

PERIZIA

Perimetro di Valutazione

L'Asset oggetto della presente valutazione (di seguito "Relazione di Stima") è composto da due capannoni di circa 2.000 mq più annessa area esterna di pertinenza, facenti parti di un più ampio complesso industriale, di proprietà della Franco Tosi Meccanica S.p.A in A.S, sito in Legnano Via San Bernardino snc .

Scopo della valutazione e Base di Valore

La valutazione è stata richiesta per supportare il Cliente nel processo di dismissione dei beni.
La base di valore utilizzata è il Valore di Mercato.

Standard Valutativi

La Relazione di Stima è stata svolta in conformità agli standard valutativi globali di valutazione RICS che incorporano gli IVS, secondo quanto previsto nel Red Book, e in conformità all'art 568 c.p.c.

Destinazione d'uso prevalente

La destinazione d'uso prevalente dell'immobile è da considerarsi Industriale.

Stato Locativo

Gli asset , alla data di valutazione, risultano liberi.

Metodologia Valutativa Utilizzata

Metodo sintetico comparativo

Data di Redazione del Presente Documento

Il presente report è stato redatto in data 16 **novembre 2020**.

Data di Valutazione

La presente valutazione si riferisce alla data del 16 **novembre 2020**.

Risultato della Valutazione

Si riporta, di seguito, il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima, pari a:

€ 348.300,00

(TrecentoquarantottotrecentomilaEuro)

Tale valore tiene conto dell'applicazione dell'art 568 c.p.c

RELAZIONE DI STIMA

Destinatari e Scopo della Valutazione

La sottoscritta Cristina Mariarosa Pisanello ha ricevuto l'incarico da Patrigest S.p.A., società del Gruppo Gabetti Property Solutions S.p.A., specializzata in studi di fattibilità e valutazioni di portafogli immobiliari, che a sua volta l'ha ricevuta dalla Società Franco Tosi meccanica S.P.A in A.S, nel determinare il valore di mercato del complesso immobiliare sito in Legnano (MI) Via Bernardino Snc.

La valutazione è finalizzata a supportare il Cliente nel processo di dismissione dei beni.

La base di valore utilizzata è il Valore di Mercato con ciò intendendosi: L'ammontare stimato a cui un'attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni.

Conformità agli Standard Valutativi

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

- la prassi internazionale IVS (*International Valuation Standards*);
- quanto prescritto nel *Red Book del Royal Institute of Chartered Surveyors* (RICS);
- dalle "Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" salvo le limitazioni di cui sotto o riferimento ad altra normativa specificatamente richiesta.
- l'applicazione dell'art 568 c.p.c..

Dichiarazione di Coinvolgimento

Non emergono coinvolgimenti o legami sostanziali dei valutatori con i beni oggetto della valutazione o con le altre parti coinvolte.

Dati e Materiale Utilizzato

Il documento si fonda su:

1. Dati e documenti relativi all'immobile ricevuti dalla Committenza:

- Inquadramento catastale e classe del cespite;
- Planimetrie del complesso immobiliare, sia delle porzioni edificate, sia le aree di proprietà;
- Documento relativo alla consistenza del complesso immobiliare;

2. Sopralluoghi interni ed esterni dei beni immobiliari svolti da personale tecnico di Patrigest SpA in data 07/10/2020.

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

4. Dati elaborati ed organizzati in modo sistematico, processati con il metodo di stima ritenuto il più idoneo per l'elaborazione del più probabile valore di mercato del complesso immobiliare.

Assunzioni e Limitazioni

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

- L'asset immobiliare è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova;
- Il complesso immobiliare è stato considerato nella situazione Urbanistico Catastale descritta dalla documentazione resa disponibile al pubblico nel portale web del Comune di Legnano;
- Non sono state condotte verifiche sulla corrispondenza delle planimetrie con lo stato dei luoghi;
- Non sono state condotte verifiche circa i titoli di proprietà e la rispondenza dell'unità immobiliare alle vigenti normative amministrative, di sicurezza, di igiene e ambientali e si è data per certa la presenza di tutte le necessarie autorizzazioni amministrative;
- Non sono state verificate le funzionalità degli impianti tecnologici, la staticità dei fabbricati e lo stato del suolo e non sono state condotte verifiche per stabilire se siano state usate tecniche o materiali pericolosi o fuori norma nella costruzione o nella ristrutturazione degli immobili;
- Il grado di manutenzione e conservazione degli immobili oggetto della nostra analisi è stato dedotto dalla combinazione dei dati forniti dalla committenza e dal sopralluogo;
- I dati e le informazioni riportate all'interno dell'inquadramento urbanistico contenuto nel presente documento sono state ottenute consultando gli strumenti urbanistici resi disponibili al pubblico nel portale web del Comune di Legnano;
- Le informazioni ottenute sono state altresì oggetto di un confronto informale e preliminare con i tecnici del Comune presso l'Ufficio Tecnico;
- Si specifica comunque che solo un Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune e in corso di validità, può fornire, in modo sostanziale e formale, le prescrizioni urbanistiche relative ai beni oggetto di valutazione;
- Le superfici lorde, in base alle quali sono state computate le superfici commerciali alle quali applicare i valori unitari (€/mq), sono state fornite dalla Committenza;
- In assenza di dati progettuali definiti e approvati dagli enti preposti, la presente analisi fa riferimento al potenziale diritto edificatorio individuato sulla base delle informazioni urbanistiche reperite come sopra descritto;

- Si precisa che Patrigest non ha eseguito alcuna verifica riguardo le superfici legittimate assentite alla data di valutazione, né ha effettuato alcun rilievo in situ per verificarne la corretta determinazione.
- La superficie alla quale applicare i valori unitari (€/mq) è stata ricavata dai dati forniti dalla Committenza. Per il computo del valore unitario dell'unità immobiliare in relazione alle specifiche attività funzionali in essi esercitate, il criterio di prudenza ha indotto Patrigest S.p.A. ad applicare, laddove necessario, una superficie "virtuale-commerciale" che tiene conto di tutte le superfici disponibili ridotte (per ambienti e destinazione d'uso) con opportuni coefficienti di apprezzamento o deprezzamento in uso nel mercato immobiliare locale;
- Non sono state, infine, ricercate e verificate da Patrigest S.p.A. eventuali problematiche ambientali;
- Il modello valutativo non tiene conto dell'IVA e dell'imposizione fiscale.
-

Nota

L'attuale situazione straordinaria, causata dal diffondersi del Coronavirus (COVID-19), che ha spinto l'Organizzazione Mondiale della Sanità a dichiarare la diffusione del COVID-19 come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni agli spostamenti sono in atto sia a livello nazionale sia a livello internazionale.

Il mercato in generale ne è presumibilmente influenzato in molti settori. Alla data della valutazione, Patrigest Spa, in qualità di membro regolamentato RICS, ritiene di poter attribuire meno peso alle precedenti evidenze di mercato a fini comparativi, che, conseguentemente, sono state utilizzate per la determinazione del valore. In effetti, l'attuale evento straordinario cd. COVID-19 ci pone di fronte a una serie di circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio.

Le nostre valutazioni sono pertanto riportate sulla base di "material valuation uncertainty" secondo VPS 3 e VPGA 10 (RICS Red Book Global). Di conseguenza, alla nostra valutazione dovrebbe essere attribuito un minor grado di certezza - e un livello più elevato di cautela - rispetto a quanto normalmente accadrebbe. Considerato l'impatto futuro sconosciuto che il cd. COVID-19 potrebbe avere sul mercato immobiliare, si consiglia un aggiornamento periodico della valutazione dell'asset.

Riservatezza dei dati

Le nostre valutazioni e i nostri studi sono strettamente confidenziali e riservati e redatti ad esclusivo beneficio della Committenza. La consegna e/o la visione del presente Report da parte di terzi non potrà avvenire se non previa autorizzazione scritta di Patrigest S.p.A. fatto salvo il caso in cui la consegna e la visione da parte di terzi sia indispensabile alla realizzazione dello specifico scopo per cui è stato richiesto il Report. E' in ogni caso inteso che la consegna e/o la visione di copia del Report da parte di terzi avverrà sotto l'esclusiva responsabilità della Committenza, la quale dichiara di essere pienamente edotta, e di accettare, che Patrigest S.p.A. non assume alcuna responsabilità nei confronti di predetti terzi in relazione alla esibizione, alla divulgazione e al contenuto del Report medesimo. Ricevendo il presente Report la Committenza esonera Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti da ogni e qualsiasi responsabilità, danno, costo, onere o spesa nei quali la Committenza possa incorrere e/o debba sopportare e/o causare in relazione alla esibizione e/o divulgazione del Report a terzi, e si impegna a tenere Patrigest S.p.A. nonché i suoi dipendenti, collaboratori e consulenti, manlevati e indenni da qualsiasi pregiudizio o danno dovesse in tal senso derivare loro.

I risultati e le analisi elaborate nel presente report potranno essere utilizzati esclusivamente per le finalità indicate nell'incarico e secondo le avvertenze e gli scopi contenuti nel presente report.

Perimetro di Valutazione

Localizzazione del complesso immobiliare

L'asset oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Legnano (Mi), e più precisamente in Via San Bernardino Snc ed è composto da due capannoni industriali non più attivi per un totale circa di 2.000 mq con annesse aree esterne di pertinenza (mappale 191 parte e mappale 193), facenti parte di un più ampio complesso industriale, in parte ancora funzionante e in parte dismesso, della società Franco Tosi Meccanica S.p.A. in A.S.

Il Comune di Legnano, facente parte nel territorio dell'Alto Milanese, che comprende la parte nord-occidentale della città metropolitana di Milano, in un ambiente densamente abitato e frammentato tra comparti residenziali e comparti industriali, si trova in posizione baricentrica lungo la direttrice che collega i due Capoluoghi di Regione, la città di Milano e la città di Varese, distante rispettivamente circa 25 km da Milano e 30 km dalla città di Varese.

La posizione degli asset risulta strategica in quanto compresa tra il centro storico, che dista circa 200 mt a piedi, e la linea ferroviaria che ne delimita il perimetro di proprietà, e la stazione ferroviaria che dista 700 mt.



Il comparto industriale dove sono ubicati i due capannoni, è stato inserito all'interno del PGT vigente, approvato nel 2017 e di cui variante del 2020, in un ambito di trasformazione (Ambito A14 – vedasi analisi urbanistica) che ha tra gli obiettivi il favorire il riuso dell'area, anche per parti separate, per il rilancio delle attività lavorative nel centro della città, la riqualificazione e valorizzazione degli spazi e delle zone a più stretto contatto con il contesto urbano, al fine di migliorare la vitalità urbana della città nonché migliorare l'accessibilità delle diverse parti del complesso industriale, e alla stazione ferroviaria, attraverso il completamento e riordino della rete viaria.

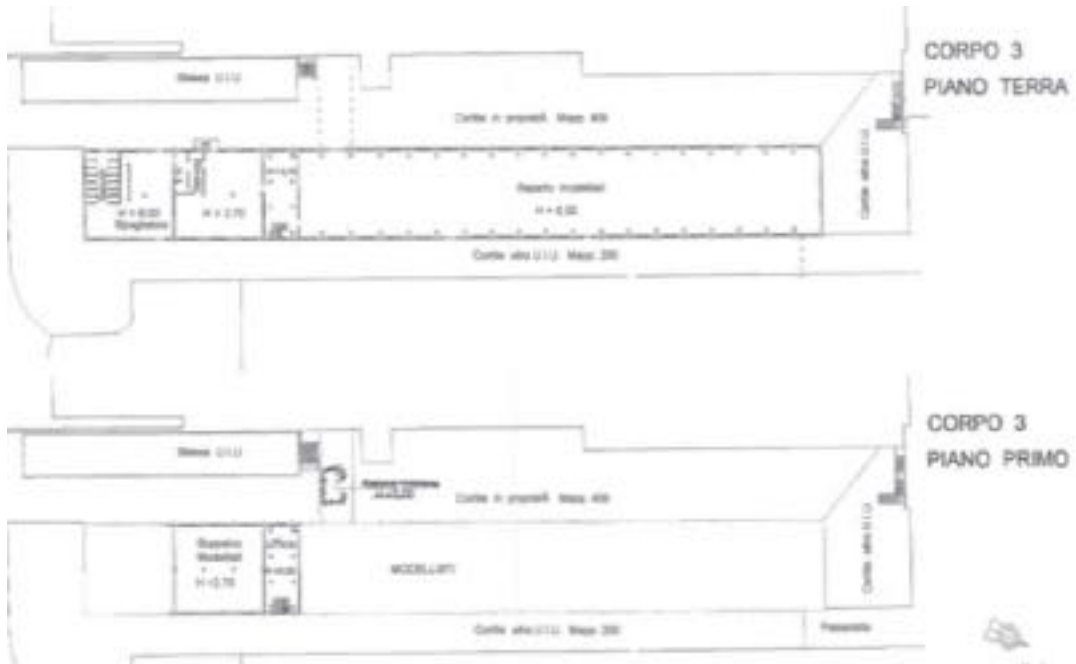
La scheda di Ambito prevede per il settore dove si trovano i due capannoni (B1) una finalità di reindustrializzazione, tramite il mantenimento della destinazione d'uso industriale (sono ammesse medie strutture di vendita entro il limite di 200 mq di Superficie di vendita) per il reinsediamento delle attività produttive con il riuso, ove possibile, degli edifici esistenti, e la conservazione della SLP esistente in caso di integrale demolizione e ricostruzione; mentre per il settore prospiciente la Via san Bernardino (B2) una destinazione d'uso principale a terziario e pubblici esercizi, (50%) e una destinazione d'uso complementare (50%) a residenziale questo per conseguire una maggiore vitalità al settore urbano e rendere il comparto abitato durante tutto l'anno.

Descrizione del complesso immobiliare

Trattasi di capannoni di tipica fabbricazione dei primi del Novecento, adibiti nel passato rispettivamente a ex manutenzione turbine (il capannone 1) ed ex deposito e magazzino di materiali plastici con annesso locale centrale termica (il capannone 2), con annessa area esterna di pertinenza.

Attualmente i capannoni sono dismessi e si presentano con scarso stato manutentivo. All'interno sono ancora presenti i materiali di stoccaggio dell'ex magazzino e parte degli arredi, nonché i due carro ponte.

Planimetrie



Capannone 1 (mappale 193)

Trattasi di un tipico capannone industriale di inizio Novecento di forma rettangolare di circa 1.750 mq di estensione con all'interno una zona uffici di circa 280 mq comprensiva di un soppalco di circa 70 mq, una zona spogliatoi e una zona a servizi igienici.

Realizzato originariamente con una struttura a travi e pilastri in acciaio e facciata in mattone pieno si presenta in parte con il suo stato originario e in parte ristrutturato negli anni '80, con 1/3 della copertura originaria a doppia copertura a falda rivestita in coppi e 2/3 con copertura piana con shed.

Le facciate sono in mattoni pieni, in parte a vista e in parte intonacate, alternate da finestroni a metà altezza con griglia metallica.

L'edificio si struttura su un unico piano fuori terra, libero sui quattro lati, con altezza media interna di 6,00 mt, la zona uffici con controsoffitto a 3,00 mt e la zona soppalcata con altezza 2,70 mt.

Completa la proprietà un'area esterna di pertinenza asfaltata a perimetro di circa 3.500 mq, di collegamento con il restante comparto industriale.

L'accesso al fabbricato avviene da tre portoni metallici a tutta altezza e da una porta metallica, tutti finestrati con griglia metallica, posti rispettivamente sui lati lunghi del fabbricato.

L'edificio come appare oggi è stato per la maggior parte ristrutturato negli anni '80, esternamente con il rifacimento di parte della copertura e di parte delle facciate ricoperte da intonaco, e internamente con l'inserimento dei pilastri di appoggio sia della nuova copertura che con mensole per lo scorrimento dei due carroponi.

Internamente il fabbricato si presenta con:

- Corpo principale adibito originariamente a manutenzione di turbine, è composta da una pavimentazione industriale e soffitto piano a tutta altezza (6,00 mt), poggiante su pilastri in c.a., rivestito con listelli in plastica e dove trovano posizione i corpi illuminante, è alternato dalle luci delle aperture a shed, le pareti a perimetro si presentano intonacate e tinteggiate;

- La zona uffici, compresa la zona soppalcata, è separata dalla zona ex manutenzione da una parete mobile trasparente.
- Il corpo uffici si presenta in parte con una pavimentazione rialzata rivestita in gres con soffitto intonacato e in parte con pavimentazione a struttura flottante con quadrotte in gres e controsoffitto mobile a quadrotte ripartito internamente tramite pareti divisorie trasparenti;
- Il soppalco si raggiunge con un scala metallica; si presenta una pavimentazione in linoleum e il soffitto ricoperto con doghe in plastica rettangolari dove trovano appoggio, lateralmente, i corpi illuminanti;
- Il corpo servizi igienici si presenta in muratura e con rivestimenti dei pavimenti e pareti in ceramica;
- Il corpo spogliatoi si presenta nel suo stato originario, con pilastri interni a sostegno del tetto a doppia falda in acciaio e murature a perimetro intonacate; si presenta con pavimenti e pareti rivestiti in ceramica.

Esternamente e lungo la facciata Est sono presenti delle tubazioni di varia natura in collegamento con altro fabbricato.

Lo stato manutentivo è scarso: sono presenti lungo le facciate macchie di umidità di risalita e non, mentre alla base, a perimetro, sono presenti arbusti e vegetazione varie che in parte interessano le facciate stesse. All'interno del capannone, sono presenti pozzanghere d'acqua presumibilmente derivante dalle aperture degli shed.

All'interno del capannone sono ancora presenti alcune strutture in metallo, due carroponi e materiali vari plastici, metallici e ferrosi.

Il fabbricato necessita della rimozione dei materiali vari, rimozione o messa in sicurezza dei carroponi, completa ripulita e di una ristrutturazione interna a seguito dell'attività che andrà insediata.

Il Capannone 2 (parte mappale 191)

Trattasi di un tipico fabbricato industriale, di inizio novecento di forma rettangolare, di circa 300 mq, realizzato originariamente con una struttura a travi e pilastri in acciaio e facciata in mattoni pieni e tetto a doppia falda con tegole in coppi, e avente esternamente una facciata in mattoni pieni rivestiti con intonaco, alternata da finestroni a mezza altezza con griglie in metallo e internamente realizzato con blocchi di cemento a vista, a separazione dal corpo fabbricato principale.

L'edificio si struttura su un unico piano fuori terra, libero su 3 lati e con parete interna in condivisione con l'edificio principale (parte mappale 191), non oggetto della presente valutazione; si presenta con altezza interna da controsoffitto di 3,5 metri.

Completa la proprietà l'area esterna di collegamento con il comparto industriale.

L'accesso al fabbricato avviene da tre portoncini metallici finestrati con griglia metallica, due dedicati alla zona deposito e uno dedicato alla centrale termica.

L'edificio come appare oggi è stato ristrutturato internamente negli anni '80, per adibirlo a deposito magazzino di materiali plastici e come alloggio del locale centrale termica a servizio del capannone 1.

Internamente il fabbricato si presenta con i locali deposito con pavimentazione in cemento al grezzo e controsoffitto in parte galleggiante a quadrotte di forma rettangolare e in parte a doghe in plastica bianca, dove sono alloggiati i corpi illuminanti e il locale centrale termica con una pavimentazione in cemento al grezzo e una copertura metallica a doppia falda.

Lo stato manutentivo è scarso, la pavimentazione in cemento in parte erosa con presenza di crescita di arbusti, controsoffitti in parte con presenza di macchie di umidità per probabile causa di infiltrazioni dalla copertura con alcuni quadrotte erosi dalle infiltrazioni; copertura a coppi in alcune zone ribassate; all'interno dell'edificio sono ancora presenti i materiali oggetto di deposito e magazzino, ovvero strutture in acciaio mobili di appoggio dei materiali arrugginite, materiali plastici di vario genere nonché i macchinari e tubazioni della centrale termica, per la quale non si esclude la presenza di amianto nelle tubazioni della centrale termica e in parte della sua copertura.

Il fabbricato necessita di una completa bonifica dell'ex centrale termica, rifacimento copertura, ristrutturazione interna, nonché della rimozione di tutto il materiale presente.

L'area esterna che perimetra i due capannoni, complessivamente di circa 3.500 mq, ha una funzione di collegamento e passaggio tra i fabbricati industriali si presenta asfaltata, con uno stato manutentivo scarso, con l'asfalto in parte eroso e con episodi di presenza spontanea di arbusti infestanti.

Dalle informazioni ricevute l'area esterna sembrerebbe in parte oggetto di passaggio di tubazioni elettriche e di tubazioni fognarie nel sottosuolo, che risulterebbero attive, e in parte alloggiante dei serbatoi.

Consistenze ed identificazione catastale

Di seguito la tabella con evidenza degli identificativi catastali forniti dalla Committenza:

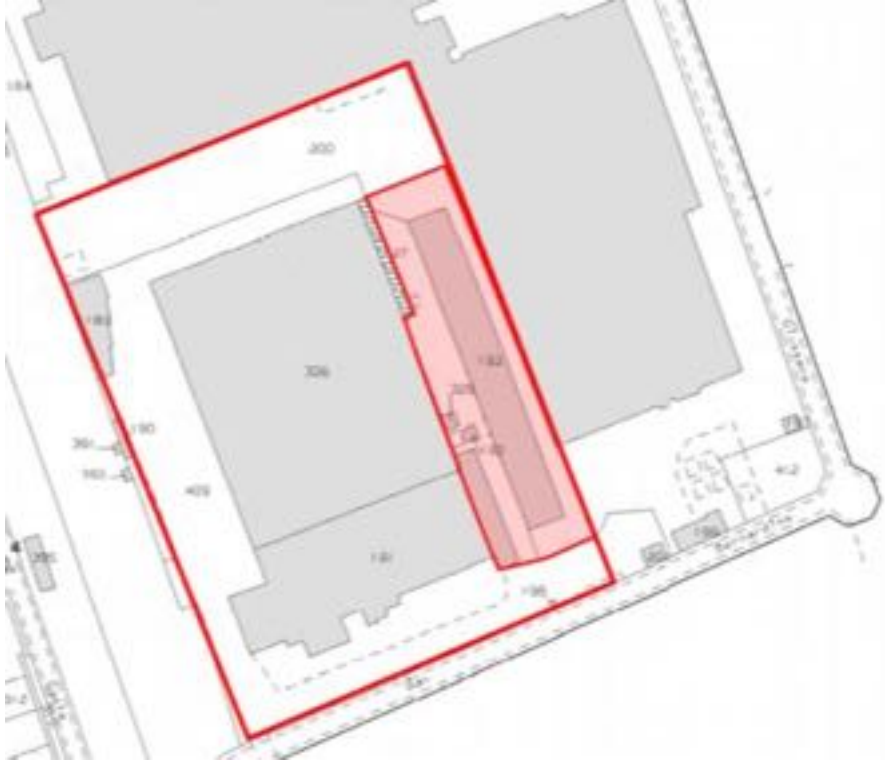
Gli oggetti della presente valutazione (Capannone 1 e Capannone 2) fanno parte, catastalmente, di un unico mappale, 189 sub 701 categoria catastale D1, graffiato ad altri mappali;

La valutazione, come da richiesta della proprietà, riguarda esclusivamente il mappale 193 (Capannone 1) e parte del mappale 191 (Capannone 2), con annessa area esterna identificata al mappale 200 (parte) e mappale 409 (parte).

Comune di Legnano (MI)		Catasto Fabbricati				
Catasto	Ubicazione		Foglio	Mappale	Sub.	Categoria Catastale
F	LEGNANO (MI) Via San Bernardino snc		31	189	701	D1
		<i>Graffiati alla p.lla 189 sub 701</i>		190	701	
		<i>Graffiati alla p.lla 189 sub 701</i>		191	701	
		<i>Graffiati alla p.lla 189 sub 701</i>		192	701	
		<i>Graffiati alla p.lla 189 sub 701</i>		193	701	
		<i>Graffiati alla p.lla 189 sub 701</i>		198	701	
		<i>Graffiati alla p.lla 189 sub 701</i>		201	701	
		<i>Graffiati alla p.lla 189 sub 701</i>		409	701	

Comune di Legnano (MI)		Catasto Terreni			
Catasto	Ubicazione	Foglio	Mappale		Categoria Catastale
T	LEGNANO (MI) Via San Bernardino snc	31	200	Parte	ente urbano
T	LEGNANO (MI) Via San Bernardino snc	31	409	Parte	ente urbano

Evidenziato in Estratto di Mappa, con perimetro rosso, l'area dei mappali graffiati con all'interno, tinteggiatura rossa, l'area oggetto della presente valutazione comprensiva dei due capannoni (mappale 193 e parte del mappale 191).



Note:

- Il mappale 192, non più esistente, e il mappale 328; non sono oggetto del perimetro di valutazione;
- Ai fini dell'alienazione dei due capannoni si dovrà procedere preventivamente ad un frazionamento sia dei mappali graffiati al mappale principale (189) che ai terreni, che per parte, costituiscono le aree sterne di pertinenza.

Di seguito la tabella con evidenza delle consistenze fornite dalla Committenza:

Ubicazione		Foglio	Mappale	Sub.	Categoria Catastale	destinazione d'uso	Consistenza Lorda
LEGNANO (MI) Via San Bernardino snc	<i>Graffiti alla p.lla 189 sub 701</i>	31	191	701	D1	Produttivo	309
LEGNANO (MI) Via San Bernardino snc	<i>Graffiti alla p.lla 189 sub 701</i>	31	193	701	D1	Produttivo	1.740
LEGNANO (MI) Via San Bernardino snc		31	409	parte	ente urbano	Produttivo	1.460
LEGNANO (MI) Via San Bernardino snc		31	200	parte	ente urbano	Produttivo	2.000
Totale							5.509

Note:

- All'interno del sub 193, è presente una zona uffici di circa 356 mq comprensiva di 70 mq di soppalco, che è stata considerata all'interno dei 1.740 mq;
- Le superfici delle aree esterne, riportate, sono state estrapolate da Patrigest dal documento dwg fornito dalla proprietà;
- Le consistenze riportate dei capannoni e considerate ai fini valutativi sono state comunicate dalla proprietà e non verificate da Patrigest;
- Rientrando il complesso immobiliare in un ambito di trasformazione, con mantenimento degli edifici e delle consistenze assentite, si necessiterebbe un rilievo puntuale, ai fini dell'accertamento di tale consistenze.

Rilievo fotografico

Capannone 1











Capannone 2





Inquadramento urbanistico

Si riportano di seguito le analisi relative alla situazione urbanistica rappresentata nel PGT. vigente del comune di Legnano.

Il complesso immobiliare ricade all'interno del Tessuto urbano consolidato **in Ambito di trasformazione AT 14**



Di seguito si riporta la Scheda Ambito AT 14:

Ambito AT14 – Franco Tosi

Sezione 1 – STATO ATTUALE E OBIETTIVI DI INTERVENTO



1.1 Stato attuale

L'Ambito corrisponde alle aree occupate dagli impianti produttivi della Franco Tosi distribuite sui due lati della ferrovia.

L'attività produttiva è ancora presente nella parte settentrionale dell'insediamento, mentre risultano dismessi gli impianti ad ovest della ferrovia e quelli a sud della via San Bernardino.

Il complesso industriale è costituito da fabbricati di varie epoche, alcuni dei quali di valore architettonico e testimoniale.

1.2 Obiettivi di intervento

- * Realizzare le condizioni per il rilancio delle attività lavorative nel centro della città, favorendo il riuso dell'area anche per parti separate.
- * Migliorare l'accessibilità delle diverse parti del complesso industriale e alla stazione ferroviaria attraverso il completamento ed il riordino della rete viaria.
- * Riquilibrare e ampliare gli spazi pubblici realizzando un rapporto più stretto fra le aree industriali e il contesto urbano e incrementare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle attività produttive e della città.
- * Riquilibrare e valorizzare gli spazi e le zone a più ristretto contatto con il contesto urbano, al fine di migliorare la vitalità urbana della città.

Ambito AT14 – Franco Tosi

Sezione 2 – SCHEMA DISTRIBUTIVO E INDIRIZZI



Ambito AT14 – Franco Tosi

2.1 Indirizzi per la pianificazione attuativa e utilità pubbliche

A - Per il complesso edilizio degli uffici direzionali all'ingresso nord:

- * Realizzare un nuovo tracciato di attraversamento sul prolungamento di via Lega e ampliare lo spazio pubblico a disposizione della stazione;
- * recuperare i fabbricati esistenti realizzando un ricco assortimento funzionale dal quale non sarà esclusa la residenza.

B1 - Per la parte settentrionale a est della ferrovia:

- * Realizzare un nuovo tracciato di attraversamento sul prolungamento di via Lega e ampliare lo spazio pubblico a disposizione della stazione;
- * realizzare una nuova strada lungo la ferrovia garantendo un migliore accesso alla stazione e la distribuzione su due fronti dell'insediamento industriale. L'intervento dovrà prevedere il mantenimento per quanto possibile dell'accessibilità ferroviaria al comparto industriale.;
- * aprire nuovi percorsi est-ovest attraverso il complesso industriale coerentemente con la futura ripartizione degli insediamenti produttivi;
- * adeguare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle aziende da insediare e delle attrezzature urbane esistenti (stazione ferroviaria e centro città).

B2 - Per la parte meridionale a est della ferrovia:

- * Realizzare nuove consistenti aree di verde pubblico da connettere verso sud col realizzando parco dell'Olonia e quindi col Castello di Legnano,
- * realizzare un assortimento funzionale ricco e differenziato in modo da garantire un buon livello di vitalità del nuovo quartiere;
- * realizzare una nuova strada lungo la ferrovia garantendo un migliore accesso alla stazione e la distribuzione su due fronti dell'insediamento industriale. L'intervento dovrà prevedere il mantenimento per quanto possibile dell'accessibilità ferroviaria al comparto industriale.;
- * prevedere un adeguato raccordo con la viabilità locale nella parte meridionale del compendio produttivo.
- * adeguare la dotazione di parcheggi pubblici a servizio delle aziende da insediare e delle attrezzature urbane esistenti (cimitero monumentale, piazza del mercato).

C - Per il settore a ovest della ferrovia:

- * Mantenere o estendere e ricucire la maglia degli isolati urbani;
- * migliorare la dotazione di parcheggi pubblici;
- * riqualificare il fronte sulla via 20 Settembre.

2.2 Ripartizione indicativa delle destinazioni d'uso

Per il settore A

Destinazione principale	Tutte le attività dei gruppi funzionali da Gf 2 a Gf 6;	80%	Tutte le destinazioni d'uso descritte nei gruppi funzionali da Gf 2 a Gf 6 sono consentite in quanto compatibili coi fabbricati nei quali verranno collocate e con la dotazione delle necessarie infrastrutture.
Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1)	20%	La presenza di una quota di residenza non può essere esclusa e andrà valutata in relazione all'assortimento funzionale introdotto.

Ambito AT14 – Franco Tosi

Per i settori **B1 e C**

Destinazione principale	Attività produttive (Gf 2)	100%	Il reinsediamento delle attività produttive nell'area costituisce l'obiettivo principale dell'individuazione dell'Ambito.
--------------------------------	----------------------------	------	---

Le destinazioni d'uso descritte nei gruppi funzionali da Gf 2 a Gf 6 saranno insediabili all'interno del settore B1 esclusivamente nel caso e per la quantità ricollocate nel settore stesso a fronte di demolizioni di fabbricati compresi nel settore A per il prolungamento di via Lega, e l'ampliamento di piazza Buè.

Per il settore **B2**

Destinazione principale	Attività terziarie diverse (Gf 3); pubblici esercizi (Gf 4)	50%	La presenza di attività del settore terziario appare coerente con l'obiettivo di conseguire una maggiore vitalità del settore urbano.
--------------------------------	---	-----	---

Destinazioni complementari	Residenza (Gf 1)	50%	La presenza della residenza è anche finalizzata a rendere il comparto abitato durante tutto l'arco della giornata ed è coerente con la realizzazione di estese aree a verde.
-----------------------------------	------------------	-----	--

Metodologia Estimativa Utilizzata

A seguito dell'analisi dello stato di fatto e della caratteristica costruttiva dei due immobili oggetto di valutazione, che possono essere considerati come tipici corpi di fabbrica a capannone, e a seguito dell'analisi urbanistica, che delimita l'area ad ambito di trasformazione, con il mantenimento del manufatto e della sua consistenza assentita, si è ritenuto corretto utilizzare come metodo di valutazione il Metodo sintetico-comparativo.

Il metodo sintetico comparativo

Questa metodologia di valutazione ha come obiettivo quello di determinare la somma di denaro a cui il bene immobile potrebbe essere compravenduto, al momento della stima, fra un compratore e un venditore entrambi interessati alla transazione, dopo un'adeguata promozione e commercializzazione, assumendo che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente ed in modo informato. Il procedimento comparativo giunge alla stima del cespite mediante comparazione con immobili recentemente compravenduti o attualmente in vendita, comparabili sotto il profilo tipologico, edilizio e posizionale. Il valore o canone del bene immobile viene quindi ad essere determinato tenendo conto dei prezzi di vendita o dei canoni di locazione, risultato di un'approfondita indagine di mercato, a cui vengono applicate rettifiche ritenute adeguate in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione ed ad ogni altro fattore ritenuto pertinente.

L'Andamento del Mercato Immobiliare del settore produttivo

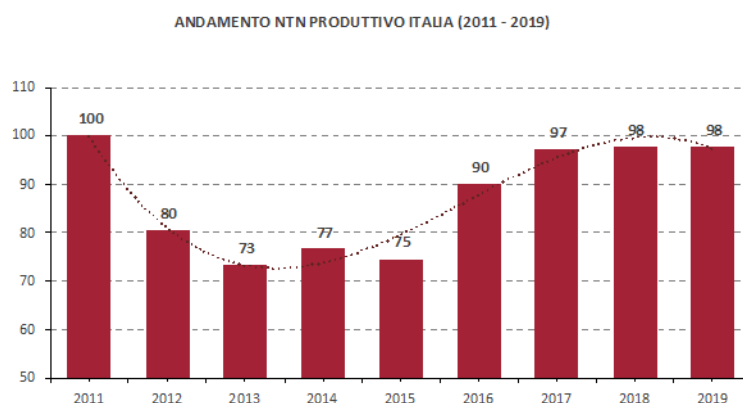
Nel corso del 2019, il settore produttivo ha registrato a livello nazionale un totale di 12.124 transazioni, stabile rispetto al 2018.

Nel dettaglio, il 67% del totale delle transazioni è stato registrato al Nord, il 17% al Sud e il restante 16% al Centro.

		ANDAMENTO NTN PRODUTTIVO ITALIA (2011 - 2019)								
		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
NTN	Val. Ass.	12.407	9.977	9.114	9.512	9.252	11.193	12.053	12.130	12.124
	Var. %		-19,6%	-8,6%	4,4%	-2,7%	21,0%	7,7%	0,6%	0,0%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

*Nuova serie NTN residenziale comunicata nelle statistiche trimestrali Q4 2017



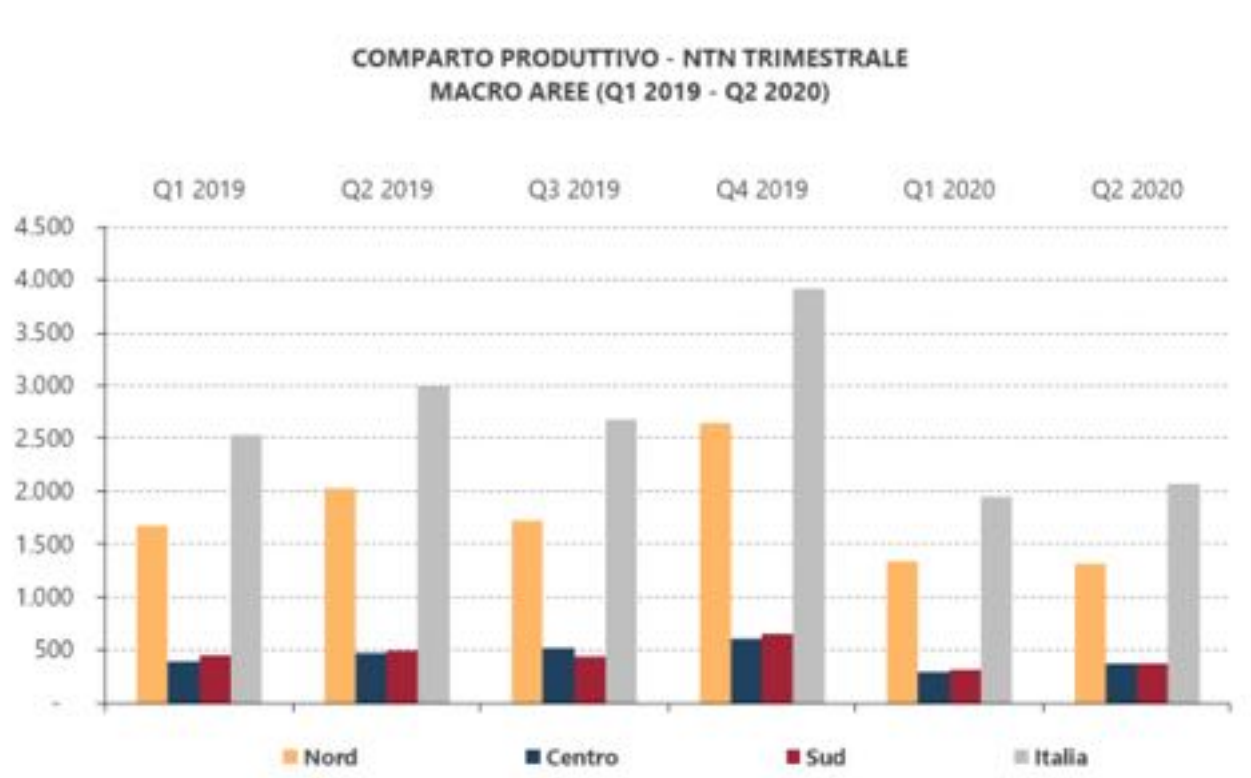
Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2019, la crescita maggiore si è registrata al Sud (+6,9%) e al Centro (+3,5%), mentre al Nord la variazione è stata negativa (-2,5%).

A livello trimestrale, nel **primo trimestre del 2020** si sono registrate complessivamente **1.951** transazioni, con una variazione del **-22,8%** rispetto allo stesso periodo del 2019. Nelle tre macro aree si riscontrano le seguenti variazioni: Nord -20,4%, Centro -25,0% e Sud -29,8%. Nel **secondo trimestre 2020** si sono realizzate invece **2.069 transazioni**, con una variazione del **-30,9%** rispetto allo stesso periodo del 2019.

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE MACRO AREE (Q1 2019 - Q2 2020)							COMPARTO PRODUTTIVO TASSO TENDENZIALE					
Macroarea	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19
Nord	1.683	2.025	1.724	2.648	1.339	1.323	2,0%	-4,7%	-3,0%	-3,1%	-20,4%	-34,7%
Centro	392	478	519	612	294	375	-12,5%	9,6%	14,7%	2,5%	-25,0%	-21,5%
Sud	453	492	438	659	318	372	7,0%	2,9%	-8,3%	24,0%	-29,8%	-24,5%
Italia	2.529	2.995	2.681	3.920	1.951	2.069	0,3%	-1,4%	-1,0%	1,5%	-22,8%	-30,9%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Analizzando le **province** delle otto principali città italiane, gli andamenti risultano molto differenziati, anche in considerazione dell'esiguo numero di compravendite che si registra in un trimestre, per cui le variazioni percentuali possono risultare elevate a fronte di lievi variazioni in termini assoluti.

Complessivamente, le province hanno segnato nel 2019 una diminuzione del -3,7% rispetto al 2018, con un totale di 2.715 transazioni.

Si rilevano performance maggiormente positive nella provincia di Palermo (+61,8%). Crescite piuttosto contenute per le province di Roma (+7,6%), Napoli (+5,9%) e Milano (+0,7%). Variazioni negative per la province di Torino (-14,9%), Bologna (-12,3%), Firenze (-8,5%) e Genova (-5,0%).

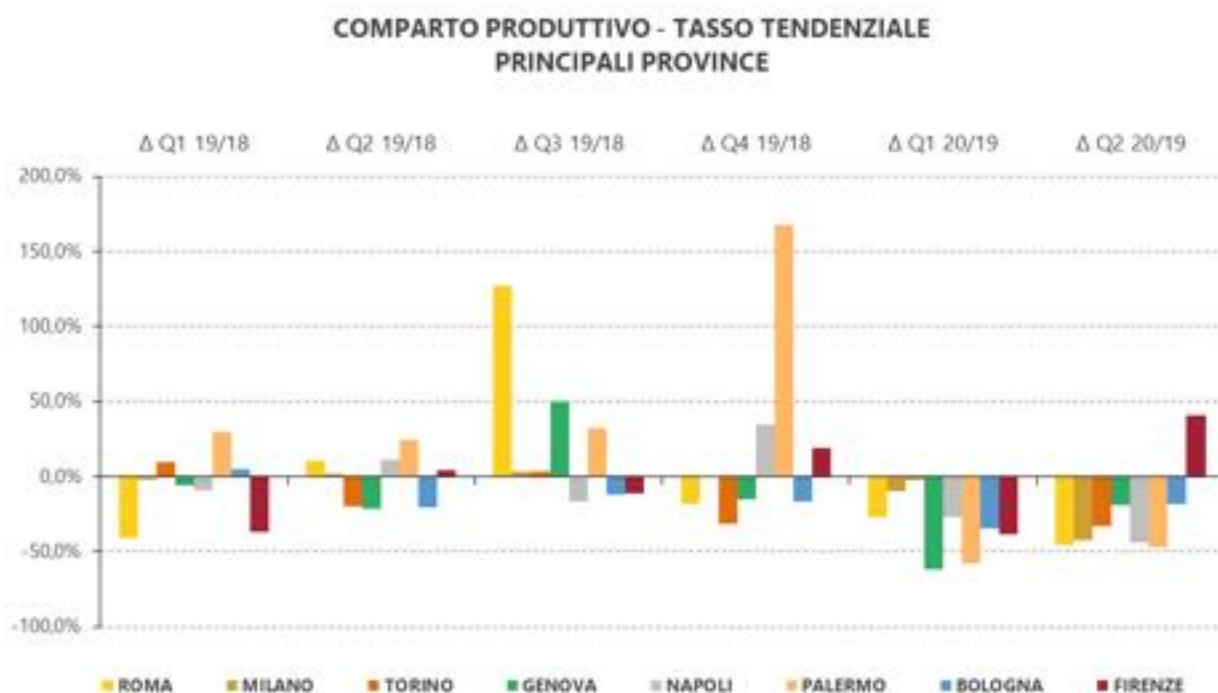
A livello trimestrale, nel **primo trimestre del 2020**, si è registrato un calo del -19,6% rispetto allo stesso trimestre del 2019, per un totale di 422 transazioni.

Performance negative per tutte le province: Genova (-62,0%), Palermo (-57,9%), Firenze (-38,7%), Bologna (-34,8%), Roma (-27,0%), Napoli (-27,0%), Milano (-9,5%), Torino (-1,8%).

Nel **secondo trimestre del 2020**, si sono registrate **476 transazioni**, con una variazione negativa del **-33,1%** rispetto allo stesso trimestre del 2019. In quasi tutte le province si rileva un calo: Palermo (-46,9%), Roma (-45,4%), Napoli (-43,9%), Milano (-42,3%), Torino (-33,4%), Genova (-19,1%) e Bologna (-17,9%). In contro tendenza Firenze (+41,1%).

COMPARTO PRODUTTIVO - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI PROVINCE (Q1 2019 - Q2 2020)							COMPARTO PRODUTTIVO - TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI PROVINCE					
Province	Q1 2019	Q2 2019	Q3 2019	Q4 2019	Q1 2020	Q2 2020	Δ Q1 19/18	Δ Q2 19/18	Δ Q3 19/18	Δ Q4 19/18	Δ Q1 20/19	Δ Q2 20/19
ROMA	50	82	115	68	36	45	-41,0%	10,1%	126,8%	-18,4%	-27,0%	-45,4%
MILANO	170	274	229	329	154	158	-1,9%	1,9%	3,3%	-0,6%	-9,5%	-42,3%
TORINO	123	165	127	168	120	110	9,8%	-20,0%	3,9%	-31,2%	-1,8%	-33,4%
GENOVA	26	24	26	34	10	19	-6,0%	-21,7%	50,4%	-15,3%	-62,0%	-19,1%
NAPOLI	42	47	31	61	30	26	-9,0%	11,4%	-16,7%	34,8%	-27,0%	-43,9%
PALERMO	10	14	10	22	4	7	29,6%	24,2%	32,0%	167,6%	-57,9%	-46,9%
BOLOGNA	70	68	59	94	45	56	5,4%	-20,7%	-11,8%	-16,7%	-34,8%	-17,9%
FIRENZE	36	39	50	57	22	55	-36,9%	4,5%	-11,6%	19,0%	-38,7%	41,1%
TOTALE	525	711	646	833	422	476	-8,4%	-5,8%	11,5%	-8,7%	-19,6%	-33,1%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate



Elaborazione Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Focus su Legnano

La serie storica del Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) di immobili ad uso produttivo del Comune di Legnano, nel periodo 2013-2019, presenta una media pari a 15 transazioni, con una fase di netta decrescita negli ultimi 6 anni (2019 su 2013: -63,1%).

Nel 2019 la variazione delle transazioni nel comune di Legnano (pari a -75,8%) è stata in controtendenza rispetto alla variazione provinciale (+30,8%), più negativa rispetto alla variazione registrata dai regionali (-0,9%) e più negativa rispetto alla variazione registrata dai dati nazionali (-0,1%).

Per quanto riguarda lo Stock, nel 2019 era di circa 654 unità (+0,0% rispetto al 2018), 2,3% dello stock dell'intera provincia. Il dato dello Stock al 2019 non è ancora stato rilasciato dalla fonte dati.

MERCATO PRODUTTIVO								STATISTICHE			
Ambito Territoriale		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	Media (μ)	Δ '19/'13	Δ '19/'18
LEGNANO											
NTN	Val. Ass.	17	15	16	13	11	26	6	15	-63,1%	-75,8%
	Var. %	-14,9%	-11,5%	5,0%	-18,7%	-15,8%	139,9%	-75,8%			
STOCK	Val. Ass.	651	661	661	666	655	654	654	657	0,5%	0,0%
	Var. %	-	1,5%	0,0%	0,8%	-1,7%	-0,2%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	2,57%	2,24%	2,35%	1,90%	1,62%	3,90%	0,94%	2,22%	-63,2%	-75,8%
	Var. %	-	-12,8%	5,0%	-19,3%	-14,3%	140,3%	-75,8%			
MILANO											
NTN	Val. Ass.	52	77	99	116	119	140	147	107	183,8%	5,3%
	Var. %	-16,3%	48,6%	28,3%	17,7%	2,1%	17,7%	5,3%			
STOCK	Val. Ass.	5.036	5.006	5.069	5.070	4.880	4.939	4.939	4.991	-1,9%	0,0%
	Var. %	-	-0,6%	1,3%	0,0%	-3,8%	1,2%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	1,03%	1,54%	1,95%	2,29%	2,43%	2,83%	2,98%	2,15%	189,4%	5,3%
	Var. %	-	49,5%	26,7%	17,6%	6,1%	16,3%	5,3%			
PROVINCIA DI MILANO											
NTN	Val. Ass.	464	550	591	597	682	766	1.002	664	115,9%	30,8%
	Var. %	-6,6%	18,5%	7,6%	1,0%	14,2%	12,3%	30,8%			
STOCK	Val. Ass.	27.382	27.682	28.289	28.499	28.296	28.695	28.695	28.220	4,8%	0,0%
	Var. %	-	1,1%	2,2%	0,7%	-0,7%	1,4%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	1,69%	1,99%	2,09%	2,10%	2,41%	2,67%	3,49%	2,35%	106,0%	30,8%
	Var. %	-	17,2%	5,3%	0,3%	15,0%	10,7%	30,8%			
PROVINCIA DI MILANO (escluso capoluogo)											
NTN	Val. Ass.	412	473	492	481	563	626	854	557	107,4%	36,5%
	Var. %	-5,2%	14,7%	4,2%	-2,3%	17,1%	11,1%	36,5%			
STOCK	Val. Ass.	22.346	22.676	23.220	23.429	23.416	23.756	23.756	23.228	6,3%	0,0%
	Var. %	-	1,5%	2,4%	0,9%	-0,1%	1,5%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	1,84%	2,08%	2,12%	2,05%	2,41%	2,63%	3,60%	2,39%	95,1%	36,5%
	Var. %	-	13,0%	1,7%	-3,2%	17,2%	9,5%	36,5%			
LOMBARDIA											
NTN	Val. Ass.	2.402	2.648	2.564	3.011	3.081	3.228	3.198	2.876	33,1%	-0,9%
	Var. %	-9,0%	10,2%	-3,2%	17,4%	2,3%	4,8%	-0,9%			
STOCK	Val. Ass.	141.622	143.510	147.380	149.161	149.936	152.007	152.007	147.946	7,3%	0,0%
	Var. %	-	1,3%	2,7%	1,2%	0,5%	1,4%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	1,70%	1,84%	1,74%	2,02%	2,06%	2,12%	2,10%	1,94%	24,0%	-0,9%
	Var. %	-	8,8%	-5,7%	16,0%	1,8%	3,3%	-0,9%			
ITALIA											
NTN	Val. Ass.	9.114	9.512	9.252	11.193	12.060	12.130	12.124	10.769	33,0%	0,0%
	Var. %	-8,7%	4,4%	-2,7%	21,0%	7,8%	0,6%	-0,1%			
STOCK	Val. Ass.	730.146	739.625	755.794	763.434	767.629	774.174	774.174	757.854	6,0%	0,0%
	Var. %	-	1,3%	2,2%	1,0%	0,6%	0,9%	0,0%			
IMI	Val. Ass.	1,25%	1,29%	1,22%	1,47%	1,57%	1,57%	1,57%	1,42%	25,5%	0,0%
	Var. %	-	3,0%	-4,8%	19,8%	7,2%	-0,3%	-0,1%			

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Capoluoghi e restanti Province Agenzia delle Entrate

I grafici mostrano l'andamento annuale dell'NTN, IMI e STOCK nel periodo 2013-2019 per i diversi livelli territoriali:



Fonte: elaborazioni Ufficio Studi Gabetti-Patrigest su dati Agenzia delle Entrate

Definizioni:

NTN (Numero di Transazioni Normalizzate): n. di transazioni di unità immobiliari "normalizzate" (Le compravendite dei diritti di proprietà sono "contate" relativamente a ciascuna unità immobiliare tenendo conto della quota di proprietà oggetto di transazione; ciò significa che se di una unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni);

STOCK (di unità immobiliari): n. di unità immobiliari censite negli archivi catastali relativamente ad un determinato ambito territoriale;

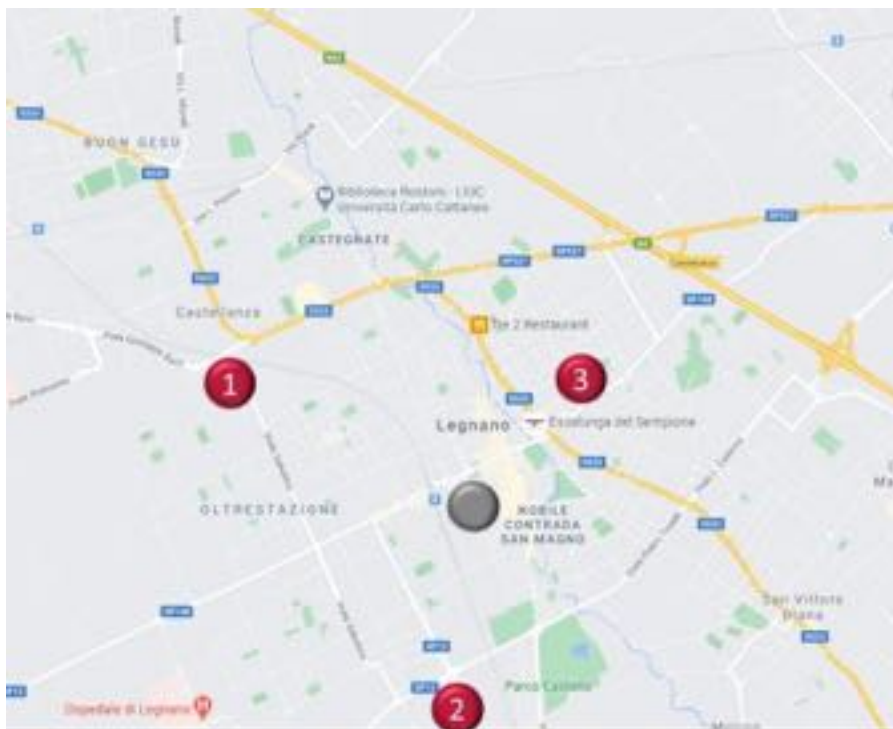
IMI (Intensità del Mercato Immobiliare): rapporto percentuale tra NTN e stock di unità immobiliari, indica la

Market Analysis

Comparables ad uso produttivo (vendita)

Di seguito la tabella riepilogativa dei comparables individuati e analizzati:

STIMA €/mq- INDUSTRIALE/ARTIGIANALE - Via San Bernardino snc - Legnano (MI)						
id.	Indirizzo	Comune	Sup. comm.le (mq)	Altezza m	Stato Manutentivo	Asking Price €/mq
1	Via Aurelio Robino	Legnano	3.160	5,5	Mediocre	253
2	Via Lombardia	Legnano	700	9,5	Mediocre	193
3	Via Alfieri	Legnano	600	n.a	Mediocre	183
Media Asking Price (€/mq)						210



Di seguito le schede riepilogative dei comparativi sopra elencati:

Legnano, Via Aurelio Robino				ID 1
	DESCRIZIONE			
	Fabbricato industriale indipendente di Mq 2.350 di area produttiva, suddiviso in due fabbricati di cui il primo alto Mt 5,50 in carpenteria e il secondo alto Mt 8,50 in cemento armato precompresso. Palazzina uffici fronte strada sviluppata su due piani fuori terra oltre a scantinato per Mq 310 complessivi, bagni di servizio e spogliatoi dipendenti, ampia area di manovra per carico e scarico merci per Mq 5.000 circa con due grandi passi carrai, Tetto di copertura intero fabbricato appena rifatto, NO ETERNIT.			
	LOCALIZZAZIONE			
	Provincia	Comune	Indirizzo	
Milano	Legnano	Via Aurelio Robino		
CARATTERISTICHE				
Superficie commerciale	Altezza	Stato Manutentivo	Area esterna	
3160 mq	5,5	Mediocre	si	
ASKING PRICE (€/mq/a)				253

Legnano, Via lombardia				ID 2
	DESCRIZIONE			
	Trattasi di capannone industriale, in zona comoda e facile da raggiungere, che ben si presta ad attività produttive, siano esse di beni, servizi o anche soltanto deposito. L'immobile è composto da 400 mq al piano terra e di 300 soppalcati per un totale di 700 mq. Altezza max da terra 9,5 mt, da soppalco 6,10.			
	LOCALIZZAZIONE			
	Provincia	Comune	Indirizzo	
Milano	Legnano	Via lombardia		
CARATTERISTICHE				
Superficie commerciale	Altezza	Stato Manutentivo	Area esterna	
700 mq	9,5	Mediocre	no	
ASKING PRICE (€/mq/a)				193

Legnano, Via Alfieri				ID 3
	DESCRIZIONE			
	zona Legnarello capannone uso deposito o attività artigianali compatibili di circa 600 mq con ingresso frontestrada,			
	LOCALIZZAZIONE			
	Provincia	Comune	Indirizzo	
Milano	Legnano	Via Alfieri		
CARATTERISTICHE				
Superficie commerciale	Altezza	Stato Manutentivo	Area esterna	
600 mq	n.a	Mediocre	no	
ASKING PRICE (€/mq/a)				183

Al fine di comparare l'unità immobiliare oggetto di analisi con quelli individuati come comparativi, sono stati utilizzati i seguenti fattori di ponderazione (apprezzamento/deprezzamento) di seguito descritti:

- **K Location/Accessibilità:** tiene in considerazione il tessuto urbano limitrofo, la sua qualità, la vicinanza con i maggiori servizi e infrastrutture;
- **K Stato manutentivo:** considera lo stato attuale di manutenzione e conservazione generale dell'immobile analizzato;
- **K Dimensione** tiene in considerazione la consistenza dell'immobile;
- **K Tipologia** considera la struttura costruttiva dell'immobile;
- **K Altezza** considera l'altezza interna;
- **K Attrezzature** considera la presenza o meno di locali uffici, servizi igienici;
- **K Altro** considera la presenza di elementi premianti;
- **K Sconto in fase di trattativa:** considera, come da consuetudini locali e di contingenza (situazione di mercato attuale), l'eventuale sconto applicabile tra prezzo/canone di richiesta e di realizzo.

STIMA €/mq- INDUSTRIALE/ARTIGIANALE - Via San Bernardino snc - Legnano (MI)							
id.	Indirizzo	Comune	Sup. comm.le (mq)	Altezza m	Stato Manutentivo	Asking Price €/mq	Asking Ponderato €/mq
1	Via Aurelio Robino	Legnano	3.160	5,5	Mediocre	253	267
2	Via Lombardia	Legnano	700	9,5	Mediocre	193	173
3	Via Alfieri	Legnano	600	n.a	Mediocre	183	167
Media Asking Price (€/mq)						210	200

Dalle analisi sopra riportate si evince che il valore di mercato medio ponderato per la destinazione industriale risulta essere pari a **200 €/mq**

A tale Valore si è applicato un abbattimento del 15% per l'applicazione dell'art 568 c.p.c per cui il Valore medio ponderato risulta essere pari a **170 €/mq**

Determinazione del valore di mercato

Ubicazione	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria Catastale	destinazione d'uso	Consistenza Comm	asking price di mercato €/mq	MV	
LEGNANO (MI) Via San Bernardino snc	31	191	701	D1	Produttivo	309	200	61.800	
<i>Graffati alla p.lla 189 sub 701</i>	31	193	701	D1	Produttivo	1.740	200	348.000	
	31	409	parte	ente urbano	Produttivo	-			
	31	200	parte	ente urbano	Produttivo	-			
Totale							2.049	409.800	

Al valore di mercato riscontrato si è applicato un abbattimento del 15% per l'applicazione dell'art 568 c.p.c

Ubicazione	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria Catastale	destinazione d'uso	Consistenza Comm	Abbattimento Art 568 cpc	asking price ponderato €/mq	MV
LEGNANO (MI) Via San Bernardino snc	31	191	701	D1	Produttivo	309	15%	170	52.530
<i>Graffati alla p.lla 189 sub 701</i>	31	193	701	D1	Produttivo	1.740	15%	170	295.800
	31	409	parte	ente urbano	Produttivo	-			
	31	200	parte	ente urbano	Produttivo	-			
Totale							2.049	348.330	

Risultato della Valutazione

Si riporta, di seguito, il più probabile Valore di Mercato dell'immobile oggetto di stima, pari a:

€ 348.300,00

(TrecentoquarantottotrecentomilaEuro)

Tale valore tiene conto dell'applicazione dell'art 568 c.p.c

Si precisa che il valore sopra espresso è stato formulato tenendo conto dei seguenti fattori:

- Situazione di mercato locale ovvero livello di offerta, definito dall'analisi quantitativa e qualitativa dei competitors presenti nel mercato locale di riferimento;
- Location: analisi dell'attrattività commerciale della zona in cui l'unità è inserita;
- Stato manutentivo degli asset oggetto di valutazione;
- Stato qualitativo degli asset oggetto di valutazione;
- Appeal commerciale, definito dalla tipologia di servizi offerti;
- Livello di offerta, definito dall'analisi quantitativa e qualitativa dei competitors presenti nel mercato locale di riferimento;
- Sconto trattativa;
- Applicazione dell'art.568 c.p.c.

Milano, 16 Novembre 2020

Arch. Cristina Mariarosa Pisanello