

PERIZIA STRAGIUDIZIALE

Valutazione dell'immobile in
Arluno (MI) - corso Papa Giovanni XXIII 36, 40

Incarico affidatoci da Alberto Redeghieri Baroni
Data di riferimento della valutazione 14/11/2023

Milano, 14 Novembre 2023

- tasso di attualizzazione, costi di costruzione diretti/indiretti, prezzo finale di vendita e tempi di assorbimento del mercato, concernenti lo sviluppo valutativo dell'area in gran parte edificabile.

APPROCCIO ESTIMATIVO

METODO COMPARATIVO

Il Valore dell'immobile, articolato a livello di singola unità/destinazione d'uso, deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

Nello specifico abbiamo attribuito parametri di valore unitario alle consistenze commerciali, distinte per destinazione d'uso, forniteci dal Committente. Tali valori unitari sono stati ottenuti applicando parametri desunti dalle indagini di mercato condotte nella zona interessata o in altre ad essa assimilabile. Ulteriori aggiustamenti dei parametri sono stati applicati in funzione dello stato manutentivo/conservativo e dell'esposizione (ove significativo).

IMMOBILE TRASFORMABILE/DA VALORIZZARE

Per immobile trasformabile/da valorizzare si intende un immobile che necessita (o per il quale è comunque opportuno, in ottica di migliore valorizzazione) di interventi edilizi, finalizzati alla realizzazione di un bene diverso (per caratteristiche, dimensioni, destinazione d'uso, ecc.) da quello attuale.

L'immobile trasformabile/da valorizzare è stato stimato sulla base del criterio del Valore di Trasformazione, per il quale il Valore del bene deriva dall'attualizzazione del cash flow (DCF) generato dall'operazione di sviluppo immobiliare, sulla base dei ricavi attesi e della sommatoria dei costi da sostenere per realizzare la trasformazione; un appropriato tasso di attualizzazione considera le componenti finanziarie ed il rischio imprenditoriale dell'operazione.

Gli elementi essenziali dell'ipotesi progettuale sono stati desunti dalla documentazione fornitaci dal Committente, che abbiamo assunto come completa ed aggiornata. Abbiamo comunque verificato la sostanziale fattibilità dell'ipotesi di valorizzazione, basandoci sulla documentazione disponibile e su autonome verifiche urbanistico-edilizie.

La componente positiva del DCF è costituita dai futuri **ricavi** da vendita dell'immobile trasformato, che sono stati determinati, in relazione alla specifica localizzazione e destinazione d'uso, a partire dalle quotazioni correnti di mercato. I prezzi di mercato sono stati proiettati alle date di vendite ipotizzate sulla base di una ragionevole previsione di trend del mercato immobiliare.

I costi da sostenere per realizzare la trasformazione sono stati raggruppati in tre categorie principali: i **costi diretti di costruzione** (corrispettivo da riconoscere all'impresa di costruzioni per la esecuzione "chiavi in mano" dei lavori), gli **oneri di concessione/opere** (importi da versare e/o opere di interesse pubblico da realizzare, per ottenere dal Comune i titoli autorizzativi) e i **costi generali** (oneri professionali per progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc., costi amministrativi e gestionali nonché provvigioni per commercializzazione).

I costi sono stati da noi stimati, sulla base delle previste caratteristiche degli immobili da realizzare, facendo riferimento ai parametri standard di mercato, nell'area geografica interessata.

La **tempistica dell'operazione di sviluppo** è stata desunta, a partire dall'ipotesi progettuale, da nostre autonome considerazioni riguardo alle prevedibili durata dell'iter urbanistico-autorizzativo, tempi di realizzazione delle opere e di collocazione sul mercato dell'immobile trasformato, in relazione all'entità, alle caratteristiche ed allo specifico ambito urbano in cui lo stesso è inserito.

VARIABILI MACROECONOMICHE E IMMOBILIARI

Il cash flow è espresso in moneta corrente, e quindi incorpora una previsione di inflazione (per l'indicizzazione dei costi) e di andamento del mercato immobiliare (per l'indicizzazione dei ricavi).

Il trend dell'**inflazione** è tratto dalle previsioni pubblicate sul numero di Ottobre 2023 di Consensus Forecast, edito da Consensus Economics (uno tra i principali Centri di ricerche economiche e finanziarie mondiali - www.consensus-economics.com). La tabella che segue sintetizza le previsioni relative all'andamento nei prossimi dieci anni delle principali variabili macroeconomiche in Italia.

Italy											
* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029-33 ¹
Gross Domestic Product*	0.5	-9.0	8.3	3.7	0.7	0.6	1.1	1.1	0.9	0.8	0.7
Household Consumption*	0.2	-10.3	5.2	5.0	1.1	0.6	1.0	0.9	0.8	0.8	0.7
Gross Fixed Investment*	1.2	-7.9	20.7	9.7	0.8	0.6	1.7	1.9	1.1	0.9	0.8
Industrial Production*	-1.1	-11.5	12.2	0.4	-2.3	1.0	1.8	1.4	1.2	1.0	0.6
Consumer Prices*	0.6	-0.2	1.9	8.1	6.0	2.5	1.8	1.8	1.7	1.7	2.0
Current Account Balance (Euro bn)	59.5	64.0	54.9	-23.3	16.3	24.2	35.1	42.9	45.6	42.0	37.5
10 Year Treasury Bond Yield, % ²	1.4	0.5	1.2	4.7	4.5 ³	4.4 ⁴	4.3	4.3	4.3	4.4	4.4

Per quanto riguarda il trend dell'inflazione, nei primi due anni (quattro semestri) del DCF è stato utilizzato il dato puntuale indicato da Consensus Forecast, mentre per il rimanente periodo si è considerata la media dei valori previsti, giungendo quindi al seguente risultato.

Trend inflazione 1^ semestre	1,25%		
Trend inflazione 2^ semestre	1,25%		
Trend inflazione 3^ semestre	0,90%		
Trend inflazione 4^ semestre	0,90%		
Trend inflazione dal 5^ semestre in poi	0,95%	1,90%	annuo

Il trend del mercato immobiliare è stato determinato separatamente per il primo biennio del cash-flow e per il periodo successivo. Per il primo biennio la stima del trend è di tipo puntuale, mentre per il periodo successivo si è assunto sia in linea con quello dell'inflazione, e si è quindi fatto riferimento alle previsioni di Consensus Forecast di cui sopra. Tali misure sono state adottate in quanto le proiezioni sul mercato italiano, anche nel breve periodo, non rappresentano una fonte di informazioni sufficientemente stabile e riscontrabile.

Trend mercato immobiliare 1^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 2^ semestre	0,50%		
Trend mercato immobiliare 3^ semestre	1,00%		
Trend mercato immobiliare 4^ semestre	1,00%		
Trend mercato immobiliare dal 5^ semestre in poi	0,95%	1,90%	annuo

Inoltre, per la determinazione del rendimento potenziale del capitale investito (equity) si sono anche formulate previsioni circa l'andamento dei Titoli di Stato a lungo termine (rendimento risk free) e dell'EurIRS (base per la determinazione del costo del debito a lungo termine).

Il rendimento dei Titoli di Stato a 10 anni è stato anch'esso desunto da Consensus Forecast, ed è pari, per il 2024, al 4,40%.

Italy											
* % change over previous year	Historical					Consensus Forecasts					
	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029-33 ¹
Gross Domestic Product*	0.5	-9.0	8.3	3.7	0.7	0.6	1.1	1.1	0.9	0.8	0.7
Household Consumption*	0.2	-10.3	5.2	5.0	1.1	0.6	1.0	0.9	0.8	0.8	0.7
Gross Fixed Investment*	1.2	-7.9	20.7	9.7	0.8	0.6	1.7	1.9	1.1	0.9	0.8
Industrial Production*	-1.1	-11.5	12.2	0.4	-2.3	1.0	1.8	1.4	1.2	1.0	0.6
Consumer Prices*	0.6	-0.2	1.9	8.1	6.0	2.5	1.8	1.8	1.7	1.7	2.0
Current Account Balance (Euro bn)	59.5	64.0	54.9	-23.3	16.3	24.2	35.1	42.9	45.6	42.0	37.5
10 Year Treasury Bond Yield, % ²	1.4	0.5	1.2	4.7	4.5 ³	4.4 ⁴	4.3	4.3	4.3	4.4	4.4

Il trend dell'EurIRS è stato ipotizzato equivalente alla media dei valori degli ultimi dodici mesi, rilevata dalla stampa specializzata, ed è pari al 3,02% annuo.

Trend EurIRS ultimi 12 mesi

ott-22	3,16	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> media EurIRS 3,02 </div>
nov-22	2,88	
dic-22	2,74	
gen-23	2,80	
feb-23	2,97	
mar-23	3,04	
apr-23	3,04	
mag-23	3,05	
giu-23	3,01	
lug-23	3,09	
ago-23	3,19	
set-23	3,28	

trasformazione, il posizionamento puntuale all'interno del range dei tassi di attualizzazione dipende dai fattori di rischio specifici della singola operazione di sviluppo.

Da quanto sopra esposto, risulta evidente che il nostro approccio non adotta una metodologia WACC per la determinazione del tasso di attualizzazione del DCF.

È comunque possibile risalire a ritroso alla remunerazione dell'equity investito, sulla base della leva finanziaria e del costo del finanziamento di un investimento immobiliare standard che abbiamo rilevato dal mercato.

Il risultato di questo calcolo a ritroso è esposto nello sviluppo della valutazione dell'immobile in esame, immediatamente sotto al "tachimetro", che evidenzia visivamente il grado di rischio attribuito all'immobile oggetto di stima, rispetto al range del segmento immobiliare cui l'immobile stesso appartiene.

Utile dell'imprenditore (investitore)

In conformità con gli standard estimativi internazionali e secondo le consolidate *best practices* del mercato italiano, questo approccio estimativo considera la remunerazione dei capitali investiti all'interno del tasso di attualizzazione: la remunerazione prevista per l'equity corrisponde al tasso di rendimento (IRR) per l'investitore, mentre il tasso complessivo (che deriva dalla media ponderata tra la remunerazione dell'equity ed il costo del debito) corrisponde all'IRR dell'investimento.

Sostenibilità

La sostenibilità assume sempre maggiore rilevanza, sia per gli investitori che per gli utilizzatori degli immobili. Si tratta di una tematica che trasversalmente presenta elementi di carattere architettonico, tecnologico, gestionale, ambientale, sociale, organizzativo, ecc. e che in diversi modi si riflette anche sul valore e sulla appetibilità commerciale del bene. Per questa ragione, gli aspetti di sostenibilità impattano sul profilo di rischio dell'investimento immobiliare e, di conseguenza, vengono riflessi nel processo valutativo all'interno del tasso di attualizzazione.

PRECISAZIONI E ASSUMPTIONS

- Per lo sviluppo della stima dell'area in gran parte edificabile abbiamo dapprima quantificato la SLP residenziale, tenendo conto dell'indice di edificabilità fondiaria, e successivamente individuato la superficie lorda residenziale, considerando l'incremento, derivante dalla presenza di superfici accessorie del residenziale, in termini di incidenza delle terrazze/balconi, delle cantine, ecc. La superficie lorda residenziale così ottenuta è stata infine ponderata alla luce delle superfici accessorie di cui sopra, pervenendo a determinare la superficie commerciale residenziale.
- Il complesso immobiliare in questione è stato oggetto di sopralluoghi, sia interni che esterni, effettuati tra il 2022 ed il 2023.

METODOLOGIA DI LAVORO

I sopralluoghi presso i beni in esame hanno avuto come finalità quella di rilevare le caratteristiche generali e di inquadrare il contesto urbano in cui essi sono inseriti.

Parallelamente a quanto sopra, abbiamo effettuato specifiche indagini di mercato nella zona interessata o in altre ad essa assimilabili, anche interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari ed operatori del settore immobiliare e verificando, ove possibile, casi di transazioni recenti; tali informazioni hanno integrato ed aggiornato la banca dati sul mercato immobiliare già in possesso della nostra Società.

Per quanto concerne le consistenze/superfici dei beni in esame, ci siamo avvalsi della documentazione fornitaci dal Committente senza effettuare ulteriori verifiche, presupponendo quindi che quanto trasmessoci sia esatto e completo.

LIMITI DI INDAGINE E DI RESPONSABILITÀ

Si precisa che non è stata effettuata alcuna verifica circa i titoli di proprietà degli immobili stimati né circa l'eventuale esistenza di diritti o gravami su di essi; la valutazione ha presupposto che i beni siano pienamente conformi alla legislazione ed alle normative vigenti.

Non abbiamo considerato le eventuali passività ambientali gravanti sul complesso immobiliare in oggetto. Per passività ambientali si intendono i costi da sostenere sia per evitare i danni all'ambiente, sia per sanare situazioni non conformi a quanto prescritto dalle vigenti regolamentazioni.

CONCLUSIONI DI STIMA

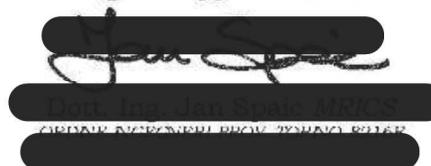
Sulla base di quanto riportato in precedenza e illustrato nella relazione di cui alle pagine successive, è nostra opinione che il Valore di Mercato totale del complesso immobiliare ubicato in Arluno (MI) - corso Papa Giovanni XXIII 36, 40 e s.c., facente capo al Fallimento con riferimento alla data del 14 Novembre 2023, sia pari a:

€ 10.015.000,00 (diecimila e 150 mila euro) come illustrato nella pagina successiva.

In conformità con quanto previsto dagli standard di valutazione internazionale, le conclusioni di valore della presente stima non considerano i costi di transazione.

Restando a disposizione per ogni ulteriore chiarimento, cogliamo l'occasione per porgere i migliori saluti.

PRAXI S.p.A.
Legale Rappresentante





TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Verbale di asseverazione di perizia

In data 18/01/2024 il signor| ██████████ il quale dichiara di essere iscritto all'ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Torino al n° ██████, trasmette per controfirma del presente la perizia da lui effettuata in data 14/11/2023 e chiede di poterla giurare ai sensi di legge.

Il comparente presta il giuramento ripetendo le parole: “giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver avuto altro scopo che quello di far conoscere la verità”.

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge. Si allega copia documento di identità.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

Firma digitale

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Firma digitale

Nota Bene:

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

FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED]

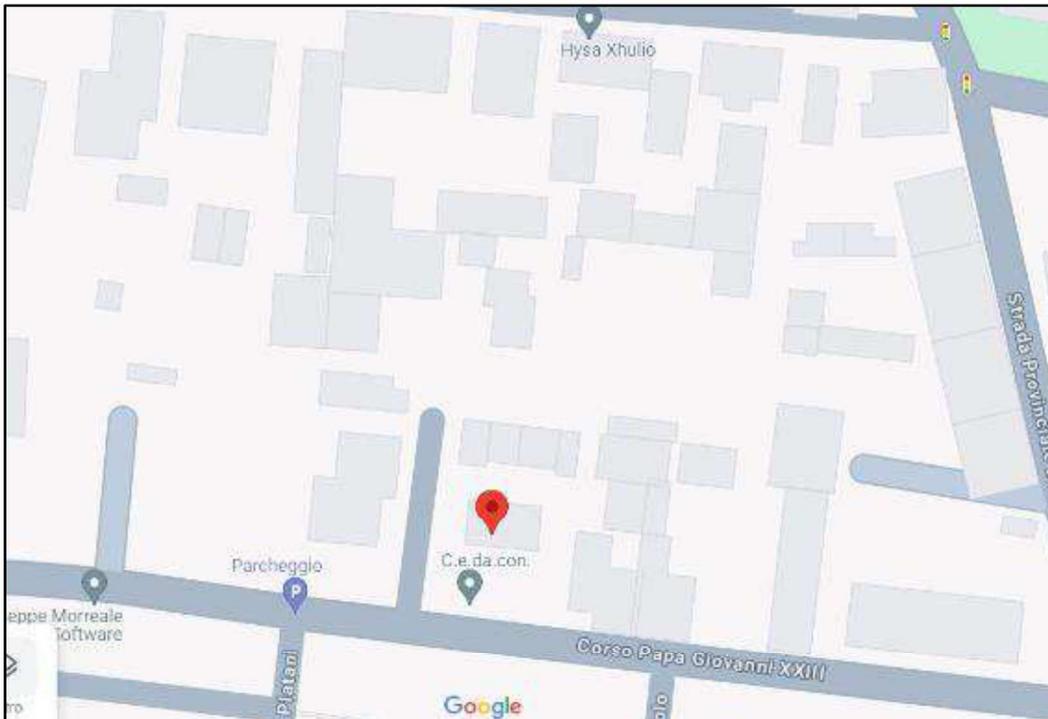
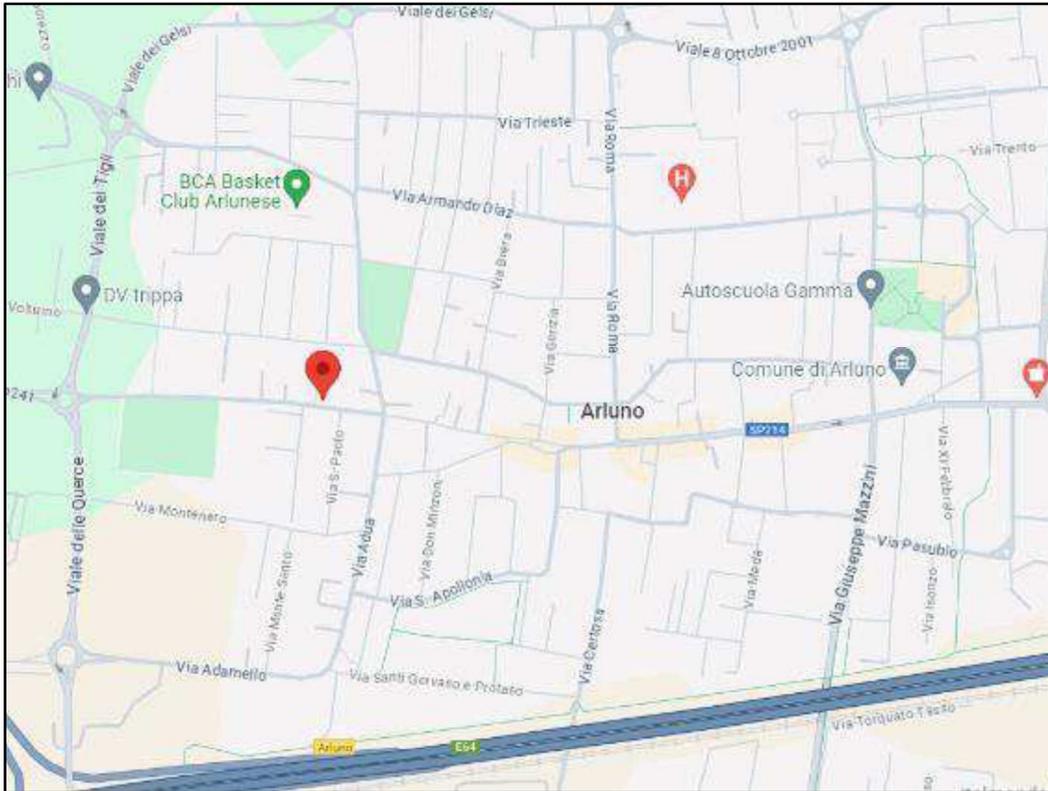
Arluno (MI), corso Papa Giovanni XXIII 36, 40 e s.c.

Complesso immobiliare

*[corpi di fabbrica ed area in gran parte edificabile e per il
resto inedificabile (servizi - parcheggi)]*

**Relazione di stima
al 14/11/2023**

Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023





Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023

2. DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso immobiliare oggetto di analisi è costituito da:

- vari corpi di fabbrica, costruiti tra il 1965 e il 1966, che si sviluppano su un piano fuori terra, hanno strutture portanti in c.a. in opera/prefabbricato o in ferro, coperture piane o leggermente inclinate con manti in guaina bituminosa termosaldata o in eternit o in tegole di laterizio, tamponamenti in cls prefabbricato o in muratura intonacata, serramenti esterni in metallo (anche con vetro) [particella 291 foglio 10, ubicata in Arluno (MI) - corso Papa Giovanni XXIII civ. 40 e costituita da capannoni (già utilizzati a laboratori artigianali) con ufficio (ex esposizione prodotti finiti), ricovero attrezzature, ripostiglio (uso magazzino), tettoie e w.c.)];
- una tettoia aperta e area pertinenziale (deposito manufatti/materiali edili/da scarica), risalente al 1966, che si sviluppa su un piano fuori terra, ha struttura in ferro e copertura a falda con manto in eternit [particella 406 foglio 10, ubicata in Arluno (MI) - corso Papa Giovanni XXIII civ. 36];
- un corpo di fabbrica, costruito tra il 1965 e il 1966 e ristrutturato a cavallo tra gli anni '70 e '80, che si sviluppa su un piano fuori terra, ha struttura portante mista (muratura e c.a.), copertura a falde con manto di tegole in laterizio, tamponamenti in muratura intonacata, serramenti esterni in metallo (anche con vetro) [particella 407 foglio 10, ubicata in Arluno (MI) - corso Papa Giovanni XXIII civ. 40 e costituita da magazzini, box con servizi e uffici con servizio igienico, ormai inutilizzati da anni];
- [redacted] [particella 408 foglio 10, ubicata in Arluno (MI) - corso Papa Giovanni XXIII civ. 40 e costituita da magazzini, box con servizi e uffici con servizio igienico, ormai inutilizzati da anni];
- [redacted] [particella 409 foglio 10, ubicata in Arluno (MI) - corso Papa Giovanni XXIII civ. 40 e costituita da magazzini, box con servizi e uffici con servizio igienico, ormai inutilizzati da anni];
- [redacted] [particella 410 foglio 10, ubicata in Arluno (MI) - corso Papa Giovanni XXIII civ. 40 e costituita da magazzini, box con servizi e uffici con servizio igienico, ormai inutilizzati da anni];
- [redacted] [particella 411 foglio 10, ubicata in Arluno (MI) - corso Papa Giovanni XXIII civ. 40 e costituita da magazzini, box con servizi e uffici con servizio igienico, ormai inutilizzati da anni];
- un'area urbana di pertinenza [redacted] per il 50% e di terzi per il rimanente 50% (si tratta di un'area urbana (strada privata sterrata con diritto di passo pedonale e carraio a favore di terzi), di forma regolare ed orografia pianeggiante, con diritto di passo pedonale e carraio a favore dei proprietari, utilizzata per accedere, [redacted] tramite cancelli carrai, ai vari corpi di fabbrica alla particella 291 foglio 10 e agli immobili alle particelle 407 e 408 foglio 10 (ingresso secondario). La suddetta strada si diparte da corso Papa Giovanni XXIII, fiancheggiando gli immobili alle particelle 407 e 408 foglio 10 di cui sopra (particella



Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023

980 foglio 10);

- un terreno, in gran parte edificabile (residenziale) e per il resto inedificabile (servizi - parcheggi), posto lungo corso Papa Giovanni XXIII (lato corto), di forma regolare ed orografia pianeggiante, incolto con presenza di vegetazione spontanea, di muro divisorio e di manufatti/materiali edili/da discarica (particelle 1063 e 1134 foglio 10).

Gli edifici presentano uno stato manutentivo e conservativo tra il sufficiente e il pessimo.

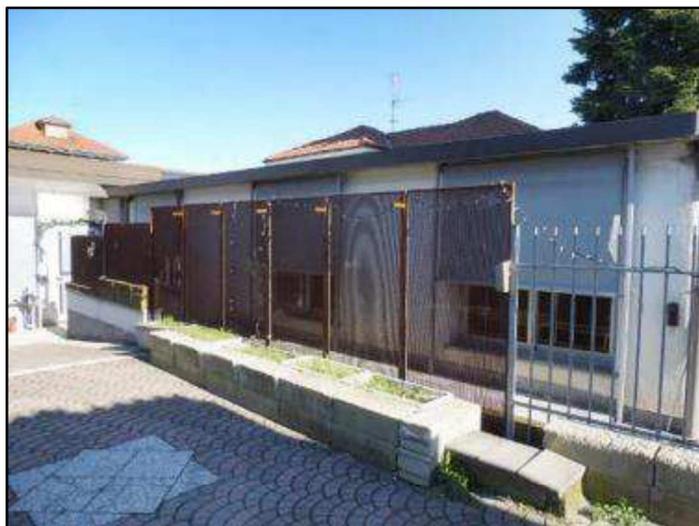
Le consistenze commerciali dei corpi di fabbrica e le superfici del giardino e dell'area urbana (strada privata con diritto di passo pedonale e carraio a favore di terzi) sono le seguenti.

Ex laboratori artigianali con esposizione prodotti finiti, ricovero attrezzature, magazzino, tettoie e w.c.	489	mq
Tettoia aperta	42	mq
Magazzini	38	mq
Box	22	mq
Ex uffici	38	mq
Abitazione con cantina	77	mq
Giardino	350	mq
Ripostigli	20	mq
Magazzini con porticato e tettoia aperti	57	mq
Abitazione	114	mq
Abitazione	117	mq
Cantina	81	mq
Area urbana (strada privata con diritto di passo pedonale e carraio a favore di terzi)	120	mq

Vengono riportati infine i dati dell'ipotesi progettuale inerente alla trasformazione dell'area in gran parte edificabile.

Superficie fondiaria	1.220	mq		
Indice edificabilità fondiaria massima	0,55	mq/mq		
SLP residenziale	671	mq		
Incremento al fine di considerare le superfici accessorie del residenziale, che tiene conto dell'incidenza delle terrazze/balconi, delle cantine, ecc.	1,10			
Superficie lorda residenziale	738	mq		
Superficie commerciale residenziale, che si ottiene ponderando la superficie lorda residenziale in considerazione delle superfici accessorie di cui sopra	689	pari a	9	alloggi
Box	13	n.		
Sistemazioni esterne	800			

Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023

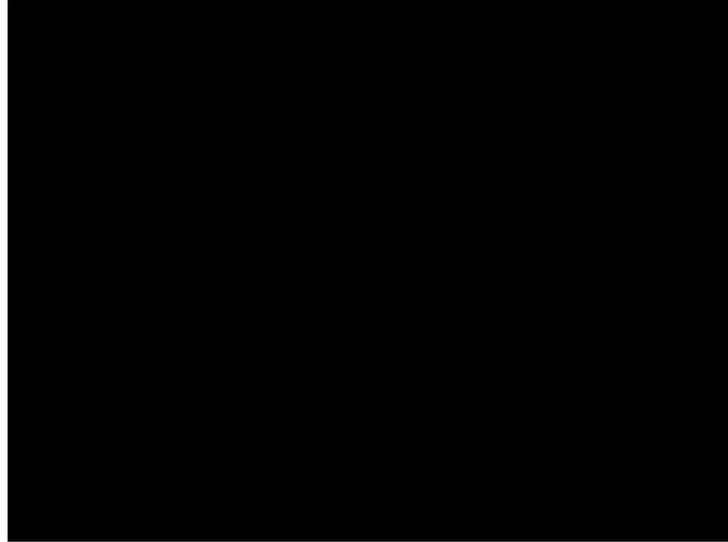


Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023





Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



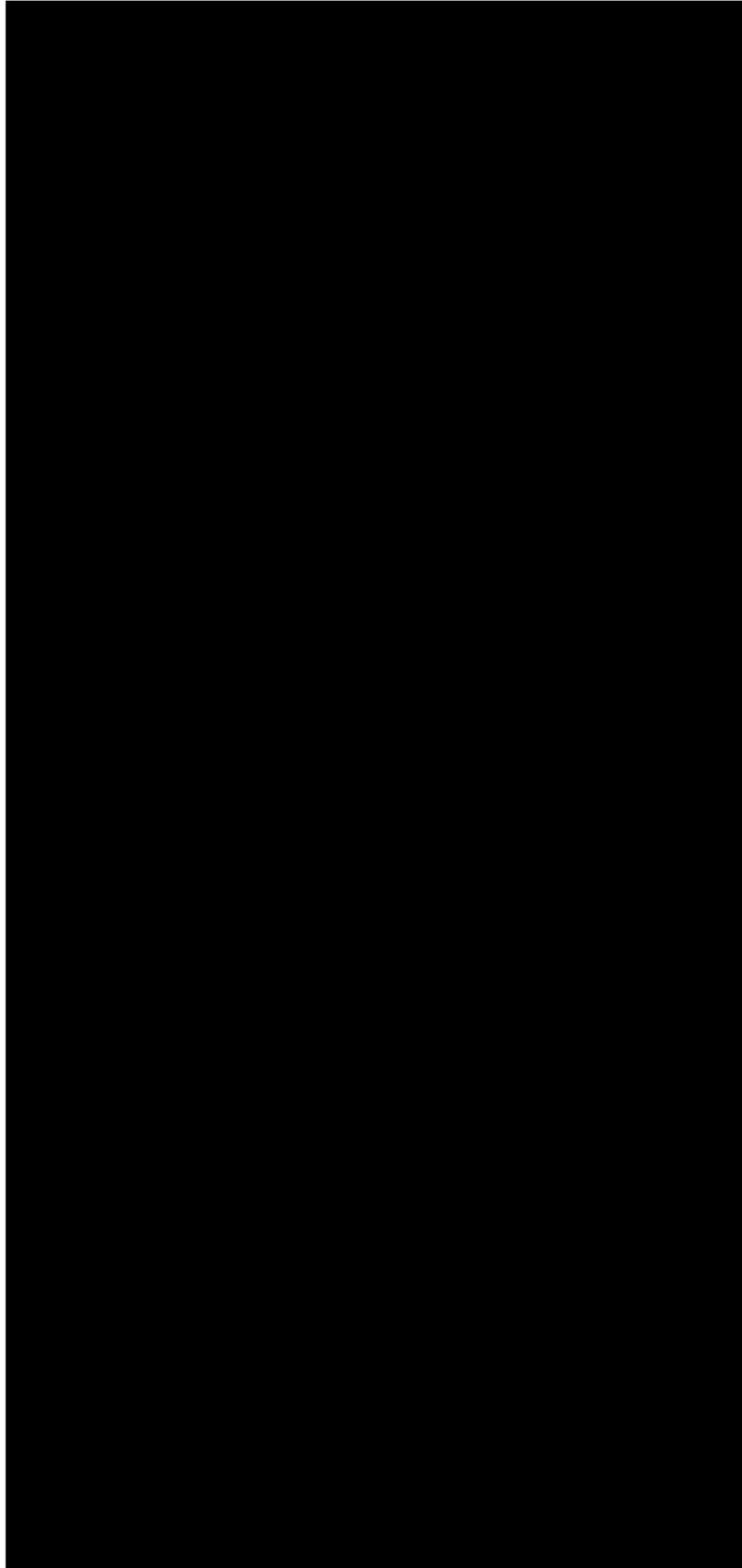


Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



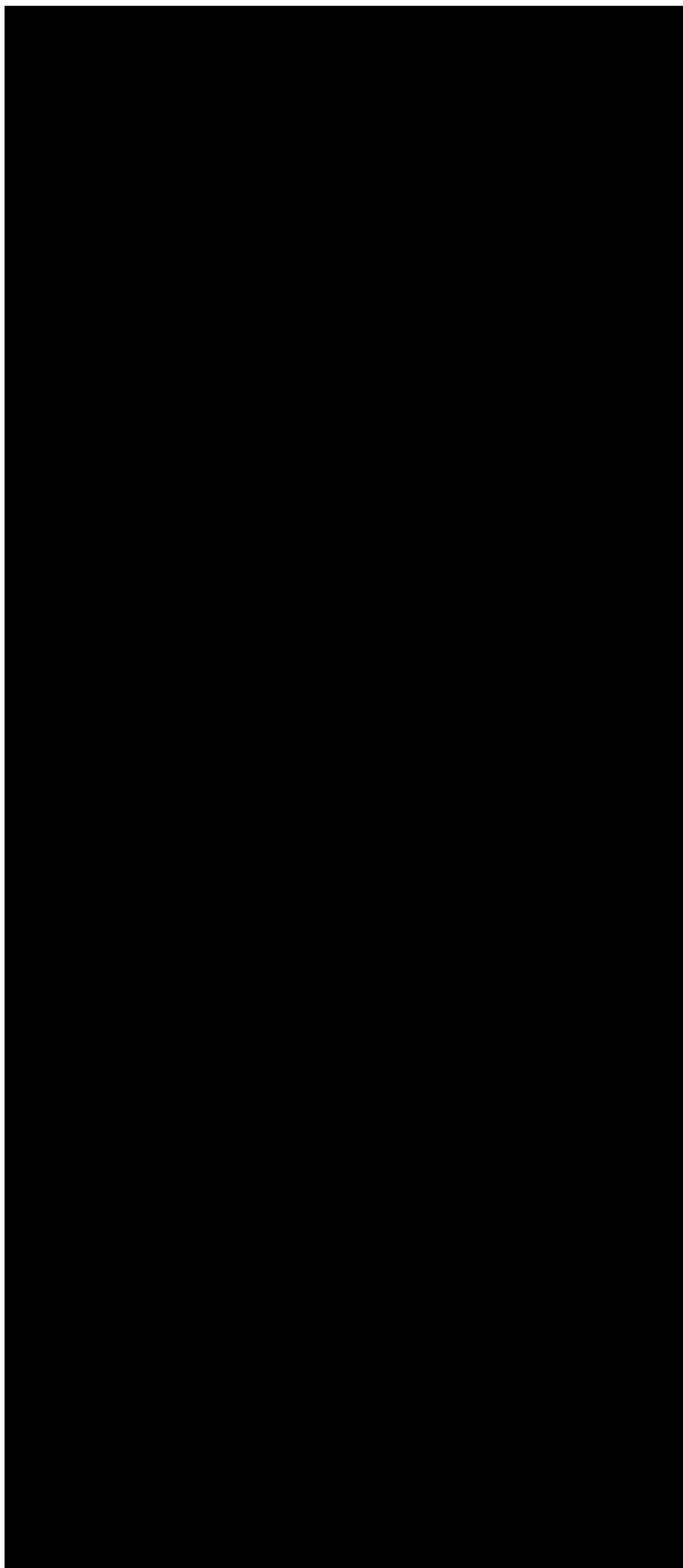


Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023





Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



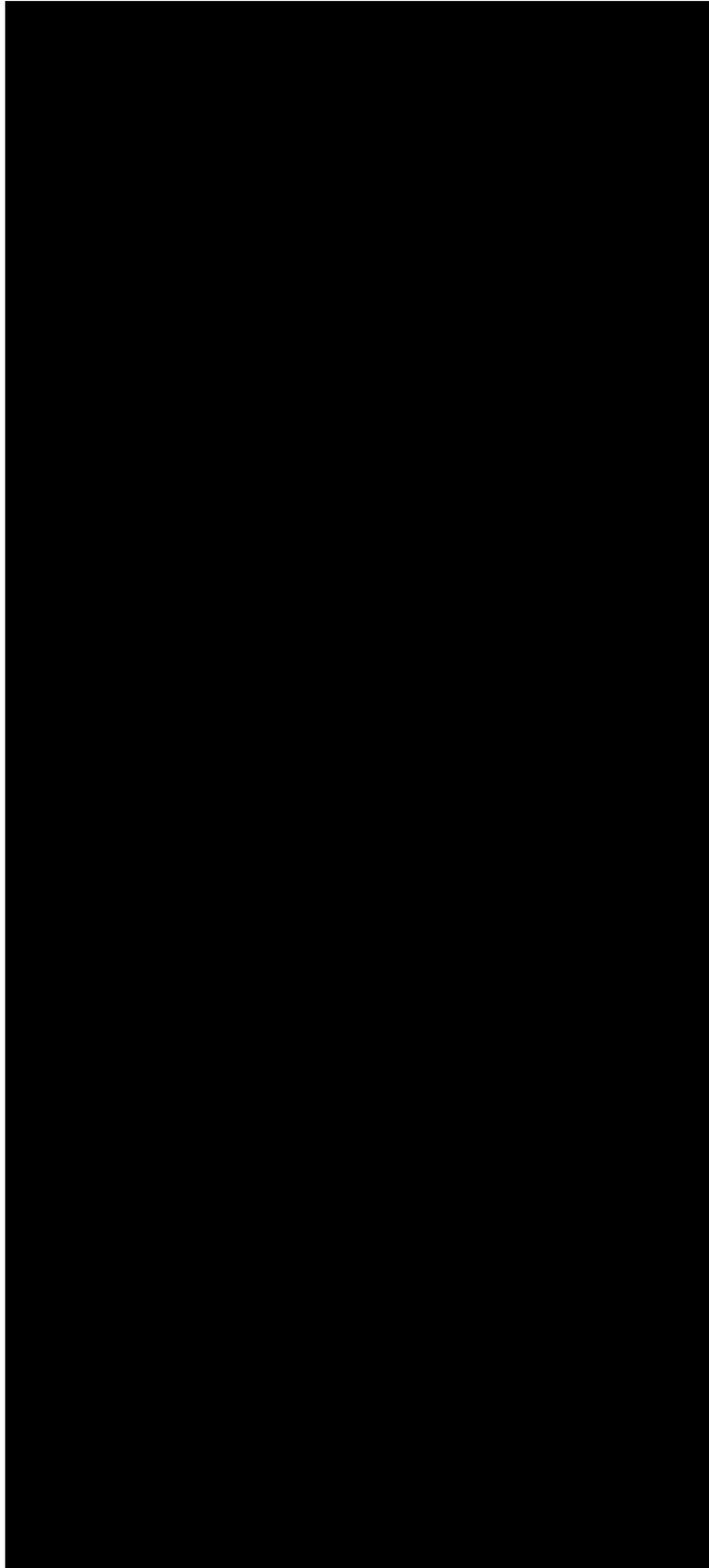


Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



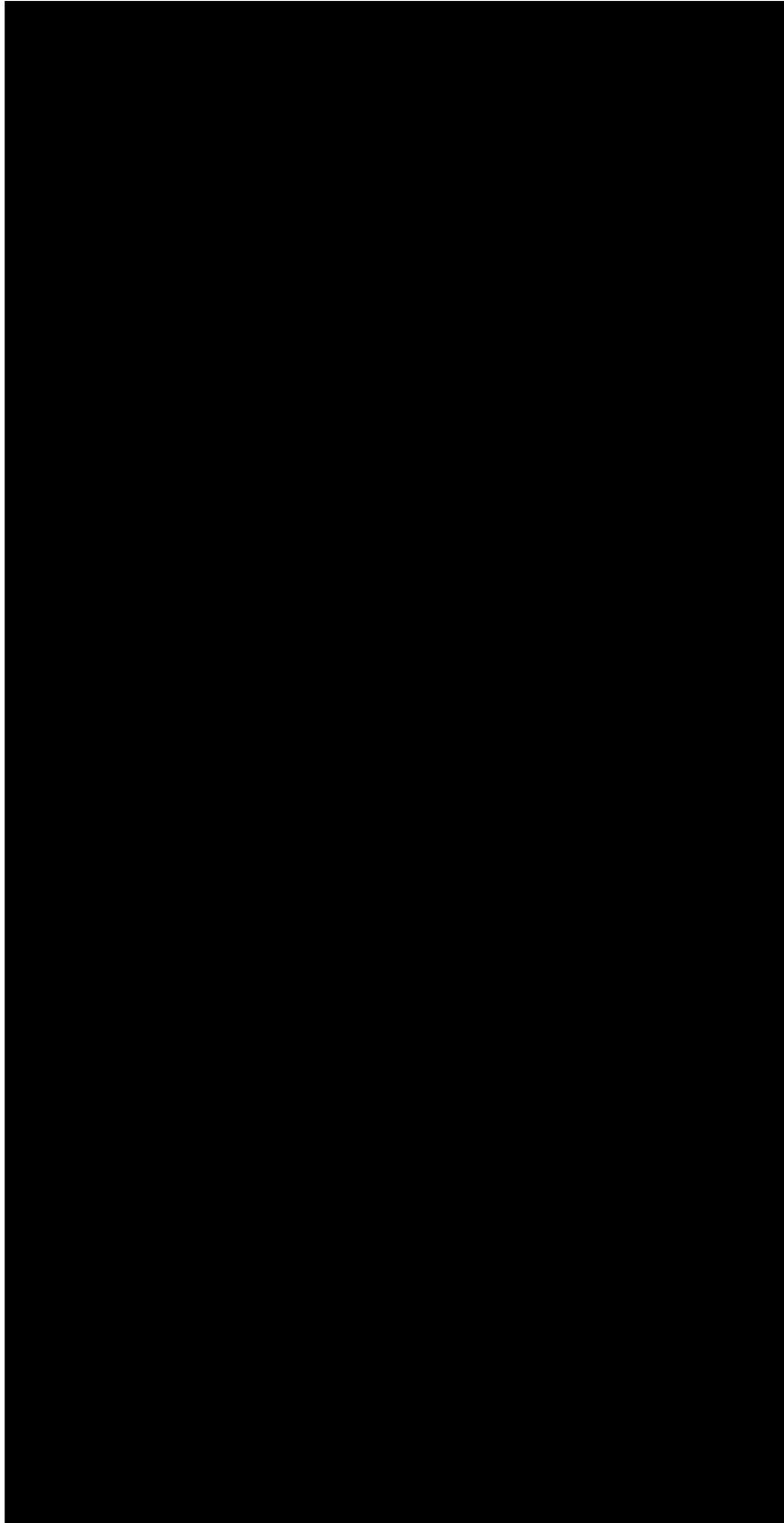


Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023

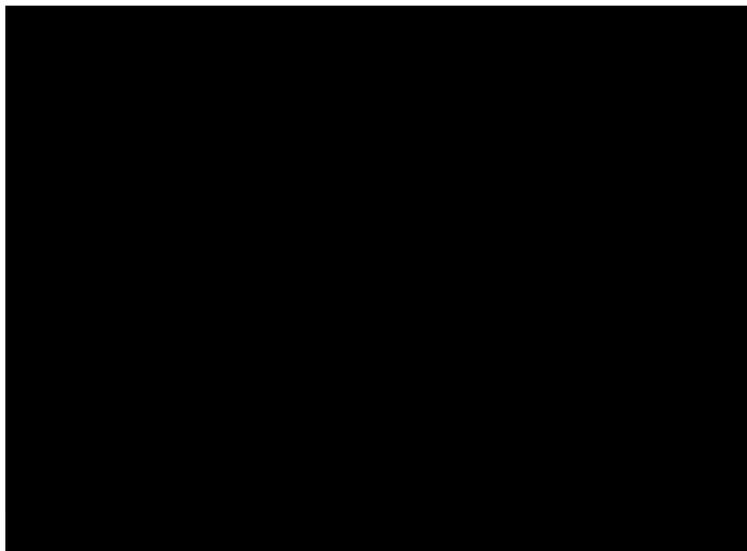




Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



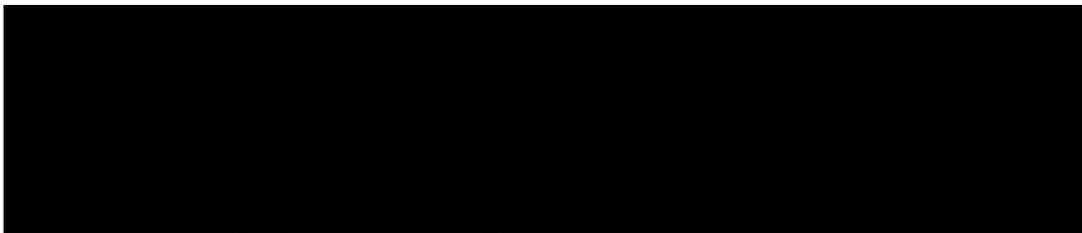
Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
10	406		C/7	U ^A	42 mq	€ 58,57	Corso Papa Giovanni XXIII 36 Piano T
							Corso Papa
							Corso Papa
							Corso Papa
							Corso Papa
							Corso Papa
							Corso Papa
							Corso Papa
							Corso Papa
							Corso Papa



Redacted text line

Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Indirizzo
10	980		F/1 (area urbana)	-	120 mq	-	Corso Papa Giovanni XXIII Piano T

Nota: la particella 980 è una strada privata (sterrata) con diritto di passo pedonale e carraio a favore dei vari proprietari.

Dai sopralluoghi diretti sui beni in esame e dalla documentazione analizzata (tra cui anche le ultime planimetrie catastali relative alle particelle 409 e 291 foglio 10, di cui al Permesso di Costruire in sanatoria n. 24/2023 del 23/10/2023, con relativi elaborati grafici) si dichiara e si attesta la conformità catastale degli stessi.

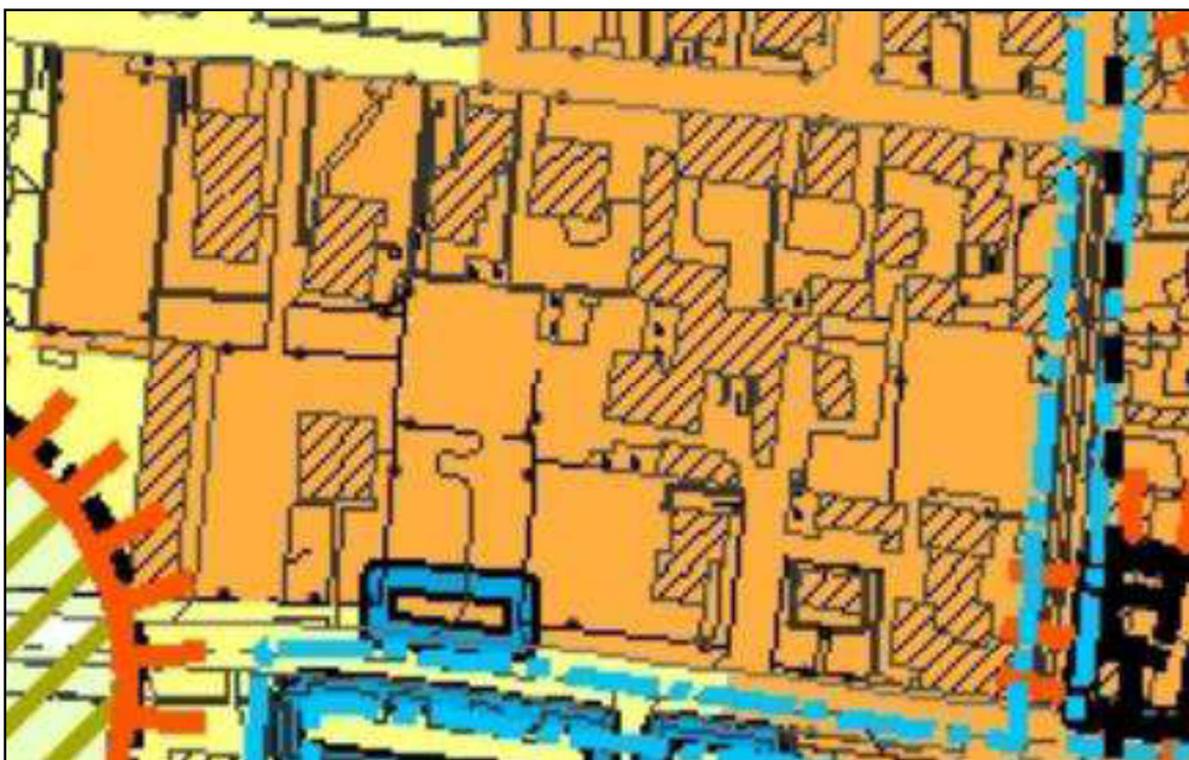
Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023



Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO-EDILIZIO

Nel vigente PGT del Comune di Arluno il complesso immobiliare in esame, compresa l'area in gran parte edificabile, ricade in Ambito territoriale T2 - sistemi insediativi densi (artt. 83, 84 e 85 delle Norme tecniche del Piano delle Regole). La porzione inedificabile dell'area di cui sopra risulta destinata a servizi (parcheggi), come risulta dal Piano dei Servizi.



AMBITI TERRITORIALI



T2: SISTEMI INSEDIATIVI DENS

AREE DISCIPLINATE DAL PIANO DEI SERVIZI



AREE PER SERVIZI

Ambito territoriale T2: sistemi insediativi densi		
Art. 83 Definizione		
1	<i>Definizione</i>	<p>Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli, che comunque hanno dato luogo a brani del tessuto urbano tipologicamente omogenei. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta di media entità: si registra una minima presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni.</p> <p>Nell'<i>Ambito Territoriale T2</i> persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini e palazzine), con presenza sporadica di edifici a blocco ed altri tipi edilizi.</p>
Art. 84 Obiettivi di governo		
1	<i>Generalità</i>	<p>Il PdR 2012 – variante 2016, per quanto attiene all'<i>Ambito Territoriale T2</i>, persegue i seguenti obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - confermare l'assetto morfotopologico esistente, - confermare i rapporti morfologici tra edifici esistenti e spazi aperti, pubblici o pertinenziali, - consentire la sostituzione edilizia, nel rispetto dei caratteri morfotopologici esistenti.
Art. 85 Indici e parametri		
1	<i>Indici e parametri</i>	<p>Il PdR 2012 – variante 2016, per gli <i>ambiti territoriale T2</i> stabilisce i seguenti indici e parametri:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Diritto edificatorio:</i> DE = 0,45 mq/mq - <i>Indice edificabilità fondiaria massima:</i> If_{max} = 0,55 mq/mq - <i>Superficie coperta:</i> Sc = 35 % - <i>Altezza massima degli edifici:</i> H_{max} = 10,50 m - <i>Superficie filtrante:</i> Sfil = 30 %
2	<i>Specifica</i>	<p>Sono fatte salve tutte le disposizioni normative e di altri enti, che determinano maggiori distanze tra edifici e tra edifici e confini, derivanti tra l'altro da:</p> <ul style="list-style-type: none"> - vincoli in genere, - fasce di rispetto in genere, - disposizioni normative e raccomandazioni in materia di igiene pubblica e di polizia veterinaria da parte dei

Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023

		<p>competenti enti, con particolare riferimento alle norme di distanza tra insediamenti umani e allevamenti.</p> <p>Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PdR 2012 – Variante 2016, privi di capacità edificatoria residua, è ammesso un incremento massimo di SIp pari a mq 150, fermo restando il rispetto del parametro di Superficie Coperta di cui al precedente comma 1.</p> <p>In ogni caso, l'incremento di cui al precedente capoverso non potrà determinare il superamento dell'altezza massima di m 7,50.</p> <p>L'incremento di cui al presente comma è applicabile una sola volta (c.d. "una tantum") per ciascun edificio o unità immobiliare.</p>
2 ^{bis}	Completamento delle cortine edilizie	<p>Al fine di conservare gli allineamenti stradali consolidati, è ammesso il completamento delle cortine edilizie esistenti, anche in deroga agli indici e ai parametri di cui al precedente comma 1.</p> <p>[...]</p>
3	Piantumazioni arboreo-arbustive	<p>Nel caso di interventi di nuova edificazione, o che comportino completa demolizione e ricostruzione, su aree non comprese in ambiti soggetti a Piano Attuativo vigente, le piantumazioni arboreo-arbustive necessarie nel rispetto delle norme vigenti e dei disposti del PdR 2012 – variante 2016, dovranno essere realizzate esclusivamente mediante la messa a dimora di specie autoctone, così come definite secondo l'elenco di cui all'Allegato C "Specie utilizzabili nelle attività selvicolturali" del Regolamento Regionale n 5, pubblicato sul BURL del 24/07/07.</p>

Si rende noto, infine, che dai sopralluoghi diretti sui beni in esame e dalla documentazione analizzata (tra cui anche il Permesso di Costruire in sanatoria n. 24/2023 del 23/10/2023, con relativi elaborati grafici, inerente alle particelle 409 e 291 foglio 10) si dichiara e si attesta la conformità urbanistico-edilizia degli stessi.

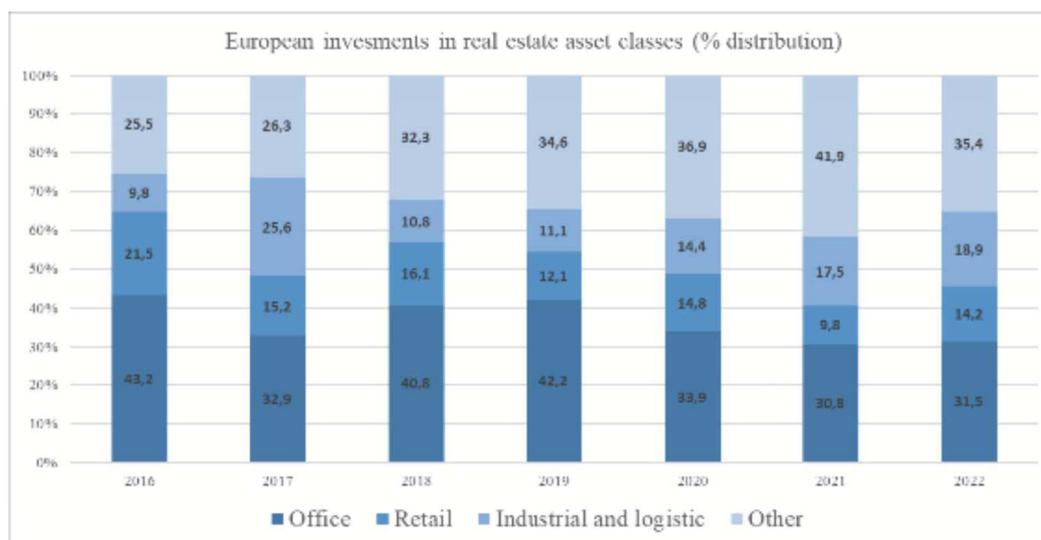
Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023

5. MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

CONTESTO GENERALE

A partire dalla primavera del 2022, il mercato corporate europeo ha subito un rallentamento dovuto principalmente al clima di incertezza causato dal conflitto in Ucraina, dalle turbolenze del quadro macroeconomico e dalla pressione inflattiva, con un graduale adeguamento delle aspettative sui prezzi all'aumento degli oneri finanziari e alle prospettive di contrazione dei canoni.

Nel complesso il 2022, con un volume di investimenti corporate a livello europeo pari a poco più di 300 miliardi, segna un calo su base annua di circa il -15% rispetto al 2021, anno record con 360 miliardi di euro investiti. La flessione è stata significativa soprattutto in Germania e nei paesi nordici, mentre nel Regno Unito e in Francia i volumi di capitali investiti si sono mantenuti abbastanza stabili. L'Italia e la Spagna hanno fatto segnare una crescita ed è aumentata la loro rilevanza a livello europeo, seppur rappresentando ancora quote residuali del mercato continentale.



ELABORATION BY PRAXI BASED ON VARIOUS SOURCES

Il 2023 tuttavia sta procedendo con un passo significativamente inferiore, come dimostrano le prime rilevazioni sul volume totale di investimenti a fine semestre. Le previsioni per il resto dell'anno sono dunque meno ottimistiche. Il fatturato complessivo relativo alle transazioni immobiliari dovrebbe attestarsi attorno ad una crescita media del 6%, in netta riduzione dunque rispetto al differenziale di crescita rilevato nell'anno precedente.

COMPARTO RESIDENZIALE

Il mercato residenziale al dettaglio italiano si è chiuso nel 2022 con un numero di compravendite pari a circa 780.000 unità, in aumento di circa il 4% rispetto al già incoraggiante 2021, anno in cui il trend di crescita, interrotto dalla crisi pandemica, aveva ripreso il suo passo. A cavallo tra l'ultimo trimestre dell'anno e il primo trimestre 2023, tuttavia, la dinamica generale è mutata e si è osservato un rallentamento significativo delle transazioni residenziali. Al primo trimestre del 2023 si registra infatti una riduzione delle compravendite, su base annuale, del -8,3%.

Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023

penalizzando in particolare la componente delle surroghe. Le prospettive per l'indice EurIRS sono di crescita, in connessione con l'andamento dell'inflazione. Il costo del mutuo a tasso fisso è perciò risalito e ha rimesso in discussione la competizione tra i mutui a tasso fisso e tasso variabile. Tuttavia, lo scenario altamente incerto e il continuo rialzo dei tassi di interesse stanno spingendo i mutuatari verso la scelta più cauta del tasso fisso, che nel primo semestre del 2023 rappresentano circa il 73% dei mutui. In termini di importo complessivo, secondo le stime il 2022 si è chiuso con erogazioni pari a circa 56 miliardi di euro, facendo segnare una flessione di circa il 9% rispetto al 2021, mentre le proiezioni per il 2023 anticipano una riduzione ulteriore di circa il -19% su base annuale.

Anno	Importo erogato (mln €)	Variazione annua
2010	55.592	8,90%
2011	49.120	-11,60%
2012	24.757	-49,60%
2013	21.393	-13,60%
2014	24.183	13,00%
2015	41.247	70,60%
2016	49.613	20,30%
2017	47.671	-4,00%
2018	50.607	6,20%
2019	48.881	-9,30%
2020	51.000	4,34%
2021	60.850	19,31%
2022	56.235	-7,58%
2023*	45.315	-19,42%
2024*	44.696	-1,37%
2025*	46.144	3,24%



LOANS TREND - NOMISMA, JULY 2023

Per quanto riguarda il mercato delle locazioni, il 2022 è stato positivo in termini di crescita media dei canoni (pari a circa l'1%), con un andamento costante sia nel primo che nel secondo semestre dell'anno. La crescita è nel complesso moderata se si considera che ha incorporato gli aumenti avvenuti per l'indicizzazione dei canoni all'inflazione. In tutti le grandi città, e in particolare a Milano, sono in crescita i canoni degli appartamenti monocali, bilocali e trilocali. Per i capoluoghi di provincia il tasso di crescita medio nel 2022 è stato rispettivamente +2,7% per i monocali, +2,8% per i bilocali e +3,0% per i trilocali. In virtù dell'attesa riduzione della domanda di compravendita, si prefigura un trasferimento di parte di questa domanda verso il mercato delle locazioni, con un ulteriore innalzamento dei canoni previsto nel 2023, stimato nell'intorno del 2-3%.

City	1-room apartment	2-room apartment	3-room apartment
Bari	0,7%	1,5%	1,5%
Bologna	3,2%	2,6%	2,7%
Firenze	0,9%	0,3%	0,0%
Genova	1,3%	0,1%	1,7%
Milano	4,8%	4,7%	4,5%
Napoli	2,7%	1,3%	1,1%
Palermo	2,1%	3,8%	2,0%
Roma	1,2%	1,8%	1,9%
Torino	2,1%	3,0%	2,5%
Verona	1,6%	5,0%	3,7%

% y-o-y rent variation - Tecnocasa, H1 2022



Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023

6. INDAGINI DI MERCATO

Per la determinazione del Valore di Mercato del complesso immobiliare in esame sono state effettuate specifiche indagini (riportate di seguito) che hanno riguardato i parametri di vendita di abitazioni, box, capannoni e magazzini, in sufficienti condizioni o da ristrutturare, nella zona in esame o in altre ad essa assimilabili.

Tipo	V/A	Importo (€)	mq	Parametro (euro/mq)	Indirizzo o Zona	Man.	Piano	Note
A	V	74.000	71	1.050	Arluno - Corso Papa Giovanni XXIII	Sufficiente	T-1	Bilocale con portico e area cortilizia
A	V	130.000	113	1.150	Arluno - Via Gorizia	Sufficiente	S1-T-1	Trilocale con cantina e giardino
A	V	105.000	96	1.100	Arluno - Via Don Carlo Gnocchi	Sufficiente	S1-R	Trilocale con cantina
B	V	9.000	20	450	Arluno - Via della Repubblica	Da ristrutturare	S1	Box singolo
B	V	10.000	18	550	Arluno - Via Montale	Sufficiente	S1	Box singolo
C	V	180.000	470	380	Arluno - Via Colodi	Da ristrutturare	T	Capannone con uffici ed area esterna
C	V	230.000	550	420	Arluno - Via Lombardia	Sufficiente	T	Capannone con uffici, tettoia e cortile
M	V	285.000	650	440	Arluno - Via Morti di Reggio Emilia	Sufficiente	T	Magazzino-deposito con ampia area esterna
M	V	145.000	360	400	Arluno - Via Pogliano	Da ristrutturare	T	Magazzino-deposito con piccolo cortile

Legenda: A = appartamento; B = box; 2B = doppio box; C = capannone; E = epoca; L = laboratorio; M = magazzino; N = negozio; PC = posto auto coperto; PS = posto auto scoperto; R = ristrutturato; Re = recente; Ta = terreno agricolo; Ti = terreno industriale; Tr = terreno residenziale; U = ufficio; V/A = vendita/affitto Vf = villa familiare; Vs = villa a schiera.

Per l'individuazione dei ricavi da vendita dell'area edificabile in questione sono state effettuate specifiche indagini (sottoelencate) che hanno riguardato i parametri di alienazione di abitazioni e box, in costruzione, nella zona in esame o in altre ad essa assimilabili.

Tipo	V/A	Importo (€)	mq	Parametro (euro/mq)	Indirizzo o Zona	Man.	Piano	Note
A	V	215.000	90	2.400	Arluno - Via Marconi	In costruzione	2	Trilocale (classe energetica A4) con ampio terrazzo
A	V	305.000	122	2.500	Arluno - Via Diaz	In costruzione	1	Quadrilocale (classe energetica A) con terrazzo coperto e cantina
A	V	170.000	74	2.300	Arluno - Via Galileo Galilei	In costruzione	S1-T	Bilocale (classe energetica A+) con porticato e giardino
B	V	19.000	15	1.300	Arluno - Via Galileo Galilei	In costruzione	S1	Box singolo
B	V	17.000	14	1.200	Arluno - Via Diaz	In costruzione	S1	Box singolo

Legenda: A = appartamento; B = box; 2B = doppio box; C = capannone; E = epoca; L = laboratorio; M = magazzino; N = negozio; PC = posto auto coperto; PS = posto auto scoperto; R = ristrutturato; Re = recente; Ta = terreno agricolo; Ti = terreno industriale; Tr = terreno residenziale; U = ufficio; V/A = vendita/affitto Vf = villa familiare; Vs = villa a schiera.



Ns. Rif.: SL/val 23.8292 del 14 Novembre 2023

8. CONCLUSIONI DI STIMA

Sulla base di quanto esposto nella presente Relazione di Stima e riportato nella precedente Opinion Letter, è nostra opinione che il Valore di Mercato totale del complesso immobiliare ubicato in Arluno (MI) - corso Papa Giovanni XXIII 36, 40 e s.c., facente capo al Fallimento [REDACTED] con riferimento alla data del 14 Novembre 2023, sia pari a:

[REDACTED] ([REDACTED]) come illustrato nella pagina successiva.

