

RELAZIONE DI STIMA

**Cabina 130KV situata nell'Area Sud-Ovest o Ex Ansaldo
ed aree di pertinenza di proprietà di FTM in a.s.
in comune di Legnano (MI)**

Redatta su incarico del dott. Andrea Lolli Commissario Straordinario
di FRANCO TOSI MECCANICA S.p.A. in Amministrazione Straordinaria

Estensore della stima: arch. Ermanno Ranzani
Via Monte Cervino 105, 20011 Corbetta (MI)
Tel 02 97487143
ranzanie@ranzaniermannno.191.it

luglio 2024

RELAZIONE

Il bene oggetto di stima è il seguente:

Area con manufatto in muratura identificato al catasto del comune di Legnano al **foglio 40 mappale 241**.

Collocazione del bene oggetto di stima.

L'area dove oggi è collocato il bene oggetto di stima è situata all'interno del tessuto edilizio di tipo prevalentemente produttivo e residenziale del Comune di Legnano in zona oltrestazione.

L'isolato all'interno del quale si colloca il lotto è definito:

- a nord da un edificio residenziale con la sua area di pertinenza e da parte dell'area produttiva dismessa denominata Ex-Ansaldo (piazzale asfaltato)
- ad est dall'area produttiva dismessa denominata Ex-Ansaldo (piazzale asfaltato)
- a sud da un'area di proprietà di ENEL sulla quale insistono degli impianti tecnologici
- ad ovest delle aree libere di risulta con presenza di vegetazione e presenza di una cabina elettrica

Il contesto preso in considerazione presenta dei caratteri morfologici misti con presenza di aree produttive attive e non, ed aree residenziali con edifici multipiano di recente edificazione.

L'area oggetto di stima si presenta come un lotto intercluso. L'accesso dalla strada avviene solo attraversando l'area produttiva dell'Ex-Ansaldo che ha invece un passo carraio su via Petrarca. In caso di alienazione del bene sarà necessario costituire una servitù di passo per poter accedere dallo spazio pubblico al bene oggetto di stima.

L'area libera ed il manufatto ospitano degli impianti tecnologici ed una cabina elettrica da 130 KV, la cabina risulta dismessa e quindi scollegata (il contatore non è infatti presente).



Foto aerea, in colore rosso l'area oggetto di relazione di stima

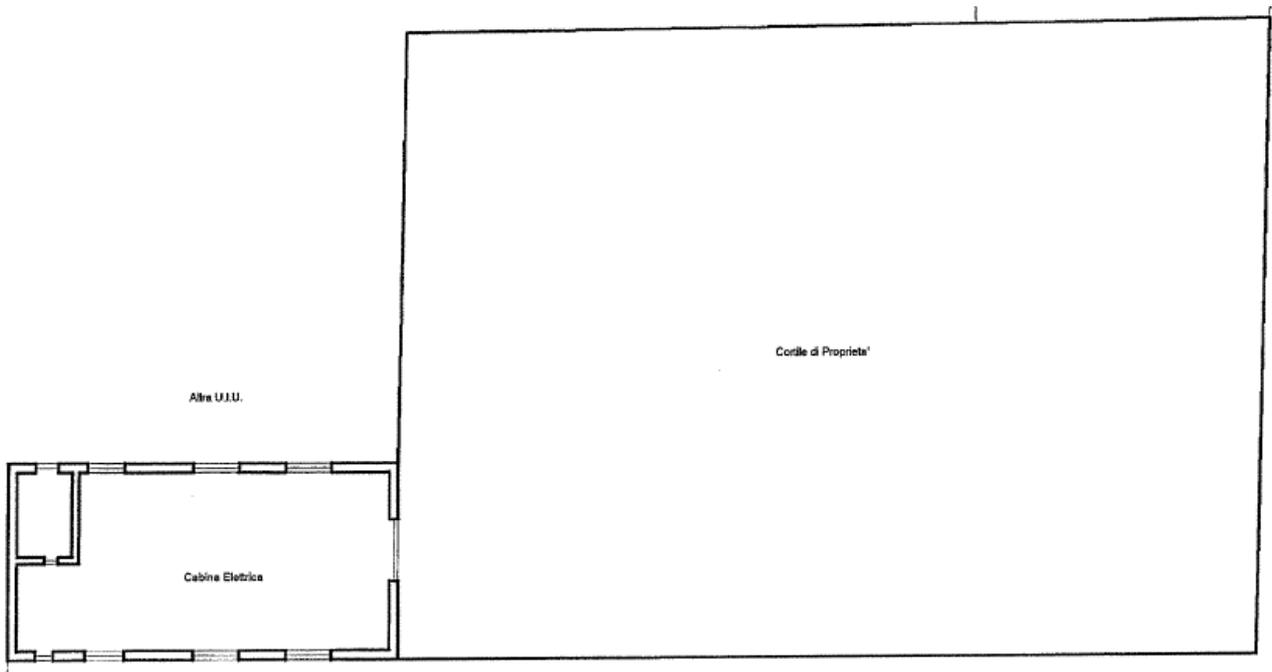


Vista della cabina e degli impianti tecnologici dal piazzale della Ex-Ansaldo, l'area è recintata con un muro in cemento armato interrotto da dei passaggi chiusi con recinzione metallica.

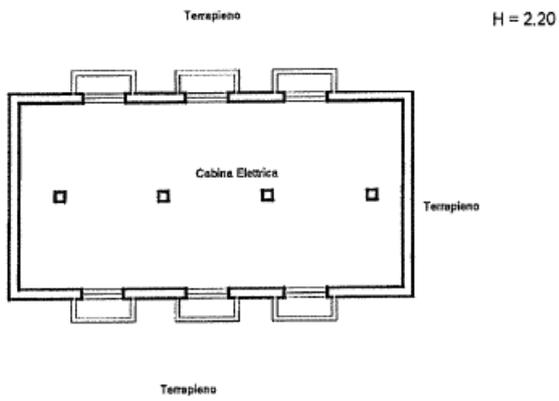


Vista del manufatto della cabina che confina direttamente sul piazzale della Ex-Ansaldo

Planimetrie catastali fg. 40 mappale 241



PIANO TERRA h 350



PIANO SOTTOSTRADA h 220

c. l'applicazione di tariffe ridotte di fruizione del servizio per particolari categorie di utenti (ad es. categorie svantaggiate, minori, residenti, ecc.)

d. eventualmente la durata complessiva prevista del servizio, gli orari e/o i tempi di esercizio minimi coerentemente alle esigenze pubbliche sottese;

e. la sorte delle aree e degli immobili utilizzati per il servizio, che può comprendere la devoluzione della proprietà all'A.C., alla scadenza o termine del servizio e dunque:

e.1 in caso di attrezzature private realizzate su aree private disciplinate dal PS, l'impegno di rimessione in pristino dell'originario stato di fatto dell'area, o di mantenimento in sicurezza degli immobili sino a specifica determinazione in merito alla loro sorte, o di adeguamento degli immobili e della destinazione d'uso alla disciplina urbanistica che sarà vigente, mediante adeguato titolo edilizio abilitativo, o di devoluzione della proprietà all'A.C., il tutto qualora fosse definitivamente terminata, o trasferita in altro luogo, l'attività di servizio privato di interesse pubblico o cessino di sussistere le caratteristiche prestazionali minime che garantiscono l'interesse pubblico secondo valutazione dell'A.C. comunicata al sottoscrittore o avente causa della convenzione;

e.2 in caso di attrezzature private realizzate su aree private non disciplinate dal PS, di cui al comma 4. l'impegno di rimessione in pristino dell'originaria destinazione d'uso o di adeguamento degli immobili e della destinazione d'uso alla disciplina urbanistica che sarà vigente, mediante adeguato titolo edilizio abilitativo, qualora fosse definitivamente terminata, o trasferita in altro luogo, l'attività di servizio privato di interesse pubblico o cessino di sussistere le caratteristiche prestazionali minime che garantiscono l'interesse pubblico secondo valutazione dell'A.C. comunicata al sottoscrittore o avente causa della convenzione;

e.3 in caso di attrezzature private realizzate su aree pubbliche disciplinate dal PS, di cui al comma 4. l'impegno di rimessione in pristino secondo quanto disciplinato dalla concessione;

f. le modalità di corresponsione del contributo di costruzione se dovuto;

g. il termine di scadenza della convenzione normalmente fissato in coincidenza della data di efficacia del titolo edilizio abilitativo di cui alla lett. e.1 ed e.2 o in caso di concessione d'uso di aree pubbliche definito dalla concessione; successivamente l'area sarà sottoposta alla disciplina degli strumenti urbanistici in vigore.

4. Le attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale possono essere realizzate e gestite anche in altre aree classificate dal PR nel Tessuto Urbano Consolidato:

a. nel rispetto dei parametri e limiti fissati dal PR, a esclusione di quelli riferiti alla destinazione d'uso;

b. previa verifica dell'A.C. espressa mediante DGC della sussistenza dell'interesse pubblico o generale;

c. mediante convenzionamento con le medesime caratteristiche indicate al comma 3.

5. Il convenzionamento costituisce presupposto necessario per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione definiti per le attrezzature di interesse generale e per la quantificazione delle necessarie DT in sede di progetto definitivo con riferimento alle previste necessità; qualora non sia riconosciuto l'interesse pubblico, e non siano realizzate dagli Enti Istituzionalmente competenti, tali attrezzature sono generalmente equiparate sotto i profili urbanizzativo e contributivo, a seconda della prevista utenza e fruizione, a immobili con destinazioni Terziario e direzionali o Commerciali e assimilati, come definite dal PR.

6. Nel caso in cui l'area o l'immobile oggetto di proposta di realizzazione di attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale siano di proprietà comunale, la convenzione, secondo quanto definito dalla concessione, deve disciplinare altresì il regime del suolo e l'assegnazione di diritti reali sull'area o sull'immobile, deve effettuarsi nel rispetto dei principi di pubblicità e libera concorrenza previsti dalla legislazione vigente; la durata è commisurata al periodo attendibilmente necessario per coprire l'ammortamento dei costi in base a piano economico finanziario; ove necessario si procede secondo quanto indicato al precedente Art. 5, comma 2.

7. Ai sensi della normativa vigente non necessitano di convenzione o di atto di asservimento, pur beneficiando del trattamento riservato alle attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale sotto il profilo urbanizzativo e dell'esenzione dal contributo di costruzione, i cosiddetti servizi "in house", ossia servizi svolti da società partecipate dagli enti locali che svolgano la loro attività prevalente a servizio degli stessi e siano soggette a forme di controllo simili a quelle che gli enti dispongono nei confronti dei loro uffici.

8. Ai sensi dell'art. 70, comma 2-ter, della LR 12/2005 e ss.mm.ii. non necessitano di convenzione o di atto di asservimento, pur beneficiando del trattamento riservato alle attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale sotto il profilo urbanizzativo e dell'esenzione dal contributo di costruzione, le attrezzature per Servizi Religiosi (Re), della Chiesa Cattolica, mentre l'insediamento di Servizi Religiosi (Re) di altre confessioni religiose è subordinato a convenzionamento e, ai sensi dell'art. 72 della LR 12/2005 e ss.mm.ii., l'installazione di nuove attrezzature religiose di qualunque confessione è subordinata all'approvazione del PAR - Piano delle Attrezzature Religiose previsto dal medesimo articolo. Negli edifici esistenti all'interno delle aree per attrezzature religiose, realizzati antecedentemente all'entrata in vigore delle presenti norme, è consentito l'insediamento di attività complementari, anche di natura privata, funzionali all'attività esercitata o alla sua sostenibilità economica, purché la SL da queste occupata risulti complessivamente minoritaria rispetto alla superficie lorda degli edifici nei quali vengono inserite dette attività. L'inserimento delle attività complementari è disciplinato dal Regolamento appositamente predisposto, che precisa condizioni, criteri e procedure per la realizzazione di dette destinazioni complementari.

9. Ai sensi dell'art. 32, comma 4, della Legge n. 383/2000 e ss.mm.ii., le APS - Associazioni di Promozione Sociale regolarmente iscritte negli appositi albi provinciale e/o regionale possono liberamente insediarsi in tutto il territorio comunale nel rispetto dei parametri e limiti fissati dal PR, le stesse non necessitano, qualora insediate in aree non disciplinate dal PS, di convenzione o di atto di asservimento pur beneficiando del trattamento riservato alle attrezzature private di uso pubblico o di interesse generale sotto il profilo urbanizzativo e contributivo; in caso di successivo mutamento di destinazione d'uso si applicano le prescrizioni delle presenti norme e delle Norme di attuazione del PR. Le disposizioni di cui al comma 5 si applicano anche nel caso di utilizzo del patrimonio comunale previsto dall'art. 68 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.

10. Le ASD – Associazioni Sportive Dilettantistiche che sottoscrivono un atto di convenzionamento con il Comune possono insediarsi all'interno delle "Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico". Nel caso non si convenzionassero, possono trovare ubicazione nei tessuti per attività commerciali, ove gli interventi edilizi saranno assoggettati al pagamento del contributo di costruzione ai sensi della normativa vigente, se dovuto.

CONSISTENZA DEL BENE

La superficie dell'area comprensiva del sedime del manufatto è pari a circa mq 1.378

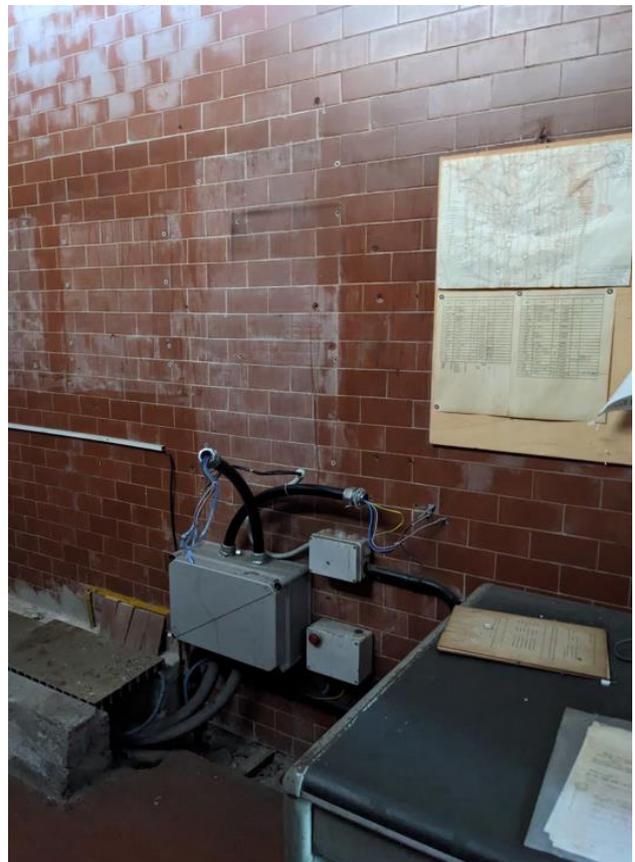
La superficie edificata esistente del manufatto della cabina è pari a circa mq 145 mq a piano terra e 145 mq piano sottostrada per un totale complessivo di mq 290.

La cabina si presenta come un manufatto in muratura intonacata di colore ocre con copertura piana in cemento armato rivestita con guaina impermeabile e scossalina in rame; l'edificio è stato realizzato nei primi anni 80'.

Il piano terra ha serramenti in metallo, internamente è pavimentato in mattonelle di gres rosso, anche le pareti sono rivestite con lo stesso materiale. Lo spazio rettangolare è libero da pilastri e murature ad eccezione di un piccolo locale che occupa un angolo dove era presente il contatore. Da qui una porta metallica da accesso all'area adiacente di ENEL. All'interno sono presenti ancora gli impianti oggi non funzionanti.



l'interno del piano terra



spazio occupato dal contatore ora rimosso

L'altezza interna del piano terra è di circa 3,5m, sul soffitto è presente un cartongesso di tamponamento posizionato nei primi anni duemila dopo che è avvenuta la bonifica dall'amianto. Dalle informazioni reperite il bene non è oggetto di bonifica.

Nell'angolo opposto al locale contatore è invece presente una botola che conduce alla scala metallica che porta al piano sottostrada.

Questo piano ha un'altezza interna di circa 220 cm ed è illuminato da finestre con serramenti in metallo che affacciano su sei bocche di lupo. Queste bocche di lupo sono esterne alla proprietà ricedendo da un lato sull'area di Enel e dall'altro sull'area Ex Ansaldo. Questo livello può essere considerato un vano tecnico dove sono posizionati i grossi cavi che alimentano la cabina.

Dal punto di vista statico il manufatto si presenta in buono stato di conservazione.



botola che conduce al piano sottostrada



vista delle bocche di lupo (grate metalliche)

La superficie coperta è pari al sedime della cabina (mq 145) mentre l'area aperta è quasi completamente asfaltata ed occupata dagli impianti tecnologici, una piccola area perimetrale è invece verde e libera da impianti. Come già anticipato nelle pagine precedenti il lotto è intercluso e non ha quindi accesso diretto dallo spazio pubblico.



vista aerea, in colore rosso il perimetro del bene, sulla destra gli impianti di proprietà di ENEL



Vista degli impianti presenti nella parte asfaltata dell'area libera



Vista della recinzione verso l'area di ENEL



vista della recinzione verso l'area Ex Ansaldo

CRITERI DI STIMA

La stima viene elaborata come specificato in premessa, tenendo conto del valore **al luglio 2024** ed avendo riguardo alla natura e destinazione dei beni, il sottoscritto ha individuato con meticolosità tutti gli elementi che possono influire sul valore venale degli stessi, svolgendo altresì accurate indagini onde avere a disposizione ampi ed attendibili elementi di confronto. Presupposto di una serena valutazione è anche l'individuazione dell'aspetto economico più significativo sotto il quale possono essere inquadrati i beni oggetto di stima, nel senso che ad ogni aspetto si adatta un particolare criterio di stima.

Si è fatto esplicito riferimento agli strumenti urbanistici vigenti nella zona accertando la destinazione del PGT.

In funzione della ragione pratica per cui è richiesta la stima si sono presi in considerazione aspetti economici del bene ed i criteri fondamentali quali:

- A. valore complementare
- B. valore di surrogazione
- C. valore di capitalizzazione
- D. valore di trasformazione
- E. valore di costo
- F. valore di mercato

Analizzando i criteri avremo:

A. valore complementare

Non è che la differenza tra il valore di mercato di un complesso di beni aventi rapporti reciproci e di complementarità ed il valore di mercato di una sola parte del complesso.

B. valore di surrogazione

È il valore di mercato o di costo di un bene analogo con utilità analoga al bene interessato.

Il valore del bene da stimare sarà ricavabile direttamente dal valore del bene surrogabile precedentemente individuato, apportando però le opportune correzioni in funzione della vetustà e dell'obsolescenza tecnica. Questo criterio di stima che tiene conto del deprezzamento di un bene, dovuto ad incuria o disuso è applicabile anche a immobili che si trovino in precarie condizioni di manutenzione e conservazione e che pertanto non abbiano subito congrui aumenti di valore nel tempo. Il valore di stima si ricava sempre dal valore di surrogazione di un bene simile opportunamente abbattuto in base a coefficienti che tengono in considerazione il deprezzamento dovuto a vetustà ed obsolescenza tecnica.

C. valore di capitalizzazione dei redditi

Non è che il più probabile beneficio fondiario da capitalizzare con un saggio pari a quello di mercato e si basa sulla capacità del bene di produrre una rendita che consenta di risalire al suo valore di mercato.

Infatti, poiché la redditività costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile, ne rappresenta anche il valore. La stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente tramite la capitalizzazione dei redditi può pertanto ritenersi valida solo per fabbricati che siano oggetto di una libera trattativa tra proprietario ed affittuario. In queste condizioni il valore di mercato di un fabbricato sarà definito dal rapporto tra il reddito netto annuo costante ed il tasso di capitalizzazione. Il reddito netto si calcola portando in detrazione dal reddito lordo, che il proprietario incassa dall'affittuario, tutte le spese necessarie per la gestione del bene, valutabili mediamente al 25/30% del reddito lordo e variabili in funzione dell'oggetto della stima.

Tali spese, suddivise per categorie sono:

- Spese di manutenzione
- Spese di ammortamento
- Spese di assicurazione
- Spese di amministrazione e servizi
- Quote per sfitti ed inesigibilità
- Spese per imposte

Per pervenire al valore di stima, oltre alla definizione del reddito netto è necessario valutare un adeguato saggio di capitalizzazione che definisca il rapporto intercorrente tra il valore dell'immobile e la somma di moneta che da questo si ricava in un certo periodo. L'esperienza consente di definire l'oscillazione del saggio di capitalizzazione tra un valore minimo del 2%, applicabile a costruzioni di lusso ed un massimo del 6% valido per costruzioni con caratteristiche economiche e popolari, ricavando così un valore medio pari al 4%. Al saggio medio del 4% si apporteranno dei correttivi che tengano conto di diversi fattori e precisamente:

Influenze incrementali

- basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario

- notevole vetustà dell'edificio
- possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante
- scarsa possibilità di locazione
- carattere popolare della costruzione
- limitate dimensioni del territorio

Influenze decrementali

- destinazione dei locali ad attività con minor rischio di sfitti (negozi, alberghi, ecc.)
- edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di rifinitura (case di lusso)
- costi di costruzione elevati rispetto alla media
- posizione centrale dell'edificio nei riguardi del territorio urbano
- buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale
- fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano
- costruzioni unifamiliari dotate di ampi spazi verdi ed a parcheggio

D. valore di trasformazione

È la differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il valore di costo della trasformazione, che sarà determinato in base ad un'indagine di mercato. Dal momento che tutte le operazioni di stima vanno riferite ad un preciso momento storico, tanto il valore di mercato quanto i costi che occorre sostenere per la trasformazione dovranno essere attualizzati alla stessa data, tenendo conto del tempo necessario per la realizzazione delle opere di trasformazione.

E. valore di costo

Sono tutti gli elementi necessari per la produzione del bene economico, della spesa occorrente per la riproduzione, basato sul valore a costo di ricostruzione, basato sul valore a costo di ricostruzione a nuovo ed è costituito dalla sommatoria di tutte le spese che l'imprenditore deve sostenere, nel corso di un processo produttivo più o meno complesso, per ottenere la completa realizzazione del bene.

F. valore di mercato o metodo comparativo

Tratta l'analisi di beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali recentemente oggetto di vendita od offerte. Questo metodo, che consente di prevedere la convertibilità del bene da stimare in moneta, permettendo così di determinare il "più probabile valore" è interamente dominato dalle leggi che regolano il mercato immobiliare. La comparazione, che si basa sul raffronto tra l'oggetto della stima con altri beni di caratteristiche analoghe che siano stati oggetto di scambio e di cui siano noti i prezzi di vendita, fornisce il punto di incontro della domanda e dell'offerta che ne rappresenta il momento della verità in quanto determina un prezzo certo.

Dall'analisi degli elementi sopra descritti appare ben evidente che nel nostro caso non abbiamo una complementarietà dei beni intesa come valore che un singolo bene può assumere nei confronti di un complesso di beni al quale congiungersi. Tale aspetto economico non verrà pertanto preso in considerazione.

Il cosiddetto valore di surrogazione non sarebbe altro se non l'individuazione di una serie di probabili valori che possono prevedersi per lo stesso bene per il medesimo mercato. Quindi anche detto aspetto economico non sarà preso in considerazione.

Il valore di capitalizzazione dei redditi non può essere preso in considerazione vista la particolarità del bene. Pertanto questo aspetto economico non verrà preso in considerazione.

Il valore di trasformazione non è nel nostro caso praticabile vista la presenza di impianti tecnologici e la vocazione urbanistica dell'area.

Il valore di mercato è di errata applicazione in quanto non esiste un numero sufficiente di esempi di natura analoga al bene o comparabili proprio per la sua particolare tipologia.

Analizzati i vari elementi che possono influire sulla scelta degli aspetti estimativi non si deve dimenticare che il più probabile valore di trasformazione, di surrogazione, di complementarietà, di capitalizzazione, di mercato, presuppongono l'esistenza di un mercato nel quale ci sia formazione di prezzi e di riflesso parametri da rapportare ad immobili aventi natura analoga a quelli da stima.

Considerati quindi tutti gli elementi che compongono il nostro caso, tra i vari aspetti economici quello del più probabile valore di costo meglio si addice alla stima redigenda. Ci si è soffermati così ad analizzare tutti gli elementi necessari per la produzione del bene economico, basandoci sul valore a costo di ricostruzione, e sul valore a costo di ricostruzione a nuovo (sommatoria di tutte le spese che l'imprenditore deve sostenere, nel corso di un processo produttivo più o meno complesso, per ottenere la completa realizzazione del bene).

STIMA DEL BENE – Valore di Costo

Il valore di costo del bene si ottiene:

Consistenza totale del lotto = 1.378 mq

Superficie edificata esistente = 290 mq

Superficie area Libera = 1.233 mq

Costo di costruzione a nuovo del manufatto = €/mq 900,00 x 290 mq = € 261.000,00

Costo di costruzione dell'area libera asfaltata/recinzioni = €/mq 100,00 x 1.233 mq = € 123.300,00

Oneri tecnici e concessori = € 30.000,00

A dedurre

- deprezzamento per spese per smaltimento/bonifiche impianti esistenti € 80.000,00
- deprezzamento per spese di adeguamento dei manufatti € 60.000,00
- deprezzamento per del valore di costruzione a nuovo (per vetustà dei manufatti) -65%

Totale = € 261.000,00 + € 123.300,00 + € 30.000,00 - € 80.000,00 - € 60.000,00 = € 274.300,00

€ 274.300,00 - 65% = € 96.005,00

Si conclude che il valore di costo del bene al **luglio 2024** sia pari ad **€ 96.005,00**

Questa la conclusione a cui è giunto il sottoscritto nella convinzione di avere operato con equità ed equilibrio.

Arch. Ermanno Ranzani

luglio 2024

