oneroso di diritti reali immobiliari ai sensi dell' Articolo 10 del D.lgs.14 marzo 2011, n. 23).

Figura 4: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale per macro area geografica



Il tasso tendenziale positivo delle compravendite di abitazioni registrato a livello nazionale si conferma sia nell'ambito territoriale dei capoluoghi sia in quello dei comuni minori, ma con intensità diverse. In particolare nei capoluoghi il rialzo registrato nel I trimestre 2014 è più deciso, +8,8%, con un picco nei capoluoghi del Centro pari a +17,3% rispetto al I trimestre 2013. Nei comuni minori la crescita delle transazioni è moderata, realizzando un tasso tendenziale del +1,7%. Al Sud, unica area territoriale in calo, sia i capoluoghi sia i comuni minori perdono, in questo trimestre, poco meno del 2%, attenuando comunque le decise variazioni negative registrate nel 2013.

La Tabella 3 riporta le variazioni percentuali tendenziali annue del settore residenziale nei trimestri dal 2012. Il mercato residenziale nei capoluoghi riprende il passo positivo iniziato nella seconda parte del 2013 e nei comuni non capoluogo i tassi tendenziali negativi continuano ad attenuarsi.

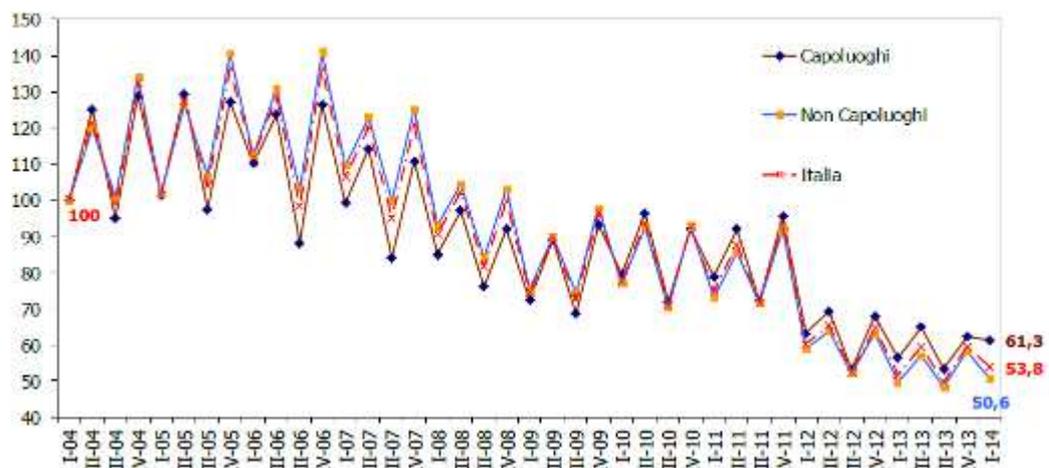
In Figura 6 la dinamica dei volumi delle transazioni residenziali è rappresentata in termini numero indice a partire dal I semestre 2004, sia per aree geografiche sia distinguendo il mercato nei comuni capoluogo da quello nei comuni minori. Rispetto al trimestre base (I trimestre 2004) il mercato residenziale nei capoluoghi si è contratto di circa il 39%, con le perdite maggiori al Sud e al Nord.

Risulta superiore la perdita dal 2004 per il mercato residenziale dei comuni minori, poco meno del 50%, poco più accentuata al Centro e al Nord, poco inferiore al Sud, -45% circa.

Tabella 3: Variazione % tendenziale annua settore residenziale per capoluoghi e non capoluoghi

	var % II trim 11-12	var % III trim 11-12	var % IV trim 11-12	var % I trim 12-13	var % II trim 12-13	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % I trim 13-14
Capoluoghi	-24,7%	-26,3%	-28,8%	-10,7%	-6,3%	0,4%	-8,4%	8,8%
Non capoluoghi	-25,5%	-27,0%	-31,3%	-15,7%	-10,6%	-7,6%	-7,7%	1,7%
<b>Totale</b>	<b>-25,2%</b>	<b>-26,8%</b>	<b>-30,5%</b>	<b>-14,1%</b>	<b>-9,2%</b>	<b>-5,1%</b>	<b>-8,0%</b>	<b>4,1%</b>

Figura 6: Numero indice NTN trimestrale settore residenziale capoluoghi e non capoluoghi per macro area geografica



## Le compravendite nelle metropoli

Nelle otto maggiori città italiane per popolazione, nel I trimestre 2014, il dato positivo del mercato residenziale migliora rispetto al dato nazionale. Con circa 18 mila abitazioni compravendute nelle metropoli italiane, il tasso tendenziale registrato nel I trimestre 2014 è pari a +10,2% (Tabella 4).

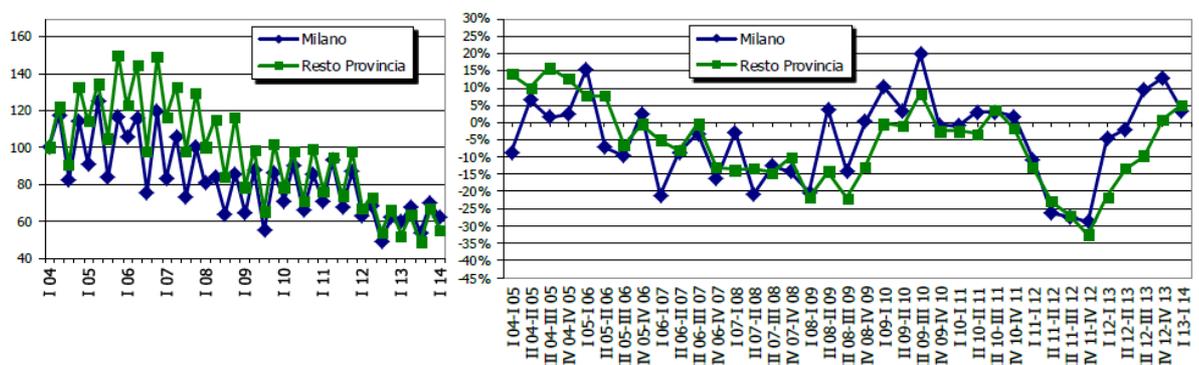
Spiccano con le loro buone performance i mercati di Roma, Bologna e Genova che mostrano tassi tendenziali di crescita superiori al 20%. Inoltre, torna positivo il mercato nella città di Torino, +10,8%, si confermano in rialzo le compravendite di abitazioni a Firenze e Milano. Moderatamente negativo è il risultato della città di Palermo, -1%, e rimangono ancora decisamente in perdita le transazioni a Napoli, dove, però, il dato delle compravendite nel I trimestre del 2013 era stato alterato dalle dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico del Comune.

Tabella 4: NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province

Città	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	var % III trim 12-13	var % IV trim 12-13	var % I trim 13-14
ROMA	5.420	6.261	6.579	0,6%	-10,7%	21,4%
MILANO	3.253	4.211	3.738	9,4%	-12,8%	3,4%
TORINO	1.946	2.079	2.292	4,3%	-13,6%	10,8%
GENOVA	1.085	1.192	1.415	-8,2%	-5,3%	25,3%
NAPOLI	1.051	1.307	1.244	-19,7%	-42,8%	-25,2%
PALERMO	833	1.017	921	-0,1%	-8,5%	-1,0%
BOLOGNA	825	988	1.022	16,3%	0,1%	29,2%
FIRENZE	696	952	882	5,3%	12,7%	9,7%
<b>Totale città</b>	<b>15.109</b>	<b>18.006</b>	<b>18.093</b>	<b>-0,4%</b>	<b>-8,3%</b>	<b>10,2%</b>

Le abitazioni compravendute nei comuni della provincia delle principali città ("resto delle province") sono tutte in crescita rispetto al I trimestre del 2013, con un tasso tendenziale complessivo pari al +5,0%, migliore sia del dato nazionale, +4,1%, sia dei soli non capoluoghi, +1,7%. I migliori risultati sono quelli dei mercati residenziali nella provincia di Genova e Palermo, entrambi vicini al +10%. Degno di nota è il mercato nell'hinterland napoletano che fa registrare un dato positivo, +4,1%, che non si verificava dal 2010. I grafici di Figura 7 presentano gli andamenti dei numeri indice del NTN trimestrale e le relative variazioni percentuali tendenziali annue dal I trimestre 2004, per ogni città e la relativa provincia.

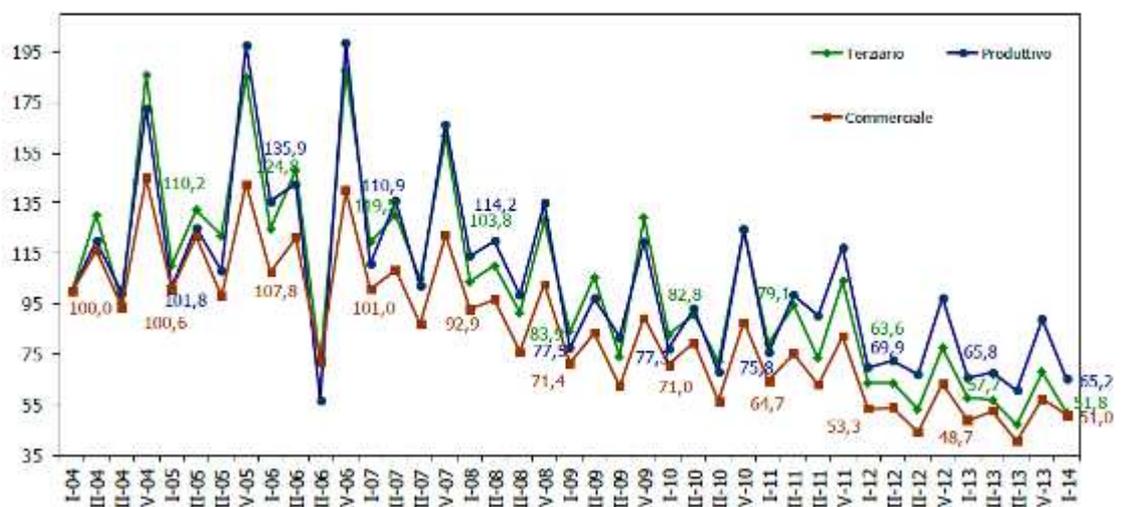
Figura 7 a: Numero indice NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale principali città e relative province (base = I trim. 2004)



## I settori non residenziali

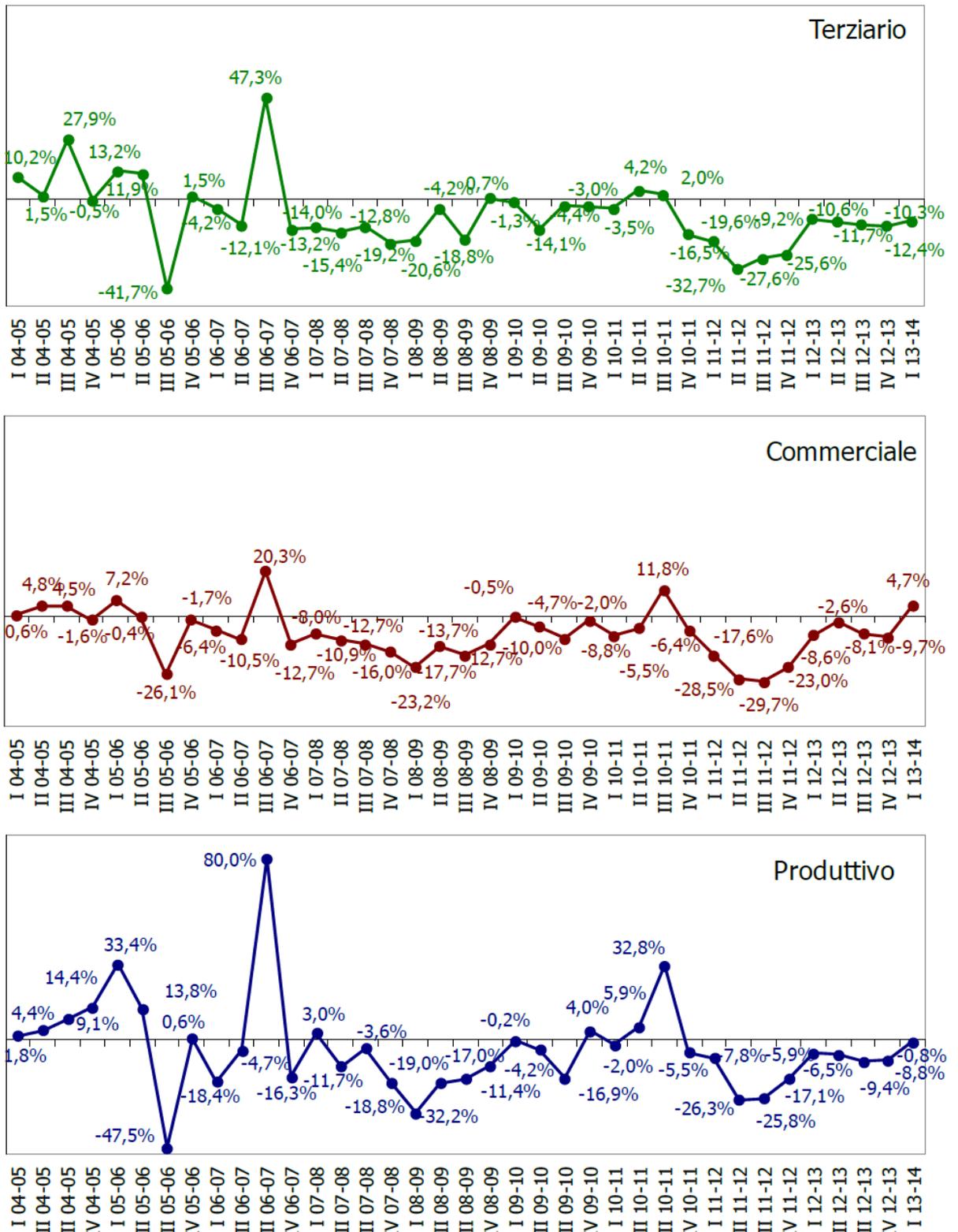
Nel I trimestre del 2014, come già evidenziato nel primo paragrafo (Tabella 1), i settori non residenziali presentano andamenti delle compravendite differenziati, con il settore commerciale che, rispetto allo stesso trimestre del 2013, cresce del 4,7%, il settore produttivo che perde poco meno dell'1% e il settore terziario ancora in calo con un tasso tendenziale negativo pari a circa il 10%<sup>3</sup>. Tutti i settori mostrano una contrazione elevata delle vendite dal 2004, con le maggiori sofferenze per i settori terziario e commerciale i quali, rispetto al I trimestre 2004, hanno perso quasi la metà degli scambi; il settore produttivo segna dal 2004 una contrazione di circa il 35% (Figura 8).

Figura 8: Numero indice NTN trimestrale per i settori terziario, commerciale e produttivo



In Figura 9 si riporta, per ciascun settore, la serie delle variazioni percentuali tendenziali annue registrate ogni trimestre dal 2004. I grafici evidenziano variazioni negative accentuate a partire dal 2009. Poche sono, infatti, le eccezioni riscontrate: la lieve crescita del settore terziario nel IV trimestre del 2009, quella del settore produttivo riscontrata nell'ultimo trimestre del 2010, i rialzi del terziario e del produttivo nel II trimestre 2011 e infine le variazioni tutte positive registrate nel III trimestre del 2011. Dopo i forti cali del 2012, all'inizio del 2013 si osserva anche per i settori non residenziali una decelerazione del trend negativo. Nel terzo e quarto trimestre del 2013 si aggravano nuovamente le perdite per tutti i settori per poi attenuarsi nel I trimestre 2014 per i settori terziario e produttivo e ricominciare a crescere per il commerciale.

Figura 9: Serie delle variazioni % tendenziali del NTN settori commerciale, terziario e produttivo



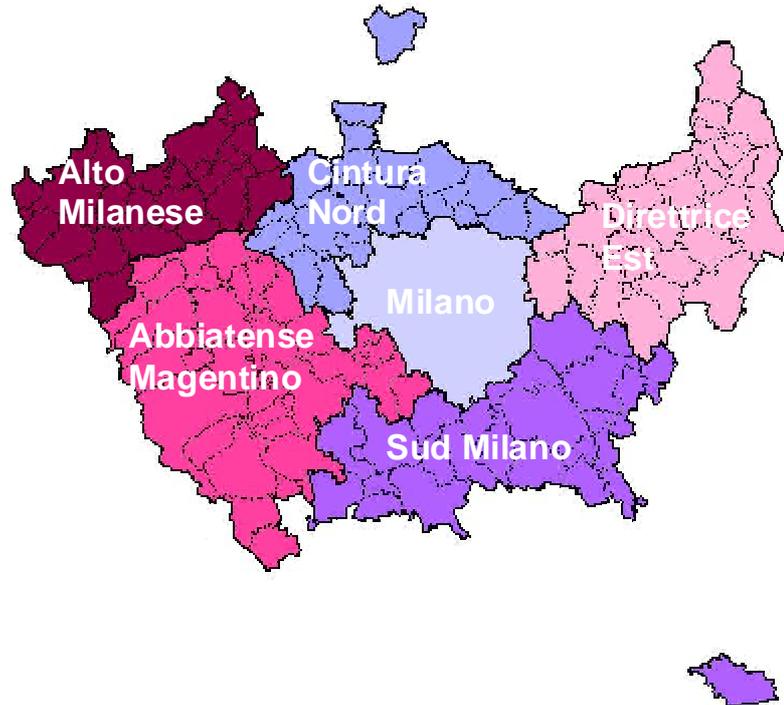
Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

Dalla Nota Territoriale relativa al 2° semestre 2013 si rileva quanto segue:

## Mercato provinciale - Milano

In questo paragrafo si analizzano i dati del mercato immobiliare residenziale relativamente alla provincia di Milano. In tale ambito i comuni della provincia sono stati raggruppati in 5 macroaree che tengono conto della loro dislocazione territoriale, a cui si aggiunge la città di Milano.

Figura 1: Macroaree provinciali Milano

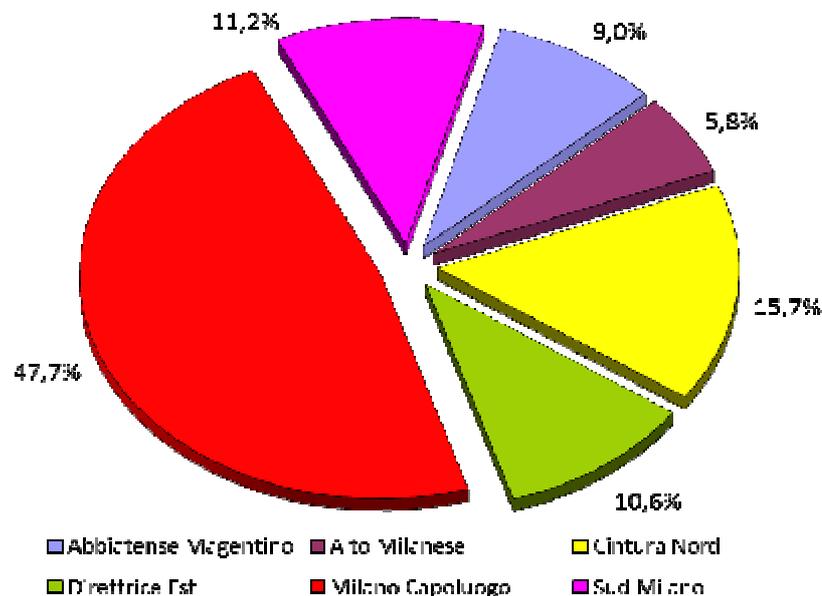


Il numero di transazioni normalizzato della provincia di Milano nel II semestre 2013 è 15.636 NTN (Tabella 1) segnando quindi un incremento, rispetto all'omologo semestre del 2012, pari al 5,4%. Sostanzialmente, le macroaree trainanti, che hanno consentito di spuntare un segno positivo a livello medio provinciale, sono due: Sud Milano (+30,3%) e Milano città (+11,3%). Le altre quattro macroaree, continuano a far segnare segni negativi rispetto al II semestre del 2012: Abbiatense Magentino (-2,7%), Alto Milanese (-16,9%), Cintura Nord (-3,1%) e Diretrice Est (-3,8%). Come nei precedenti semestri, con 7.464 NTN la sola Milano città ha sfiorato il 50% (esattamente il 47,74%) di tutte le transazioni avvenute nella provincia (Tabella 2). Seguono le macroaree Cintura Nord (15,70%), Sud Milano (11,15%), Diretrice Est (10,59), fanalino di coda con valori inferiori al 10% le restanti macroaree, Abbiatense Magentino (8,99%) e Alto Milanese (5,83%). La quotazione media della provincia di Milano nel II semestre 2013 è pari a 2.184 €/m<sup>2</sup>, in lieve calo rispetto al I semestre 2013 (-0,6%). La quotazione massima si riscontra a Milano città 2.956 €/m<sup>2</sup>, in calo dello (0,5%) rispetto al semestre precedente, era superiore a 3.000 €/m<sup>2</sup> nel II semestre 2012. La quotazione minima si registra, come ormai da alcuni semestri, nell'Alto Milanese 1.300 €/m<sup>2</sup>, -0,6% rispetto al precedente semestre. In termini di variazioni percentuali sulle quotazioni si registrano leggeri decrementi in tutte le macroaree, eccezion fatta per la macroarea Sud Milano (+0,2%). Il calo percentuale maggiore si ha nella macroarea Diretrice Est (-1,2%), in linea con il dato medio provinciale le altre macroaree. Nella città di Milano la variazione registrata è del -0,5%.

Tabella 1: NTN, quotazioni medie e variazioni % - macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	N. indice quotazioni II sem 2013 (base = I sem 2004)
Abbate Magentino	1.406	-2,7%	8,99%	1.447	-0,9%	120,7
Alto Milanese	912	-16,9%	5,83%	1.300	-0,6%	116,7
Cintura Nord	2.455	-3,1%	15,70%	1.664	-0,4%	117,9
Direttrice Est	1.655	-3,8%	10,59%	1.498	-1,2%	111,4
Milano Capoluogo	7.464	11,3%	47,74%	2.956	-0,5%	109,6
Sud Milano	1.744	30,3%	11,15%	1.511	0,2%	117,6
<b>Provincia Milano</b>	<b>15.636</b>	<b>5,4%</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.184</b>	<b>-0,6%</b>	<b>112,2</b>

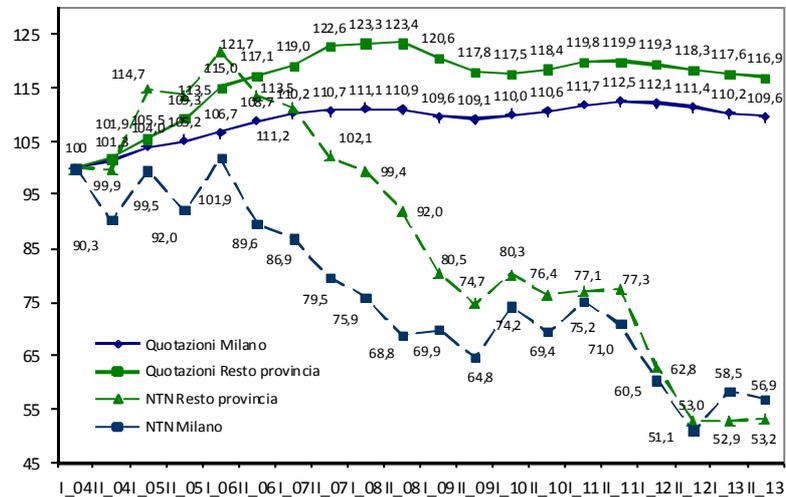
Figura 2: Distribuzione NTN II semestre 2013 per macroaree provinciali



Il grafico di (Figura 3) riporta l'andamento dal I semestre 2004 dell'indice semestrale NTN e delle quotazioni. Dal grafico si evince come il mercato degli immobili residenziali si sia contratto complessivamente, dal 2004, del 43% circa nel capoluogo e del 47% nei comuni minori. Come si può notare, nel 2013, il numero indice NTN ha dato un segnale di inversione di tendenza rispetto al calo piuttosto accentuato registrato nel periodo compreso tra il II semestre 2011 e il II semestre 2012. Ovviamente non è ancora possibile parlare di un primo segnale di ripresa del mercato, in quanto, come già detto, i segnali positivi vengono rilevati solamente dagli incrementi NTN dalla macroarea Sud e del Capoluogo. D'altro canto è anche vero che l'analisi storica dell'andamento dei cicli di mercato ha evidenziato come siano i capoluoghi (più reattivi e veloci nel recepire i fattori che determinano gli alti e bassi del mercato immobiliare, rispetto alla provincia) a dettare le inversioni di tendenza seguite poi anche dalla provincia. Sarà quindi opportuno attendere i dati del 2014 per le eventuali e opportune conferme.

Le quotazioni, dopo le flessioni riscontrate nel 2008 e nel 2009, restano sostanzialmente costanti se analizzati con riferimento al lungo periodo e in lieve flessione se si fa riferimento al precedente semestre.

Figura 3: Numero indice dal I semestre 2004 NTN e quotazioni medie – capoluogo e resto provincia



L'analisi dei dati IMI dal 2004, mostrano un andamento diametralmente opposto tra capoluogo e provincia, infatti, mentre per il capoluogo si rileva una variazione percentuale con segno positivo (+3,4), per il resto dei comuni della provincia il dato continua a essere in negativo (Tabella 2). Nel dettaglio si va da -13,4% della macroarea Alto Milanese a -3,9 della macroarea Sud Milano. Come facilmente rilevabile dal grafico di (Figura 4) le curve rappresentative dell'andamento IMI per capoluogo e provincia hanno avuto sostanzialmente il medesimo andamento fino al 2012 e solamente nel 2013 le rette del grafico sono andate ad intersecarsi assumendo andamenti tendenziali opposti. Complessivamente dal 2004 l'IMI è sceso di circa 2,0 punti percentuali in provincia e di 1,5 punti percentuali circa nella città di Milano. Analizzando il grafico a barre di (Figura 10), nel 2013 la dinamicità del mercato immobiliare residenziale della provincia di Milano, misurata con l'IMI, si colloca su un valore medio di 1,83%, era 1,90% nel 2012, e quindi in calo del 3%. L'IMI individua nelle macroaree Diretrice Est (1,92%), Sud Milano (2,19%) e nel capoluogo (1,91%) valori superiori al dato medio provinciale (1,83%). Viceversa, per le restanti macroaree l'IMI si colloca a livelli inferiori della media provinciale: Abbiatense Magentino (1,79%), Alto Milanese (1,47%) e Cintura Nord (1,59%).

Tabella 2: NTN, variazioni % e IMI - consuntivo annuo macroaree provinciali

Macroaree provinciali	NTN 2013	Var % NTN 2013 / 2012	IMI 2013
Abbiatense Magentino	2.822	-10,2%	1,79%
Alto Milanese	1.933	-13,4%	1,47%
Cintura Nord	5.042	-6,7%	1,59%
Diretrice Est	3.377	-9,9%	1,92%
Milano Capoluogo	15.140	3,4%	1,91%
Sud Milano	3.129	-3,9%	2,19%
<b>Provincia Milano</b>	<b>31.443</b>	<b>-3,0%</b>	<b>1,83%</b>

Figura 4: IMI 2004-2013 - capoluogo e resto provincia

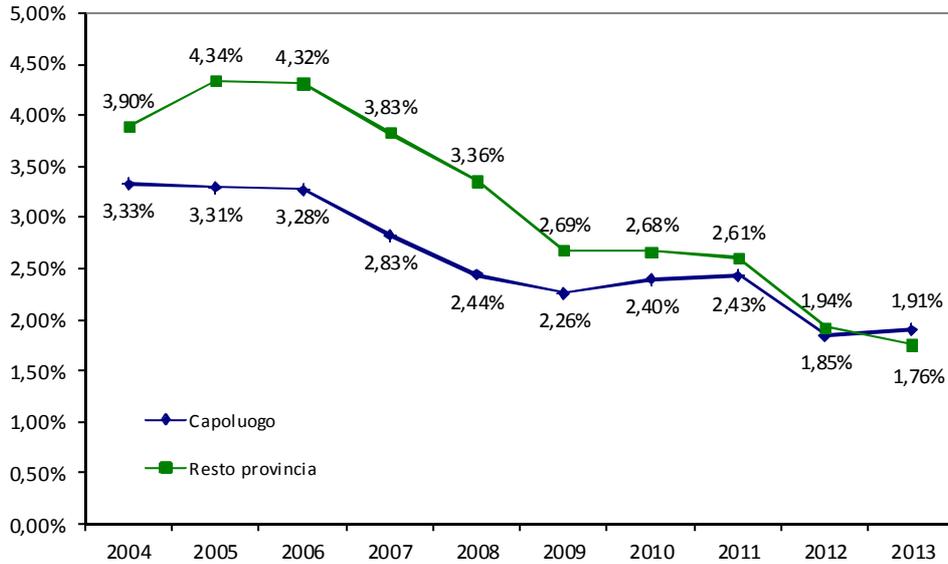
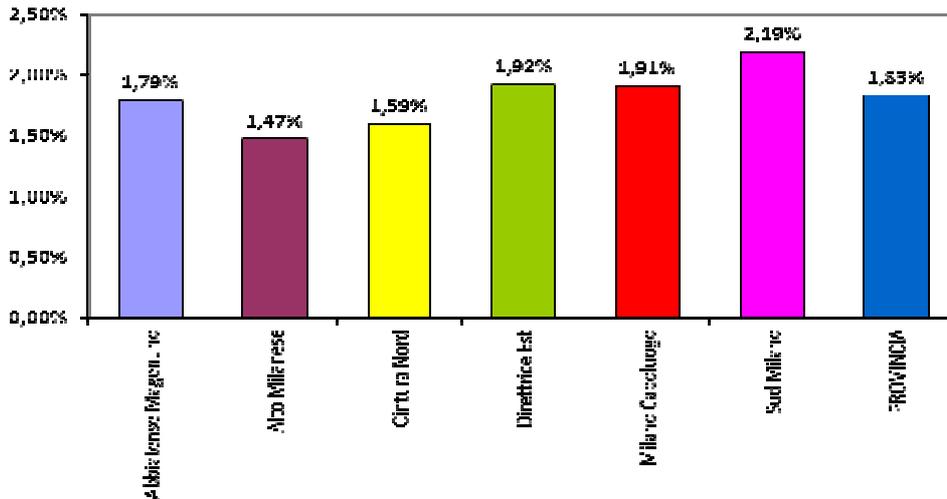


Figura 5: IMI 2013 per macroaree provinciali



Le mappe tematiche sotto riportate mettono maggiormente in chiaro i dati del semestre in oggetto, analizzando la distribuzione NTN comunale, i differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale e la distribuzione dell'IMI comunale. In (Figura 6) sono indicati, con un colore rosso scuro, i due comuni con il più alto numero di NTN, ossia Milano e Rozzano (macroarea Sud Milano). Nella mappa di (Figura 7), rappresentativa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale, è possibile rilevare come Milano e i comuni dell'Herland siano i comuni in cui le quotazioni si discostano maggiormente dal dato medio provinciale. In (Figura 8) risaltano i comuni di Rozzano, Basiglio e Tribiano (Macroarea Sud Milano), Cusago e Sedriano (macroarea Abbatense Magentino).

Figura 6: Mappa della distribuzione NTN comunale II semestre 2013

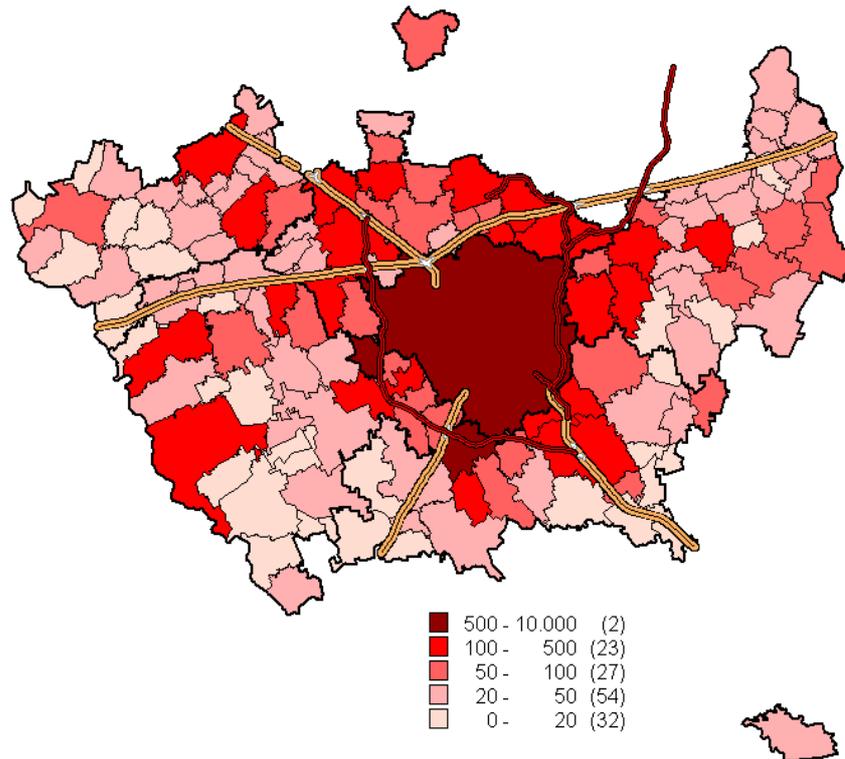
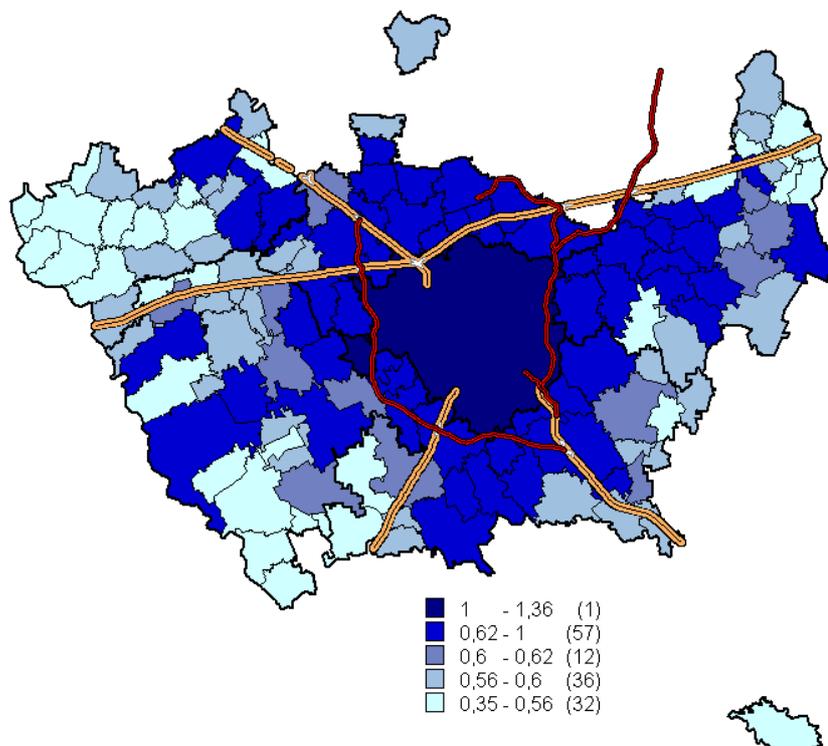
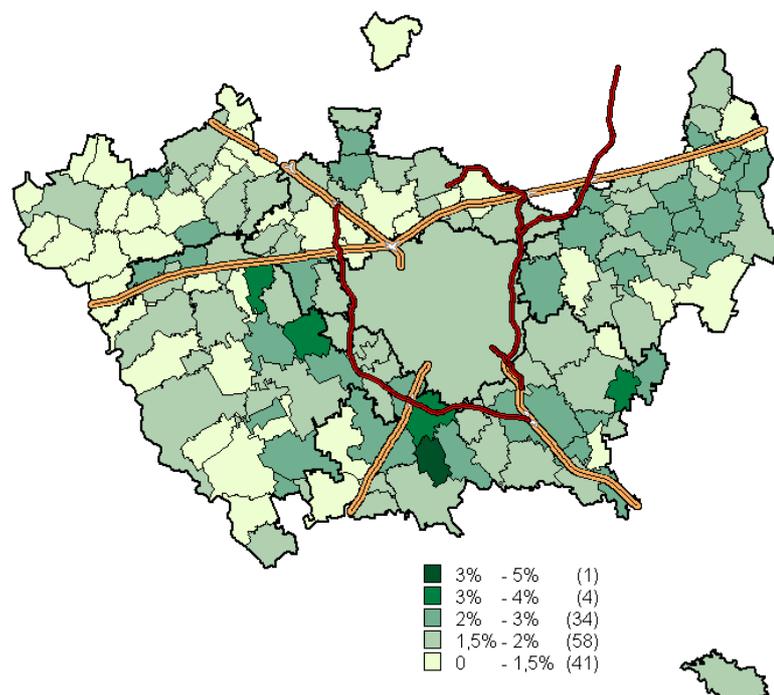


Figura 7: Mappa dei differenziali delle quotazioni medie comunali rispetto alla quotazione media provinciale



**Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**  
 Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

Figura 8: Mappa della distribuzione dell'IMI comunale 2013



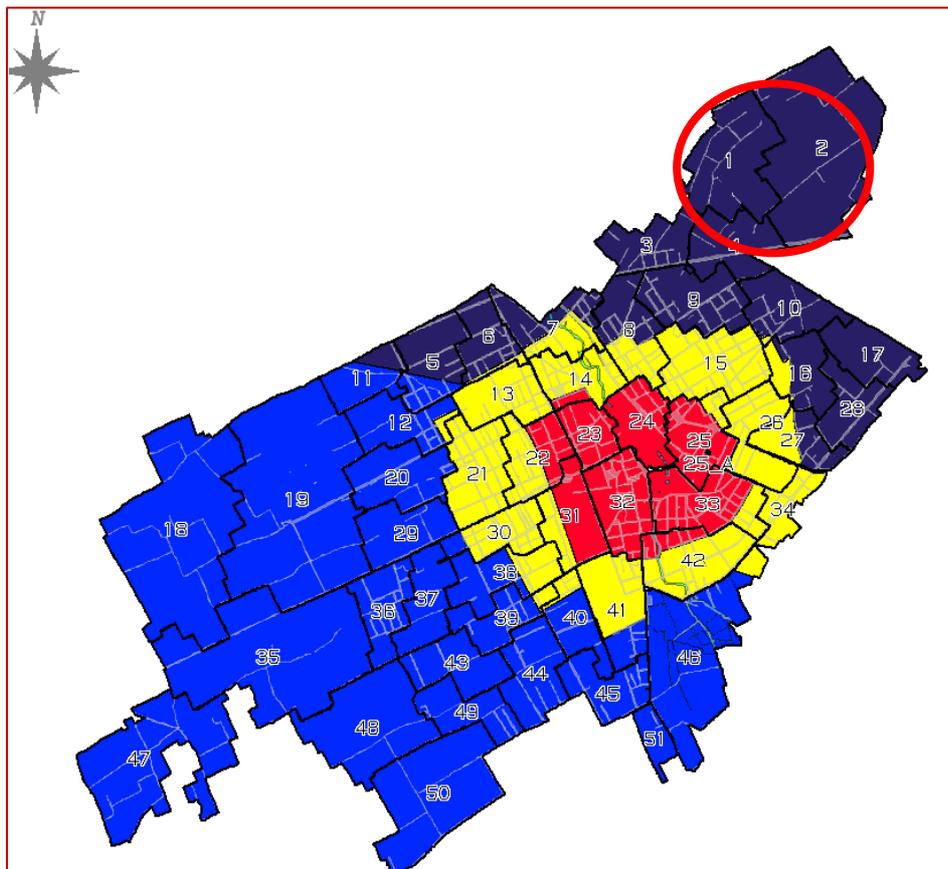
Nella tabella che segue, si riportano i dati comunali di NTN, quotazioni medie e IMI con le relative variazioni percentuali.

Tabella 3: NTN, IMI, quotazioni medie e variazioni % - macroarea Alto Milanese

Comune	NTN II sem 2013	Var % NTN II sem 2013 / II sem 2012	Quota % NTN Provincia	IMI 2013	Quotazione II sem 2013 €/ m <sup>2</sup>	Var % quotazione II sem 2013 / I sem 2013	Differenziale quotazione II sem 2013 rispetto alla media di provincia
Arconate	16	-37,2%	0,10%	1,01%	1.225	-0,7%	0,56
Bernate Ticino	9	33,3%	0,06%	1,07%	1.245	0,0%	0,57
Buscate	12	79,9%	0,08%	1,01%	1.190	1,4%	0,54
Busto Garolfo	39	-11,2%	0,25%	1,39%	1.207	-1,2%	0,55
Canegrate	31	-21,4%	0,20%	1,25%	1.242	-0,7%	0,57
Casorezzo	34	252,6%	0,21%	2,59%	1.285	-1,0%	0,59
Castano Primo	50	23,6%	0,32%	1,50%	1.120	-1,0%	0,51
Cerro Maggiore	37	-36,2%	0,23%	1,17%	1.174	-0,9%	0,54
Cuggiono	26	-20,8%	0,16%	1,42%	1.167	-1,4%	0,53
Dairago	28	-26,7%	0,18%	2,02%	1.267	4,1%	0,58
Inveruno	14	-57,8%	0,09%	0,75%	1.250	-1,1%	0,57
<b>Legnano</b>	<b>250</b>	<b>-16,6%</b>	<b>1,60%</b>	<b>1,72%</b>	<b>1.403</b>	<b>-0,2%</b>	<b>0,64</b>
Magnago	29	-36,7%	0,19%	1,35%	1.233	0,0%	0,56
Nerviano	51	-9,7%	0,33%	1,50%	1.419	-1,2%	0,65

Nosate	1	-50,0%	0,01%	0,53%	1.179	0,0%	0,54
Parabiago	121	-10,6%	0,77%	1,76%	1.469	-0,5%	0,67
Rescaldina	36	-61,6%	0,23%	1,23%	1.233	-1,3%	0,56
Robecchetto Con Induno	6	-4,3%	0,04%	0,77%	1.146	-1,4%	0,52
San Giorgio Su Legnano	28	-14,1%	0,18%	1,55%	1.233	0,0%	0,56
San Vittore Olona	27	-14,0%	0,17%	1,40%	1.475	-2,2%	0,68
Turbigo	29	13,7%	0,19%	1,12%	1.133	-0,7%	0,52
Vanzaghello	9	-24,8%	0,05%	0,91%	1.204	-0,7%	0,55
Villa Cortese	31	25,9%	0,20%	1,77%	1.098	-1,7%	0,50
<b>Alto Milanese</b>	<b>912</b>	<b>-16,9%</b>	<b>5,83%</b>	<b>1,47%</b>	<b>1.300</b>	<b>-0,6%</b>	<b>0,60</b>

### Mappa Zone OMI



### 5.1.2 Analisi del segmento del mercato di riferimento.

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari a base della stima, o comunque al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, si sono prese in considerazione le rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato presenti in provincia, le cui risultanze sono riportate di seguito.

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della stima, si sono prese a riferimento le indicazioni fornite:

- **dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, redatto dall'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici che vengono confrontati, per completezza, con altri indicatori di mercato afferenti la medesima zona da cui si rileva per il comune di Legnano relativamente al 2° semestre 2013., per quanto riguarda la Zona di riferimento "D2" - fascia Periferica - si riporta:

Comune: LEGNANO

Semestre: 2014/1

Fascia: Periferica	Zona: D2	Microzona: 4
Descrizione: FERROVIA NORD, PICASSO, BEETHOVEN, TOSI		

#### Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Residenziale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Ville e Villini	O		1700	2200	L	5,2	6,4	L	3,7	3,5	F	24	26
Ville e Villini	N	P	1200	1500	L	3,7	4,3	L	3,7	3,4	F	24	26
Box	N	P	750	1000	L	2,9	4,2	L	4,6	5	F		
Abitazioni civili	O		1750	2100	L	5,2	6,2	L	3,6	3,5	F	22	24
Abitazioni civili	N	P	1100	1450	L	3,6	4,3	L	3,9	3,6	F	22	24
Abitazioni di tipo economico	O		1500	1900	L	4,3	5,6	L	3,4	3,5	F		
Abitazioni di tipo economico	N	P	1100	1450	L	3	3,6	L	3,3	3	F		

#### Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Commerciale'

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Negozi	N	P	1300	1600	L	6,1	8	L	5,8	6	F		
Magazzini	N	P	450	600	L	2,5	3,3	L	6,7	7	F		

#### Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Terziaria'

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Uffici	O	P	1000	1300	L	4,1	5,7	L	4,9	5,3	F	20	21
Uffici strutturati	O	P	1350	1500	L	6,9	8,2	L	6,1	6,6	F	21	23

#### Valori dei Fabbricati - destinazione d'uso 'Produttiva'

Tipologia edilizia	Stato	Prev.	Valori di mercato (€/mq)		N/L	Valori di locazione (€/mq mese)		N/L	R1	R2	C/F	% I.A.	
			Min	Max		Min	Max					Min	Max
Capannoni tipici	N	P	600	800	L	3,4	4,5	L	6,8	6,8	F	20	24
Capannoni industriali	N	P	600	800	L	3,4	4,8	L	6,8	7,2	F		
Laboratori	N	P	600	700	L	3,5	4	L	7	6,9	F		

- La **Rilevazione dei Prezzi degli Immobili**, listino edito dalla Borsa Immobiliare presso la Camera di Commercio di Milano N° 45 - 1° semestre 2014 indica per il comune di Legnano:

Tipologia edilizia	Centro		Periferia	
	min.	max.	min.	max.
App. nuovi cl.energ.A.B.	2.400,00	2.850,00	1.900,00	2.350,00
Box	18.000,00	22.000,00	14.000,00	16.000,00
Uffici	1.600,00	1.900,00	1.200,00	1.300,00
Negozi	2.100,00	3.300,00	1.300,00	1.500,00
Capannoni nuovi	--	--	900,00	1.000,00
Capannoni vecchi	--	--	500,00	600,00
Terreni residenziali €/mc	170,00	190,00	140,00	150,00

## 5.2 Ricerche di mercato dirette

Si sono riscontrate le seguenti offerte relative alla tipologia produttiva (non di nuova costruzione) realizzabile sull'area in valutazione:

Comune di Legnano Destinazione Industriale				
Ubicazione	Sup. (mq)	Prezzo richiesto (€)	Descrizione	Foto
Legnano via Aurelio Robino	1.500	affitto annuo <b>68.000,00</b> con r=6% <b>1.130.000,00</b>	Legnano, al confine con il Comune di Canegrate proponiamo IMPORTANTE UFFICIO di mq 250 con capannone completo di impianti, doppio accesso carraio, ampio spazio di manovra e disponibilità immediata. Possibilità di pagamento dilazionato. Classe energetica G Kwh mc anno 86,90 ERIF SRL Corso Sempione 264 San Vittore Olona 20028	
		Prezzo unitario richiesto (€/mq) <b>753,00</b>		
Legnano zona industriale	466	<b>512.000,00</b>	L'immobile si trova a Legnano, adiacente l'autostrada Milano - Laghi e dalla Strada Statale 527 Bustese; il capannone è di recente costruzione e la metratura totale è di 466 mq compreso di soppalchi. I soppalchi interni al capannone possono essere adibiti ad uso ufficio e gli impianti di riscaldamento ed elettrico sono predisposti. CASA & INDUSTRIA VIA COMO 3 - Lainate (MI)	
		Prezzo unitario richiesto (€/mq) <b>1.100,00</b>		
Legnano zona industriale	1.265	<b>1.300.000,00</b> (affitto 70.000 annui)	LEGNANO, su strada commerciale di forte passaggio, proponiamo in vendita ad uso commerciale/artigianale/servizi, una proprietà indipendente con capannone, uffici e abitazione composto come segue: superficie commerciale fronte strada al piano terra di mq 110 ca., oltre servizi e spogliatoi con accesso diretto e visivo al capannone produttivo di mq 500 ca. con un'altezza di h. 4.00 mt, il capannone dispone di doppio ingresso con portoni larghi 4.00 mt, al piano interrato raggiungibile sia con scala interna che attraverso una rampa esterna con ingresso indipendente si trova un spazio/deposito di mq 580 ca. alto 3,20 mt. e il locale caldaia, completa la proprietà un'appartamento posto al piano 1°, composto da un soggiorno con cucina a vista, due camere, bagno e terrazzo. L'immobile nel suo	

			insieme ha delle buone finiture e nell'arco del tempo una continua manutenzione ha fatto sì che attualmente, sia gli impianti che il fabbricato non hanno necessità di ristrutturazioni profonde ma solo adeguamenti alle normative attuali e personali all'attività. Macchimmobiliare Via G. Mameli 14 - Busto Arsizio (VA)	
Legnano via Juker 22	5.400	<b>Prezzo unitario richiesto (€/mq)</b> <b>1.028,00</b>	<p>In posizione strategica nella zona industriale di Legnano (MI), a meno di 1km all'accesso autostradale di Castellanza della A8 Milano Laghi, proponiamo sia in vendita che locazione complesso industriale su una superficie fondiaria superiore a 8.000 mq, composto da capannone mono planare da 4.580 mq ca con alt. 7,25 mt, oltre a palazzina uffici su 4 livelli fuori terra e uno interrato di circa 830 mq.</p> <p>Il capannone totalmente ristrutturato di recente è suddiviso in diversi ambiti lavorativi / magazzini con dotazione di servizi, spogliatoi e locali tecnici ed è inoltre dotato di impiantistica a norma di riscaldamento, illuminazione, impianto antintrusione realizzati ex novo.</p> <p>La palazzina uffici invece si sviluppa su 4 livelli oltre a piano interrato per un totale di 826 mq ca : i primi due livelli destinati a uso ufficio, mentre il terzo è attualmente con destinazione residenziale e il piano interrato con locali uso spogliatoi / servizi e locali tecnici.</p> <p>L'area esterna cui si accede da 2 passi carrai e un cancello pedonale, posti sul fronte del complesso, è ripartita fra il piazzale frontale e l'area perimetrale sui due lati.</p> <p>L'immobile è dotato di cabina elettrica e di una portineria con controllo della pesa camion. Il lastrico solare è stato recentemente rifatto con installazione di pannelli solari.</p> <p>Per approfondire questa o altre proposte immobiliari potete consultare il nostro sito web <a href="http://www.bc-agency.it">www.bc-agency.it</a>, oppure chiamare il numero di cel +39 331 620 7687 ( Dott. Alberto Bernasconi) B&amp;C Agency Snc via Veratti 9 - Varese (VA)</p>	
		<b>affitto annuo</b> <b>300.000,00</b> <b>con r=6%</b> <b>5.000.000,00</b>		
Via Aurelio Robino	1.500	<b>930.000,00</b>	<p>Vendesi Capannone indipendente su area totale di oltre mq. 3.000 così composto; zona produttiva al piano terra mq. 779 oltre ad uffici di mq. 86; magazzino al piano seminterrato di mq. 432; uffici al piano primo di mq. 234 con possibilità abitazione custode, mansarda da ultimare e cantina/archivio al piano interrato di 330 mq., completo di impianti, doppio accesso carraio, ampio spazio di manovra e disponibilità immediata.</p> <p>Prezzo richiesto € 930.000 - possibilità pagamento dilazionato.</p> <p>Classe energetica G Kwh mc anno 86,90 ERIF S.r.l. Corso Sempione 264 - San Vittore Olona (MI)</p>	
		<b>Prezzo unitario richiesto (€/mq)</b> <b>620,00</b>		
Via Quasimodo	325	<b>295.000,00</b>	<p>Uscita autostrada Castellanza, in zona industriale, porzione di capannone di 325 mq. con parcheggi pubblici e privati. Impianto di riscaldamento, impianto luce, carroponete. Ottime condizioni generali. B B&amp;P Real Estate Srl Via Cosimo Del Fante 16 - Legnano (MI)</p>	
		<b>Prezzo unitario richiesto (€/mq)</b> <b>908,00</b>		

Legnano Via Quasimodo	4.700	Affitto annuo <b>200.000,00</b> <b>3.330.000,00</b>	Cod. V 149 Vendesi a Legnano (MI), lungo asse viario molto frequentato, capannone edificato su due piani fuori terra, spazio commerciale su Nelle immediate vicinanze dell'uscita di Castellanza della A8 Milano-Laghi, a Legnano in Via Quasimodo proponiamo in locazione immobile industriale indipendente di mq. 4.700, con servizi, impianto elettrico e riscaldamento; altezza utile sotto trave mt. 5,60,. L'immobile risulta munito di n.3 ribalte idrauliche ideale per il carico/scarico delle merci; completano la struttura uffici di mq. 200, ristrutturati nuovi. CANONE ANNUO € 200.000,00 Attestato di certificazione energetica in corso di predisposizione ERIF SRL Corso Sempione 264 San Vittore Olona 20028	
		<b>Prezzo unitario richiesto (€/mq) in c.t. 708,00</b>		
Via P. Picasso	450	Affitto annuo <b>22.000,00</b> <b>367.000,00</b>	Vicino all'uscita autostradale di Castellanza sulla Milano-Varese proponiamo capannone di recente costruzione ed in ottimo stato di manutenzione. All'interno vi sono uffici disposti su un piano di circa 60 metri quadrati con ingresso indipendente. L'immobile è adatto ad ogni tipo di lavorazione e l'altezza di 7,5 metri consente di sfruttare gli spazi in verticale per stoccare la merce con le scaffalature. L'area esterna consente il carico/scarico merci anche con mezzi pesanti. Industrial company di Rovati Gualtiero via bellingera 4 - Busto Arsizio (VA)	
		<b>Prezzo unitario richiesto (€/mq) in c.t. 815,00</b>		
Legnano Via Quasimodo	390	Affitto annuo <b>15.000,00</b> <b>250.000,00</b>	Zona autostrada: capannone di 390 mq + 200 di area esterna privata. Imbiancato e pulito, bagno e ufficio al piano terra più ufficio direzionale al piano primo. LIBERO DA APRILE 2015 Rif.R627 Canone mensile € 1.250,00 Info cell.3480617760 ace in fase di valutazione	
		<b>Prezzo unitario richiesto (€/mq) in c.t. 641,00</b>		

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

Comune di Legnano Destinazione Terziaria-Commerciale				
Ubicazione	Sup. (mq)	Prezzo richiesto (€)	Descrizione	Foto
Legnano via Corridono	100	<b>210.000,00</b>	LEGNANO CENTRO, "Vicolo Corridoni". Il nuovo complesso "SPAZIO CORRIDONI", si trova in pieno centro a Legnano, in prossimità di Piazza San Magno e del parcheggio pubblico della pretura. La posizione sul vicolo interno, rispetto al traffico pedonale di via Corridoni, lo rende il luogo ideale per uffici e laboratori di qualità, che uniscono la comodità della posizione, alla tranquillità dell'insediamento. L'antico edificio, una volta destinato a falegnameria e magazzino, è stato rivisitato e modulato, negli interni ed esterni, e propone spazi modulari e	

			<p>flessibili, con possibilità di parcheggio interno, e di comodo ascensore-montacarichi. Tipologie e metrature disponibili: UFFICI di mq.100 e 125, (adiacenti ed eventualmente unificabili) a piano primo; PREZZO PROMOZIONALE (CON LAVORI DI ULTIMAZIONE SOLO INTERNAMENTE):</p> <p>UNITA' 8 - 100 MQ A 210.000 EURO. (PIANO PRIMO - DESTINAZIONE COMMERCIALE)</p> <p>UNITA' 9 - 125 MQ A 290.000 EURO. (PIANO PRIMO - DESTINAZIONE COMMERCIALE)</p> <p>UNITA' 2 - 115 MQ. A 170.000 EURO. (SEMINTERRATO - DESTINAZIONE COMMERCIALE). Studio immobiliare Marco Napoli CORSO ITALIA 13 Legnano 20025</p>
Legnano corso Garibaldi,66	350	<p><b>495.000,00</b></p> <p><b>Prezzo unitario richiesto (€/mq) 1.410,00</b></p>	<p>LEGNANOCENTRO, CORSO GARIBALDI 66, VENDIAMO UFFICIO MQ.350 LIBERO DA SUBITO, OLTRE AD ARCHIVIO DI MQ.100 NEL SEMINTERRATO. SOLUZIONE MOLTO VALIDA, COMODITA' PARCHEGGI, ZONA CENTRALE E RISERVATA. IDEALE PER STUDIO PROFESSIONALE. PREZZO DI VENDITA: 495.000 EURO.</p> <p>CLASSE ENERGETICA: G INDICE PRESTAZIONE ENERGETICA (IPE): 71.04 kWh/m3a.</p> <p>Studio immobiliare Marco Napoli CORSO ITALIA 13 Legnano 20025</p>
Legnano via per Busto Arsizio, 11	525	<p><b>620.000,00</b></p>	<p>A Legnano - Via per Busto Arsizio - fronte S.S. Sempione. Ottima visibilità.</p> <p>In edificio commerciale/terziario si sviluppa l'ampio ufficio commerciale completamente indipendente di 405 mq disposto su 2 livelli. L'ufficio si presenta con 3 vetrine al piano terra, da una delle quali si accede alla reception oltre 2 salette d'attesa/archivio per una superficie complessiva di 65 mq.</p> <p>Attraverso una scala elicoidale si accede al primo piano nel quale troviamo i restanti 340 mq suddivisi in 6 ampi locali e tripli servizi .L'immobile è completo di impianto di riscaldamento e condizionamento oltre impianto elettrico/luce. La proprietà si completa con ulteriori 120 mq sempre al piano primo, avente ingresso indipendente, collegabili all'unità principale (questa porzione di immobile necessita di interventi di ristrutturazione) .</p> <p>Ampia disponibilità di parcheggi nel cortile pertinenziale.</p> <p>Senza spese condominiali.</p> <p>A.G. consulenza immobiliare Via col di lana 16 Inveruno 20010</p>
		<p><b>Prezzo unitario richiesto (€/mq) 1.180,00</b></p>	
		<p><b>Prezzo unitario richiesto (€/mq) 1.040,00</b></p>	



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Via Manin 27 - Milano tel. + 390263697441/7431/425 fax + 390263697687 e-mail: up.milano@agenziaentrate.it - www.agenziaentrate.it

## 6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Per procedere alla valutazione degli immobili in parola è necessario analizzare alcune caratteristiche per individuare il metodo o il criterio più rispondente o l'eventuale necessità di utilizzare criteri diversi.

### 6.1 Determinazione all'attualità valore venale area + fabbricati.

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello della determinazione del più probabile valore venale all'attualità degli immobili di proprietà AMGA ubicati a Legnano in via

Salvatore Quasimodo civ.19-21, ai fini di una eventuale cessione a seguito di pubblica asta.

Nel punto 3.1 della presente relazione, relativo alla descrizione urbanistica si sono riportate le indicazioni relative alle aree costituenti il lotto in parola di cui al PGT vigente che indica una destinazione D1 relativa ad Aree del tessuto consolidato delle attività produttive - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni.

Tutto ciò premesso, considerando il compendio in parola ai fini valutativi come costituito da un appezzamento di terreno edificabile, non è possibile ricorrere ad un concetto di valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo, mentre risulta necessario considerare una possibile ipotesi di trasformazione che comporti l'eventuale edificazione (se possibile) o la cessione dei corrispondenti diritti volumetrici sulla base di quanto consentito dai regolamenti.

Considerando pertanto il compendio in valutazione, oggetto di una trasformazione urbanistico-edilizia in quanto aree edificabili interne ad un comparto edificatorio, è necessario ricordare che il mercato delle suddette aree si allontana dal concetto di mercato perfetto in quanto ogni bene è caratterizzato da elementi fisici ed urbanistici che ne connotano la peculiarità. La caratteristica principale da tenere in conto per la valutazione di un'area comunque edificabile è la circostanza oggettiva che i terreni edificabili hanno un valore di mercato nella misura in cui sono destinati a diventare fabbricati commerciabili; tale trasformazione dipende da numerosi parametri (localizzazione, volumetria assentita, tempistica, costi, valore dei fabbricati, tempi di assorbimento del mercato...etc) che rendono ciascun ambito tipico e non replicabile. In questi casi, non risulta possibile ricorrere ad un concetto di valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo ed i valori di zona fondati su parametri generici quali €/mc, €/mq ecc. non riescono a dare il grado di apprezzamento del mercato su ambiti specifici. Pertanto è necessario ricorrere ad uno dei metodi indiretti di stima quali il Procedimento del Valore di Trasformazione o a metodi finanziari (Discount Cash Flow).

Nel caso in esame si ritiene di utilizzare la metodologia sopra indicata (Valore di trasformazione).

Secondo tale criterio estimale il valore di mercato di un'area edificabile si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione; tale procedimento di tipo tecnico è legato alla valorizzazione degli immobili e alla determinazione del loro valore secondo il principio dell' "highest and best use" ossia in modo da realizzare la massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici secondo un congruo tempo di attuazione del processo di sviluppo.

### 6.1.1 Determinazione del valore venale del compendio effettuato con il criterio del Valore di trasformazione (Allegato 1)

Per quanto riguarda la determinazione del valore del compendio in esame, trattandosi di un'area edificabile, sulla base delle considerazioni sopra menzionate, si utilizza il criterio del valore di trasformazione, relativo alla determinazione del valore dell'area sulla base dell'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione.

Pertanto, sulla base delle indicazioni delle NTA di riferimento esplicitate al punto 3.2, è possibile delineare il seguente schema planivolumetrico di previsione ai fini di un'eventuale ipotetica trasformazione dell'intero compendio in valutazione, delineandone le possibilità edificatorie:

#### **- Ambito di Trasformazione a destinazione produttiva D1**

Lotto	Sup. Catast. mq	Sup. Fondiaria/ Territorial e lotto al netto area AMI Acque mq	Indice IF mq/mq Zona D1	SLP realizzabile	Destinazioni consentite	mq SLP esistente (da ristruttur.)	Mq SLP nuova realizzazione
Mapp 71 - 332	14.325	14.100*	1,00	14.100	A)Produttivo tipo industriale/artigianale B)Terziario per la produzione di servizi	380 + 2.096 in demolizione	<b>13.945</b> (14.325-380) <b>Si ipotizza industriale 80% + terziario di servizio 20%</b>

\* Sup. grafica da considerarsi con le dovute tolleranze

Il criterio del valore di trasformazione, utilizzato come metodo per la determinazione del valore dell'area, si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione. Tale procedimento di tipo tecnico è legato alla valorizzazione degli immobili e alla determinazione del loro valore secondo il principio dell' "highest and best use" ossia in modo da realizzare la massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici che vincolano l'immobile da trasformare secondo l'assunto "la trasformazione più probabile è quella che consentirà il massimo sfruttamento giuridicamente e tecnicamente consentito".

Nell'ambito di tali indicazioni si sono sviluppati i modelli di determinazione del valore di trasformazione sulla base della massima capacità edificatoria concessa dalle NTA oltre che dei relativi standard di competenza ed in relazione alla tempistica ipotizzata consentita dagli strumenti attuativi.

Secondo questo particolare aspetto economico, il compendio da trasformare è un bene di produzione nel processo di edificazione ed il suo Valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo.

In sintesi, il valore di Trasformazione di un'area è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato dei fabbricati nuovi su di essa realizzabili, comprensivi del

valore dell'area su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.

Affinché il Valore di Trasformazione di un immobile si identifichi con il suo Valore di Mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso.

### Presupposti generali

Si procederà eseguendo una valutazione secondo un approccio "tecnico" all'attualità, determinando il più probabile valore di mercato del compendio in esame sulla base della destinazione definita dallo strumento urbanistico sopra indicata ed in base alla rispettiva massima slp trasformabile e commercializzabile.

Inoltre, trattandosi di un procedimento indiretto di stima di aree edificabili, sarà necessario ipotizzare la tipologia del prodotto finito sulla base di quella prevalente riscontrata da indagini di mercato riferite al periodo di valutazione (all'attualità).

Il tutto meglio dettagliato al punto inerente l'assunzione dei costi di costruzione.

I principi che regolano il criterio del valore di trasformazione risultano essere i seguenti:

- "highest and best use" ossia la realizzazione della massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici che vincolano l'immobile da trasformare.

- "ordinarietà" nello specifico particolarmente importante, infatti con la presente relazione si perverrà ad un valore **ordinario**. Inoltre, sempre per tale principio in base al quale viene comunemente definito il cosiddetto "valore di mercato di un bene"<sup>1</sup> non possono essere considerati eventuali giudizi di convenienza dettati da condizioni "extra ordinarie" quali monopoli, assenza di concorrenzialità, utilità marginale, stretta temporistica.

E' "**ordinario**" l'imprenditore di capacità tecniche e organizzative adeguate alla proposta di sviluppo, ossia quello che produce un dato bene ad un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo

- "permanenza delle condizioni". Il principio della "permanenza delle condizioni" in generale ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima. Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello di riferimento, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato correnti all'epoca della valutazione, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

<sup>1</sup> **Valore di Mercato:** È il prezzo di un bene di investimento, che ha origine da contrattazioni efficienti fra soggetti informati in un **mercato concorrenziale**, che è quello in cui esiste **una pluralità** di soggetti ognuno dei quali non può influenzare il prezzo di equilibrio, che si forma unicamente per effetto **dell'incontro tra domanda e offerta**. Per quanto riguarda le contrattazioni in titoli, il prezzo di mercato è quello a cui si effettuano le compravendite in un preciso istante.

Di seguito si ripercorre l'intero procedimento analizzando i fattori che rientrano nel processo di sviluppo trattato nel foglio di calcolo allegato alla relazione.

Come premesso, il Valore di Trasformazione di un'area edificabile, nel caso in esame del compendio della cascina, è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato delle unità commerciabili su di essa realizzabili a seguito della trasformazione, comprensivo del valore dell'area stessa su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.

Con tale criterio si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia, sulla base del loro costo all'attualità in condizioni ordinarie. Come già indicato, in questo procedimento è necessario tenere conto di due principi: il principio dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni.

Il procedimento di stima si articola sui seguenti elementi:

1. Valore finale del fabbricato da realizzare (Ricavi dell'operazione)  $V_{ff}$ ;
2. Costo di costruzione medio di edifici ordinari  $C_c$ ;
3. Spese tecniche e di progettazione  $O_p$ ;
4. Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione  $O_u$ ;
5. Oneri finanziari  $O_f$ ;
6. Utile imprenditore – promotore  $U_p$ .

Il più probabile valore unitario di mercato dell'area, in base al costo di trasformazione, sarà dato da:

$$V_{area} = V_{ff} - (C_c + O_p + O_u + O_f + U_p)$$

Occorre però tenere conto che i ricavi e i costi, così come sopra definiti, assumono la forma di flussi di entrata e di uscita, pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni agli altri se prima non sono stati resi equivalenti rispetto al tempo.

Nella formula "atemporale" sopra riportata occorre, quindi, inserire il coefficiente di attualizzazione dei flussi di cassa ( $1/q^n$ ) ricollocando così nel tempo i costi e i ricavi al momento attuale di valutazione del bene.

$$V_T = V_{ff}/q^n - (C_c + O_p + O_u + O_f + U_p) / q^n$$

Dove con  $q^n = (1+r)$  si indica il montante attuale, con  $r$  il saggio di attualizzazione di tipo prettamente finanziario, con  $n$  il numero degli anni di durata della trasformazione.

### **Ricavi**

$V_{ff} =$  Valore finale di mercato

Il valore di mercato dell'immobile trasformato, identifica l'ipotetico prezzo di mercato cui potrà essere venduto l'immobile a seguito della trasformazione; tale valore, almeno in teoria, dovrebbe essere futuro, cioè riferito all'epoca in cui l'immobile sarà trasformato e potenzialmente vendibile (in realtà viene stimato all'attualità sulla base della permanenza delle condizioni).

L'assunto è che dalla vendita dell'immobile trasformato sia possibile trarre un ricavo pari proprio al suo valore di mercato.

Data la consistenza del lotto superiore ai 10.000 mq, si ipotizza la trasformazione del compendio in un "complesso industriale completo" mediante ristrutturazione del fabbricato a due piani posto all'ingresso della proprietà ad uso casa custode ed ex uffici, demolizione del capannone e delle tettoie esistenti con conseguente nuova realizzazione di edifici produttivi ed uffici di servizio alla produzione in percentuale inferiore al 30% del totale della slp (percentuale oltre alla quale gli oneri dovuti alla specifica destinazione terziaria - non produttivo - superano gli utili).

Dall'analisi di mercato elaborata nei paragrafi precedenti, tenuto conto della riqualificazione generale che subirà il compendio a seguito della trasformazione complessiva, delle caratteristiche posizionali delle aree e della tipologia delle nuove costruzioni in progetto, sulla base delle funzioni ipotizzate, si prevedono i seguenti valori unitari di vendita anche sulla base del trend di mercato e delle indagini di cui al punto 5.1:

<b>IPOSTESI DI MIX funzionale e di RICAVI</b>	<b>UM</b>	<b>RICAVI UNITARI in c.t.</b>
Capannoni industriali Nuova Costruzione 80% SLP	€/mq	<b>1.100,00</b>
Uffici di servizio alla produzione Nuova Costruzione 20% SLP	€/cad	<b>1.300,00</b>

Ai ricavi complessivi, determinati sulla base dei valori unitari sopra indicati moltiplicati per le relative consistenze, si ritiene di dedurre le spese di commercializzazione nella percentuale del 3% dei ricavi.

### **Costi diretti ed indiretti**

#### **C<sub>c</sub> = Costo di costruzione**

Il costo di costruzione che si assume è l'importo derivante dai dati relativi all'edilizia industriale del Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI 2014, costo comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici, generalmente escluso il costo delle sistemazioni delle aree esterne e delle eventuali demolizioni dei fabbricati esistenti.

In mancanza di schede d'ambito, basandosi sulle indicazioni sopra esposte si ipotizzano ristrutturazione dell'esistente e realizzazione di capannoni, spazi commerciali e uffici legati all'attività produttiva, pertanto si è ritenuto opportuno riferirsi alle suddette voci:

Per la parte produttiva:

- E/7 - Complesso Industriale Completo - Capannoni: €/mq 663,00

## E7 Capannone industriale completo - CAPANNONE

### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi	35.151,00	0,85%
2 Palificazioni	216.426,00	5,24%
3 Fondazioni	58.357,00	1,41%
4 Fognature interne	34.092,00	0,83%
5 Riempimenti e pavimento industriale	329.514,00	7,99%
6 Strutture	601.652,00	14,58%
7 Pannelli	141.512,00	3,43%
8 Rivestimento pannelli	302.300,00	7,33%
9 Coperture	188.908,00	4,58%
10 Serramenti e facciata continua	215.594,00	5,22%
11 Murature interne	192.463,00	4,66%
12 Finiture	569.148,00	13,79%
13 Impianto elettrico	519.329,00	12,59%
14 Impianto climatizzazione	567.484,00	13,75%
15 Impianto idrosanitario	63.650,00	1,54%
16 Impianto di sicurezza	90.939,00	2,20%
<b>Costo Totale</b>	<b>4.126.519,00</b>	<b>100,00%</b>

### TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

4.126.519,00	663,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
6.220		

- E/7 - Complesso Industriale Completo - Uffici :€/mq 893,00

## E7 Capannone industriale completo - UFFICI

### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi	3.784,00	0,20%
2 Palificazioni	83.311,00	4,51%
3 Fondazioni	80.662,00	4,36%
4 Struttura	120.540,00	6,52%
5 Copertura	21.641,00	1,17%
6 Serramenti, facciata continua	421.473,00	22,79%
7 Murature interne	77.863,00	4,21%
8 Finiture	524.080,00	28,34%
9 Impianto elettrico	156.708,00	8,47%
10 Impianto climatizzazione	158.071,00	8,55%
11 Impianto idrosanitario	113.275,00	6,13%
12 Impianti elevatori	87.698,00	4,74%
<b>Costo Totale</b>	<b>1.849.106,00</b>	<b>100,00%</b>

### TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

1.849.106,00	893,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
2.070		

Si ritiene che in tali costi possa essere compresa la sistemazione esterna dell'area scoperta.

Si considera un costo di demolizione dell'edificio esistente pari in c.t. a 25 €/mc vuoto per pieno.

Inoltre non avendo indagini reali si ipotizza un eventuale costo di bonifica minima pari a €/mq 25,00 in quanto, trattandosi di un ex magazzino, si ritiene di non considerare particolari problemi di inquinamento.

**O<sub>p</sub> = Oneri professionali**

Comprende le spese tecniche e di progettazione, il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, gli oneri per la sicurezza, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari al 8% del costo di costruzione per definire l'incidenza di tale voce di costo.

**O<sub>u</sub> = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione**

Nel caso in esame, per tali oneri – distinti in Oneri di Urbanizzazione Primaria, Secondaria e smaltimento rifiuti – in base alle tariffe stabilite dal comune di Legnano per le nuove costruzioni come da prospetto di cui alla Delibera di Integrazione dell'08.03.00 per la destinazione produttiva, si rileva:

Destinazione	OO.UU prim	OO.UU sec	Smaltimento rifiuti	Totale €/mq slp
<b>Destinazione produttiva €/mq SLP</b>	25,50	17,05	3,54	<b>46,09</b>
<b>Destinazione terziaria (oltre 30% SLP) €/mq SLP</b>	55,06	79,19		<b>134,25</b>

Per quanto riguarda il contributo sul costo di costruzione, tale onere non viene conteggiato per la destinazione produttiva.

Trattandosi di area di consistenza superiore ai 10.000 mq l'attuazione dell'ipotesi di sviluppo potrebbe essere subordinata all'assunzione di un Piano Attuativo con la relativa cessione e/o monetizzazione degli standard (che per l'attività produttiva risultano determinati dalle NTA di cui al Piano dei Servizi, pari al 20% della SLP), qualora, oltre alla consistenza si raffigurasse l'indicazione di trasformazione urbanistica.

Al livello attuale, senza una precisa indicazione dell'ufficio Tecnico competente su un'ipotesi progettuale precisa, si ritiene di considerare una tempistica propedeutica media (6 mesi) tra l'intervento diretto ed il Piano Attuativo.

Non si ritiene di conteggiare alcuna monetizzazione degli eventuali standard data la consistente dimensione del lotto e della conseguente facilità di reperimento.

**Durata dell'operazione:**

Si ipotizza una durata complessiva di un eventuale operazione in fasi distinte così articolate<sup>2</sup>:

<sup>2</sup> All'interno della durata complessiva del processo di trasformazione, si possono distinguere verosimilmente tre periodi principali o fasi scandite da altrettante date salienti:

- n1= fase preliminare; è il periodo di tempo, intercorrente tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare (coincidente in generale con la data di effettuazione della stima) e la data di inizio dei lavori di trasformazione;

• Area edificabile

- n1: analisi fattibilità progettazione esecutiva dell'opera, procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, fino all'affidamento dei lavori all'impresa mesi 6 (media intervento diretto - Piano Attuativo);
- n2: durata dei lavori mesi 12
- n3: mesi 6 (data la consistenza complessiva);
- Complessivamente mesi max 24.

Si precisa inoltre che si ipotizza per tutte le operazioni in valutazione un "ordinario" ricorso al debito pari ad una percentuale di indebitamento del 60% dei costi sostenuti.

**O<sub>f</sub>** = Oneri finanziari.

Gli oneri finanziari si quantificano, di conseguenza per la sola percentuale di ricorso al debito, ad un saggio del 2,50 % in c.t. come segue<sup>3</sup>:

- n2= fase di costruzione; è il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione;
- n3= fase di commercializzazione; è il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene trasformato.

<sup>3</sup> Gli oneri verranno calcolati sui costi diretti e indiretti di trasformazione finanziati dal debito applicando la nota formula dell'interesse composto:

$I = C \times (q^t - 1)$  dove  $q = (1 + i)$ , C è il capitale, t gli anni o frazioni di anni di debito.

Gli interessi passivi sono calcolati con riferimento al numero "t" di anni in cui si protrae il debito, corrispondente al periodo compreso dal momento in cui si ipotizza l'esborso di denaro al momento in cui viene conclusa l'operazione immobiliare (vendita dell'ultima frazione di immobile realizzato).

Il tasso "i" rappresenta il saggio di interesse unitario annuo richiesto dall'ente erogante il prestito a favore del promotore immobiliare. In definitiva, con tale operazione si intendono remunerare gli interessi bancari che il trasformatore deve corrispondere all'istituto di credito a cui ricorre per poter pagare tutti gli attori del processo edilizio che intervengono nella trasformazione per la sola quota di debito dei costi tecnici della trasformazione stessa.

Trattandosi di una operazione di stima, si deve considerare il saggio di interesse bancario unitario annuo mediamente riscontrabile nel settore per un operatore ordinario, cioè dotato di medie capacità imprenditoriali, nell'ambito di applicazione del principio di ordinarietà si assumerà pertanto il saggio di mercato del credito compatibile con l'entità dell'operazione basata su dati rilevati per il credito fondiario-edilizio per operazioni di durata superiore ai 18 mesi, opportunamente incrementato per tenere conto del costo reale del denaro. Dall'esame del sistema di credito si può ragionevolmente ipotizzare che per il capitale di ricorso al credito (debit) che il tasso sia pari a quello dell'Eurirs della durata pari a quello dell'operazione o 5 anni (al 27.01.15 pari allo 0,16% per 3 anni), più uno spread variabile ormai intorno al 2-3%.

Eurirs				
Nome tasso	Ultimo prezzo	direzione	Var%	data
Eurirs 1 anno	0,115	▼	-4,959	27/01/2015
Eurirs 2 anni	0,123	▼	-6,107	27/01/2015
Eurirs 3 anni	0,165	▼	-2,655	27/01/2015
Eurirs 4 anni	0,230	▼	-3,038	27/01/2015
Eurirs 5 anni	0,306	▼	-3,318	27/01/2015
Eurirs 6 anni	0,387	▼	-3,250	27/01/2015
Eurirs 7 anni	0,473	▼	-3,331	27/01/2015
Eurirs 8 anni	0,562	▼	-3,020	27/01/2015

- Sul costo di acquisto dell'area

Per mancati interessi attivi per il periodo complessivo indicato.

- Sul costo di costruzione ed oneri professionali

Si ipotizzano esborsi progressivi a favore dell'impresa di costruzione in base a stati di avanzamento durante la fase di costruzione a parte di un anticipo iniziale (30%). La residua percentuale del costo di costruzione (70%) si considera concentrata verso la fase finale dei lavori, periodo nel quale vengono realizzate le opere più costose (finiture ed impianti), e pertanto, in via semplificata, si procede al calcolo considerando tale importo mediamente addensato, anziché a metà periodo, a 2/3 dall'inizio dei lavori e quindi anticipato di 1/3 dal termine del fine lavori.

- Sugli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione, in considerazione degli effettivi tempi di erogazione in condizioni di ordinarietà per metà all'atto del rilascio della concessione e la parte rimanente durante il corso dei lavori, vengono in via semplificata considerati concentrati interamente ad 1/3 dall'inizio dei lavori.

**U<sub>p</sub> = Utile imprenditore**

Tale costo indiretto remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone.

Il profitto deve essere dedotto dal mercato e varia quindi in funzione di molteplici parametri legati all'operazione di trasformazione:

- condizioni economiche generali
- andamento del mercato
- destinazioni d'uso (residenziale, produttivo, terziario, misto, ecc.),
- modalità, localizzazione e dimensioni dell'intervento
- attendibilità delle previsioni di tempi e costi e ricavi,
- eventuali analisi di scenari alternativi.

Pertanto, ogni differente operazione di trasformazione avrà uno specifico tasso di rischio e quindi di profitto, correlato al settore e all'insieme delle caratteristiche dello sviluppo immobiliare.

Ovviamente l'intervento ipotizzato di trasformazione è fattibile finanziariamente se produce un profitto per il promotore immobiliare che gestisce l'operazione. In tal caso il valore di trasformazione (più probabile prezzo di mercato dell'immobile nel suo stato attuale) rappresenta il massimo prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (massimo prezzo di offerta); un'offerta di vendita maggiore, infatti, andrebbe a discapito del tornaconto atteso.

L'ordinaria redditività dell'operazione per l'operatore immobiliare va calcolata in rapporto al capitale proprio investito, essendo sufficiente per il capitale di terzi la pura remunerazione del servizio del debito di detto ultimo fattore, si è

tenuto conto computando gli interessi passivi su costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione al tasso "ordinario" medio per il settore immobiliare.

Detto utile dell'operatore  $U_p$  - dovendo risultare pagante, in relazione alle attese di redditività, in termini tali da giustificare l'intervento - va commisurato ad un tasso sufficientemente remunerativo del capitale proprio investito, cioè del prezzo di acquisto degli immobili (incognito) che si presuppone erogato all'avvio (tempo  $t_0=0$ ) oltre che del rischio di impresa per ciascuno degli  $n$  anni dell'operazione al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo.

Con riferimento al testo "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero (pagg.188 e segg.) cui anche l'Ufficio ha collaborato nell'ambito di un rapporto istituzionale con l'Università Commerciale L. Bocconi, il tasso di profitto del capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente teoria di costruzione del tasso) con l'espressione:

$$K = \text{Risk free rate} + \text{Infl. attesa} + Pr_{bus} + Pr_{fin} + Pr_{sis}$$

Componendo tali fattori si ottiene nel caso in esame:

$$K^4 = 10,5\%$$

In letteratura il profitto in genere è espresso in percentuale sui costi o sui ricavi e si tratta evidentemente di percentuali differenti, profitto che viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero  $n_1+n_2+n_3$ .

In questa sede si ritiene di definire l'utile del promotore come una percentuale (solo sulla parte di ricorso al debito) sui costi complessivi sostenuti, che operativamente potrà essere distinto in due componenti:

- una quota  $U_{pa}$  calcolata sui costi diretti ed indiretti dell'Area (costo di acquisto, oneri di trasferimento) e relativi oneri finanziari;
- una quota  $U_{pc}$  calcolata sui costi diretti e indiretti di Costruzione (costo tecnico di costruzione, costi di gestione) e relativi oneri finanziari.

Si effettua pertanto per ogni quota ( $U_{pa}$  e  $U_{pc}$ ), l'accumulazione di tali annualità per la durata dell'operazione sulla percentuale di capitale proprio investita in relazione al costo complessivo dell'operazione, secondo la seguente formula:

$$U_p = U_{pc} + U_{pa}$$

$$\text{Dove } U_{pc} = [K (q^n - 1) / r] \times E \times Cc$$

$$U_{pa} = [K (q^n - 1) / r] \times E \times Va(1 + O_{fa})$$

<sup>4</sup> Secondo tale teoria vi vanno ricompresi il Risk free rate, corrispondente al saggio di rendimento reale (al netto dell'inflazione) dei titoli di stato a media-lunga scadenza, ed il saggio di inflazione attesa. Il premio al rischio specifico di business  $Pr_{bus}$  (composto di commerciale, produttivo, operativo, di destinazione e assicurabile) si assume almeno in linea con la differenza tra l'attuale costo del capitale proprio (ottenuto a mezzo dell'analisi economica i cui conteggi non si riportano per non appesantire troppo l'elaborato) ed il saggio di rendimento dei titoli a rischio nullo.

Il premio per i cosiddetti rischi "finanziari"  $Pr_{fin}$  (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione) si adotta pari alla già citata differenza tra il rendimento medio di mercato ed il tasso Risk free.

Il premio  $Pr_{sis}$  per il rischio di "sistema" (politico ed ambientale) che si assume pari al differenziale del tasso di rendimento degli investitori a rischio nullo tra Italia e ad es. la Germania.

"... è anche opportuno sottolineare che, a meno di casi eccezionali, il tasso annuo di profitto complessivo sperato non viene di solito accettato dall'imprenditore ordinario se inferiore al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo (attualmente compresi tra il 10% ed il 15%). Ed è appunto entro tali limiti che andrà a nostro giudizio stabilita la percentuale del profitto ordinario in condizioni, si ripete, non eccezionali ed in assenza di rischi notevolmente elevati".

**Dove:**

**$q=1+r$  ;**

**$r$ =saggio di rendimento atteso che si ritiene essere pari uguale al tasso di attualizzazione;**

**$n$  = n anni di durata dell'operazione;**

**$E$  = % di capitale proprio investito;**

**$C_c$  = costi totali dell'operazione ( $C_c + O_u + O_f$ );**

**$V_a$  = Valore Area (incognita);**

**$O_f$  = Oneri finanziari sul capitale area.**

Il tutto di seguito attualizzato secondo il fattore di attualizzazione  $1/q^n$  .

### Saggio di attualizzazione

L'attualizzazione si rende necessaria in quanto il quesito estimale riguarda il valore di un bene all'attualità (momento "zero" dell'operazione); pertanto l'attualizzazione permette di riallineare dal punto di vista monetario gli esborsi futuri (costi e ricavi) rispetto all'epoca della stima.

Il tasso di attualizzazione " $r$ ", assume funzione di tasso di sconto. Per questo non va confuso con il saggio che esprime il costo opportunità del capitale investito nell'operazione. Il tasso di sconto infatti non esprime, la redditività di impieghi alternativi del capitale e non va perciò identificato nel saggio da rischio d'impresa del settore edilizio.

Il saggio  $r$  ha quindi l'unica funzione della omogeneizzazione temporale dei diversi esborsi, caratterizzati da date di esborso differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata " $n$ ". Può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo.

I rendimenti a rischio nullo sono generalmente assunti pari ai rendimenti dei titoli di Stato a medio-lungo termine. In Italia uno dei riferimenti più comunemente adottati è il rendimento netto dei BTP decennali.

Solitamente si fa riferimento al tasso offerto dai BTP o CCT di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento a cui si aggiunge un adeguato spread.

Quale saggio di attualizzazione per una prospezione di breve-medio periodo come quelle oggetto della presente analisi, in linea con i tassi di rendimento dei BTP (rif BTP 2 anni scadenza 2017 ricerca febbraio 2015), risulta applicabile un 3% in c.t..

Pertanto, per quanto sopra esposto, dopo aver attualizzati i seguenti termini:

**$V_{ff}$**  = Valore finale dell'immobile (ricavi netti di vendita)

**$C_c + O_p$**  = Costo di costruzione + Oneri professionali

**$O_u$**  = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione

**$O_f$**  = Oneri finanziari

**$U_p$**  = Utile del promotore

è possibile ora determinare il valore di mercato dell'area con il criterio del valore di trasformazione dato dall'uguaglianza:

$$V_a = V_{ff} - (C_r + O_p + O_u + O_f + U_p).$$

### Oneri accessori

Trattasi di oneri relativi al trasferimento del bene che in regime ordinario di tassazione comprendono le imposte di registro e quelle ipocatastali, oltre che gli oneri notarili, valutabili complessivamente al 13% del valore dell'area.

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate si è sviluppato il foglio di calcolo excel relativo all'ipotesi di trasformazione sopra indicata nella quale si ipotizza:

Destinazione Residenziale di custodia - Si prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente senza modifica della consistenza complessiva ad uso residenza di custodia e magazzino.

Destinazione Produttiva - Si prevede la realizzazione di un complesso industriale completo secondo la slp massima indicata dalle NTA. In base alla suddetta slp di calcolo, si suddivide la consistenza al 80% in capannoni produttivi ed il 20% in uffici isolati ed a servizio dell'attività.

L'importo che ne risulta rappresenta, in condizioni di "ordinarietà" nelle quali deve doverosamente porsi l'estimatore, il valore dell'area già al netto di oneri fiscali, costi di mediazione e di consulenze.

Si precisa che i valori risultanti dai fogli excel, sono già al netto dell'utile del promotore lordo e del margine operativo attualizzato, oltre che degli oneri accessori.

Risultanze:

- Valore complessivo compendio (area+fabbricato) pari a € 1.878.982,61

## **7 CONCLUSIONI**

In riferimento all'Accordo di Collaborazione stipulato tra l'AMGA Legnano e questa Agenzia delle Entrate - UP Milano Territorio, prot. 15778 del 08.07.2014, e che consiste nella stima finalizzata all'identificazione del più probabile valore patrimoniale all'attualità del compendio costituito da aree e fabbricati, ubicato in Legnano in Via Salvatore Quasimodo civ.19-21, catastalmente identificato al NCT al Fg 2 particelle 71 e 332.

Si precisa che tale comparto risulta destinato dal vigente PGT:

- **Aree D - Aree del tessuto consolidato delle attività produttive:** il Piano delle Regole individua per l'ambito in parola la sottoclasse D1 - Aree per attività prevalentemente rivolte alla produzione di beni con edificabilità pari ad 1 mq/mq.

Il tutto finalizzato alla determinazione del valore venale all'attualità del compendio ai fini di un'eventuale vendita mediante asta pubblica.

A tal fine, per delineare le caratteristiche e la tipologia del bene, si sono effettuate ricerche di tipo informatico (banca dati e aerofotogrammetrici) oltre

alle opportune indagini di mercato per definire gli aspetti economico-estimativi da prendere a riferimento.

In base alla documentazione fornita dalla committenza, a quanto evidenziato nella Premessa, ed alle informazioni e agli elementi in possesso, si è svolto il compito estimativo applicando per la consistenza complessiva dell'ambito, il *criterio del più probabile valore venale*, attraverso l'adozione del *Criterio del Valore di Trasformazione* vale a dire un *procedimento di stima indiretto* effettuato sulla base di una ipotesi di trasformazione urbanistico-edilizia riferita alle indicazioni delle NTA del Piano delle Regole del PGT. Tale trasformazione ipotizzata è stata effettuata assumendo come valore base dei ricavi finali della destinazione produttiva e terziaria, un valore unitario determinato sulla base delle ricerche di mercato immobiliare attuale.

Tenuto altresì conto dei seguenti limiti:

- non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro. L'immobile pertanto è stato valutato libero da ogni gravame/vincolo legale;
- le consistenze considerate ai fini estimativi, SLP esistente e superficie complessiva, sono quelle indicate catastalmente e derivate graficamente;
- parte della proprietà (sia area che fabbricato), risulta interessata da un contratto di comodato con il Comune di Legnano, tuttavia così come indicato nel suddetto contratto trasmesso dalla proprietà il giorno 26/02/2015 e registrato il 26/01/2015, il termine massimo della suddetta concessione risulta essere il 24/03/2015, pertanto ai fini della presente valutazione l'intero compendio viene considerato libero da pesi e/o vincoli. Qualora il contratto di comodato subisse variazioni e la cessazione dell'occupazione non avvenisse per la data stabilita, le condizioni e le relative conclusioni della presente valutazione potrebbero subire modificazioni.
- l'area recintata interna al lotto in valutazione e indicata come in uso all'AMI Acque, dove risulta posizionato un pozzo di captazione idrica, viene stralciata dalla valutazione ma la relativa edificabilità viene considerata trasferita sulla restante parte della particella 332 e godibile su di essa;
- considerando la precedente attività produttiva non di tipo "pesante" (dalle planimetrie si evince magazzino-deposito) si tiene conto di un costo minimo di bonifica dell'area;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la zona interessata. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati;
- lo scopo valutativo della stima risulta essere la determinazione del valore venale all'attualità del compendio costituito da aree e fabbricati avente destinazione urbanistica D1 produttiva, ai fini di una possibile

vendita mediante asta pubblica, escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa;

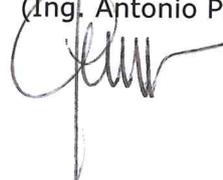
- è possibile affermare che sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali, oltre che dei parametri di costi diretti ed indiretti sopra esposti, con riferimento agli schemi di calcolo allegati in cui vengono sviluppati i conteggi relativi alla determinazione del valore venale sulla base della possibile trasformazione edilizia ipotizzata, quest'Ufficio ritiene che il più probabile valore venale del compendio in parola, nell'ambito dell'ordinaria fascia di tolleranza estimale, sia pari in c.t. a: **€ 1.878.982,61** determinato con il Criterio del Valore di Trasformazione.

Milano, 9 MAR. 2015

IL RESPONSABILE TECNICO  
(Ing. Giuseppina Vigna)



IL DIRETTORE  
(Ing. Antonio Peluso)



## ALLEGATI

**Allegato  
n.1**

**Valore venale area + fabbricati determinato con il criterio del  
valore di trasformazione**

