



Cotton Srl

Via dell'artigianato , 14

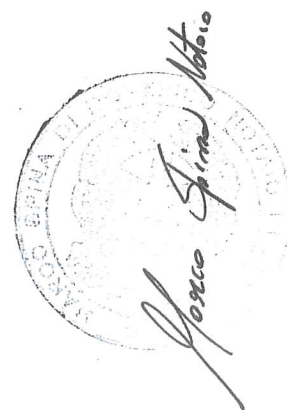
Castano Primo

Milano , 24 gennaio 2022

Perizia di stima del valore dei beni immobili

Terreni edificabili produttivi

Fg.23 particelle 515-516-249-281



Ing. E. Gallone

Via Ariosto , 32

20145 Milano

egallone@tecnor.info

INDICE

1. PREMESSE-OGGETTO ,FINALITA' E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	pag. 3
2. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	pag. 5
3. PROVENIENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE	pag. 7
4. DESCRIZIONE DEL BENE.....	pag. 8
1- Inquadramento territoriale	pag. 8
2- Descrizione del bene , consistenza e caratteristiche	pag.10
3- Destinazione Urbanistica.....	pag.11
4- Possibilità edificatorie – ipotesi progettuali.....	pag.15
5. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILIARI...pag.	16
1- Criterio di stima.....	pag.16
2- Fonti di informazione – valori rilevati.....	pag.22
3- Valutazione corpi.....	pag.24
6. CONCLUSIONI	pag.26

ALLEGATI



1. PREMESSE-OGGETTO, FINALITA' E SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

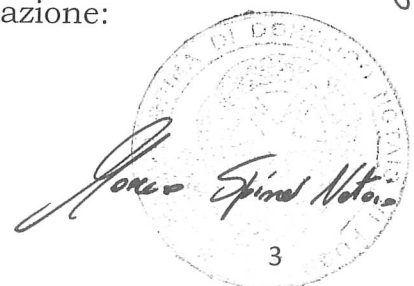
La società Cotton Srl, c.f./p.iva 02207100120 con sede in via dell'Artigianato 14 Castano Primo (Mi) ha conferito incarico al sottoscritto per la stima del valore di mercato del compendio immobiliare costituito da 4 terreni edificabili produttivi in Castano Primo di proprietà della società, secondo offerta n. 102 del 22 ottobre 2021 controfirmata per accettazione.

La stesura della perizia è finalizzata a determinare il relativo "Valore di mercato" nell'ipotesi di richiesta di concordato preventivo.

A tal fine, il sottoscritto ha proceduto ai necessari sopralluoghi ed alle operazioni peritali richieste, sulla base della documentazione fornita e reperita, stendendo la perizia valutativa seguente.

Premesso che:

- 1) I quattro terreni fg. oggetto della presente stima siti in Castano Primo (Mi), fg. 23 particelle 515-516-249-281, costituiscono un unico compendio a destinazione produttiva di superficie catastale complessiva è pari a 4743 mq;
 - 2) le aree sono state valutate nello stato in cui si trovavano all'atto dell'ispezione, novembre 2021, e nell'ipotesi che fossero libere da vincoli e disponibili;
 - 3) il 4 novembre 2021 è stato effettuato un sopralluogo per verificarne la consistenza, qualità, posizione e stato di conservazione e dalla proprietà si è potuto recuperare gli atti di provenienza degli immobili (Allegato 4a-b);
 - 4) si è provveduto ad effettuare, presso il Comune di Castano Primo, le opportune verifiche in merito alla destinazione urbanistica degli immobili e si è potuto recuperare la seguente documentazione:
 - a) estratto Piano Governo Territorio vigente;
 - b) estratto Norme Tecniche attuazione PGT vigente.
- Al fine di una conferma delle potenzialità edificatorie si è provveduto a richiedere il Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 5)
- 5) presso l'Agenzia delle Entrate di Milano, sezione Catasto Terreni e Servizio Pubblicità Immobiliare si è recuperata la seguente documentazione:
 - a) estratto mappa catastale (Allegato 1)
 - b) visure catasto terreni (Allegati 2a-b-c-d)
 - c) ispezioni ipotecarie (Allegati 3a-b-c-d-e-f)



6) Si sono svolte le opportune indagini di mercato per determinare le quotazioni esistenti nella zona di ubicazione degli immobili oggetto di perizia.

Ci si è avvalso anche delle indicazioni relative al comune di CASTANO PRIMO della Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI (Allegato 6a), Osservatorio delle quotazioni immobiliari PIU' PREZZI - Azienda Camera di Commercio di Milano, (Allegato 6b), Borsino Immobiliare, di ricerche presso gli uffici di pubblicità Immobiliare di Milano e di operatori locali di compravendita immobiliare.

7) Nel determinare il valore di ogni singolo bene si sono tenuti presenti le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, l'accessibilità, la forma, la superficie, la disposizione e visibilità, le possibilità edificatorie future e le destinazioni d'uso possibili ed i parametri urbanistici assegnati, i servizi ad uso pubblico presenti in zona, le dotazioni a parcheggio ed il possibile valore finale delle costruzioni realizzabili.

8) Essendo terreni edificabili a destinazione produttiva il loro valore complessivo è direttamente correlato alla superficie lorda di pavimento ed al valore finale dell'immobile realizzabile.

Al fine di determinare il valore di mercato delle aree edificabili sono stati presi in considerazione due procedimenti di stima.

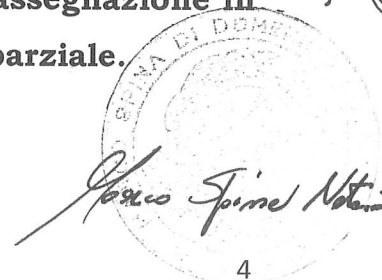
- la stima diretta sintetica comparativa parametrica, basata sulla comparazione di beni simile.

- la stima indiretta del valore di trasformazione, differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Si ritiene di attribuire al compendio un valore di mercato ordinario pari alla media dei valori ottenuti con i metodi sopra riportati.

9) Al valore di mercato "ordinario" si ritiene congruo applicare una riduzione per vendita in tempi brevi (procedura concordataria) e per assenza di garanzia per vizi, che visto la congiuntura economica si ritiene congruo essere pari al - 30% .

L'abbattimento sopra ipotizzato (-30%) corrisponde ad un'assegnazione in sede di vendita giudiziale al secondo incanto con rilancio parziale.


Giuseppe Fojano Notario

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

Espongo di seguito le risultanze delle indagini eseguite presso gli immobili del compendio immobiliare oggetto della presente perizia e le relative valutazioni:

2 - INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI

Trattasi di un compendio costituito da 4 terreni adiacenti edificabili a destinazione produttiva di superficie complessiva pari a 4743 mq, siti in Castano Primo (Mi), prospiciente viale della Resistenza (S.P. 34 DIR) e accessibile dall'area industriale/artigianale di viale dell'artigianato, in prossimità del polo fieristico sud di Malpensa.

L'edificazione del compendio, viste le dimensioni, risulta essere subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire (PDC) convenzionato.

I beni sono identificati catastalmente come segue:

Agenzia delle Entrate di **MILANO**

Catasto TERRENI

Comune di **CASTANO PRIMO**

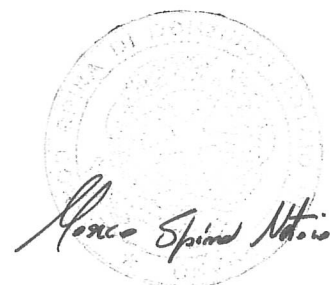
Fg.	Particella	Qualità	cl	Superficie	Reddito Domenicale	Reddito Agrario	Derivante da
23	515	SEMIN IRRIG	2	3.800 m ²	Euro 22,18	Euro 27,48	FRAZIONAMENTO del 17/12/2014 protocollo n. MI0676071 in atti dal 17/12/2014 presentato il 16/12/2014 (n. 676071.1/2014)
23	516	SEMIN IRRIG	2	667 m ²	Euro 3,89	Euro 4,82	FRAZIONAMENTO del 17/12/2014 protocollo n. MI0676071 in atti dal 17/12/2014 presentato il 16/12/2014 (n. 676071.1/2014)
23	249	BOSCO CEDUO	2	86 m ²	Euro 0,18	Euro 0,03	Impianto meccanografico del 02/01/1974
23	281	BOSCO CEDUO	2	190 m ²	Euro 0,39	Euro 0,06	Impianto meccanografico del 02/01/1974

Intestazione catastale

Le unità sono intestate come segue:

COTTON S.R.L. con sede in CASTANO PRIMO, c.f. 02207100120

proprietà 1/1



Confini

I mappali a corpo sono confinante con;

particella 386, strada provinciale, strada vicinale, strada vicinale e canale adattatore interposti tra la particella 249 e 281, particella 468, particella 449, particella 494, particella 248, particella 396 e particella 514 (v. estratto mappa Allegato 1)

Dati derivanti da:

➤ relativamente alle particelle 515 e 516

le particelle derivano dalla soppressione e frazionamento dell'immobile fg. 23 particella 43 che a sua volta deriva da:

- Variazione del 17/12/2014 protocollo n. MI0676071 in atti dal 17/12/2014 presentato il 16/12/2014 (n.676071.1/2014)
- FRAZIONAMENTO del 13/01/1977 in atti dal 30/03/1981 (n. 31181)
- Tabella di variazione in atti dal 30/03/1981 n. 580
- Impianto meccanografico del 02/01/1974

➤ relativamente alle particelle 249 e 281

Entrambe risultano in Impianto meccanografico del 02/01/1974



[Handwritten signature]

[Circular stamp]

[Handwritten signature: Marco Spina Neri]

3 - PROVENIENZA - ISPEZIONI IPOTECARIE- VINCOLI

I beni sono pervenuti alla società "COTTON S.R.L." con sede in CASTANO PRIMO, c.f. 02207100120, in forza dei seguenti atti:

➤ **relativamente ai terreni fg. 23 particelle 515 e 516**

-Atto di compravendita mediante SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA in data 01/04/2015 Numero di repertorio 70882/9968 Notaio PARAZZINI GIUSEPPE Sede MILANO (MI) trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 08/04/2015 Registro generale n. 31472 Registro particolare n. 21074 (allegato 3e), registrato a Milano 1 in data 08/04/2015 n° 8533 serie 1T attraverso il quale la società COTTON S.R.L. acquista i terreni siti in Castano Primo (Mi), fg 23 particelle 515 e 516 dai sigg. ZARA Mario nato a CASTANO PRIMO il 03/08/1942 c.f. ZRAMRA42M03C052G e ZARA Massimo nato a CASTANO PRIMO il 18/06/1948, c.f. ZRAMSM48H18C052O, proprietari ante ventennio (allegato 4a).

➤ **relativamente ai terreni fg. 23 particelle 249 e 281**

-Atto di compravendita mediante SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA in data 30/03/2016 Numero di repertorio 71384/10277 Notaio PARAZZINI GIUSEPPE Sede MILANO (MI) trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 il 04/04/2016 Registro generale n. 35599 Registro particolare n. 22519 (allegato 3f), registrato a Milano 1 in data 04/04/2016 n° 10382 serie 1T attraverso il quale la società COTTON S.R.L. acquista i terreni siti in Castano Primo (Mi), fg 23 particelle 249 e 281 dal sig. PEROTTA Gianfranco nato a CASTANO PRIMO il 15/12/1945, c.f. PRTGFR45T15C052V (allegato 4b).

- I beni sono pervenuti al sig. PEROTTA Gianfranco in forza della successione di PEROTTA ANTONIO c.f. PRTNTN13P15C052D, proprietario ante ventennio. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/01/2008 protocollo n. MI0566417 in atti dal 23/06/2008 Registrazione: UU Sede: MAGENTA Volume: 2008 n: 498 del 10/06/2008. Trascritta presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 T in data 11/11/2008 - Registro Particolare 111171 Registro Generale 171838.

Ispezione ipotecaria

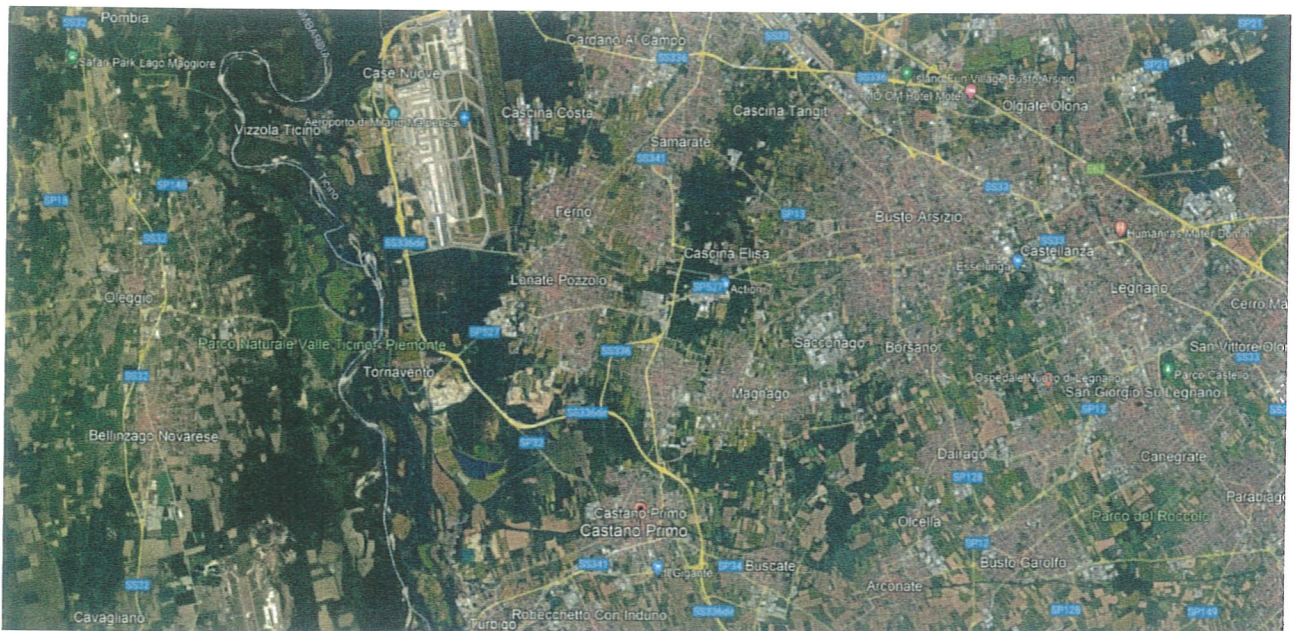
Dalle ispezioni ipotecarie sui beni del compendio non risultano ipoteche e/o iscrizioni pregiudizievoli. (Vedasi Allegati 3a-b-c-d – ispezioni ipotecarie)

4 - DESCRIZIONE DEL BENE

4.1 - Inquadramento territoriale



Mappa 1



Mappa 2

I terreni risultano essere in posizione periferica del comune di Castano Primo ad importante vocazione industriale/commerciale, prospettante la S.P. 34 DIR – viale

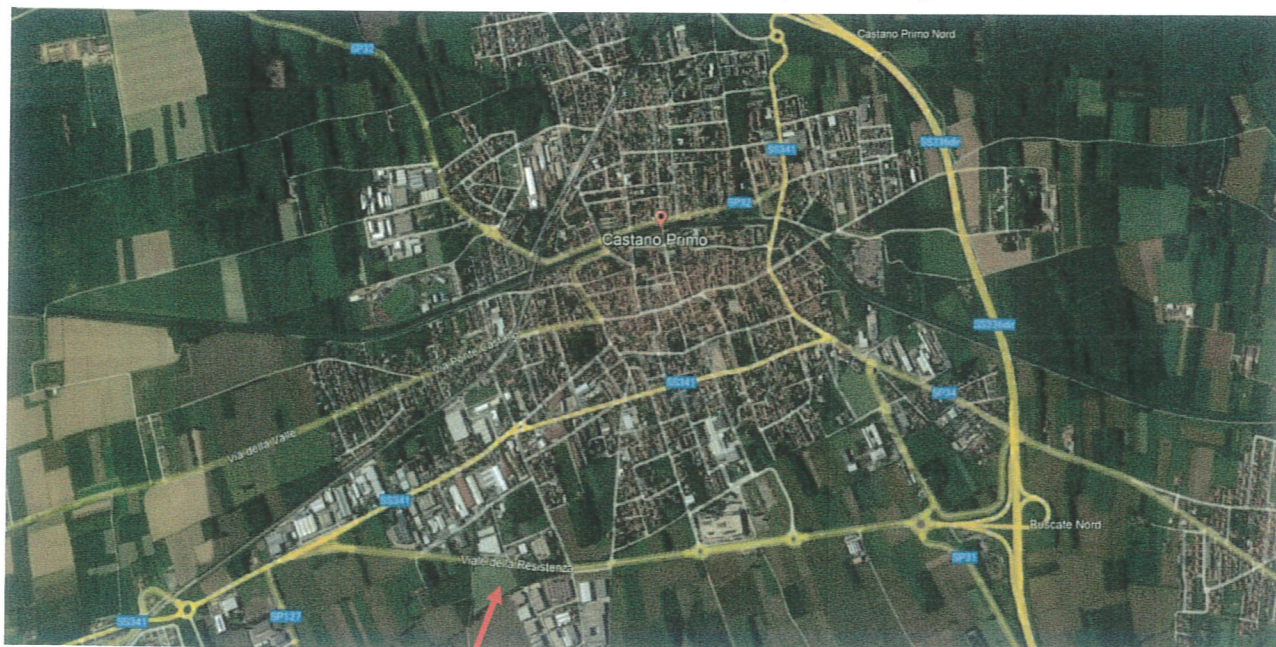
della Resistenza, asse di collegamento extraurbano con la SS336DIR – Strada Statale della Malpensa (lo svincolo dista circa 2 km).

Il compendio risulta accessibile dall'area industriale/artigianale di viale dell'artigianato, in prossimità del polo fieristico sud di Malpensa.

La zona a carattere prevalentemente industriale/commerciale/ in un contesto consolidato di recente edificazione.

La zona è urbanizzata, in prossimità ad importanti centri commerciali, dista pochi km dall'aeroporto della Malpensa (15 km) e risulta ben servita dalla rete stradale urbana ed extra-urbana.

I terreni sono da urbanizzare, nella prossimità sono presenti adeguati servizi di utenza tecnologica quali acqua, luce, telefono, impianto fognario, etc..



Mappa 3



4.2 Descrizione del bene, consistenza e caratteristiche



Vista da viale della Resistenza

Trattasi di un compendio costituito da 4 terreni adiacenti edificabili a destinazione produttiva di superficie complessiva pari a 4743 mq, siti in Castano Primo (Mi), posto in fregio a viale della Resistenza (S.P. 34 DIR).

L'edificazione del compendio, viste le dimensioni del fabbricato di possibile edificazione (SLP > 2000 mq), risulta essere subordinata al rilascio di un Permesso di Costruire (PDC) convenzionato.

Il compendio gode di buona disposizione essendo di forma sostanzialmente rettangolare e con andamento pianeggiante, non è recintato e attualmente destinato a prato. La presenza di una strada vicinale ed un canale adattatore interposti tra la particella 249 e 281 non ne limitano l'edificabilità.

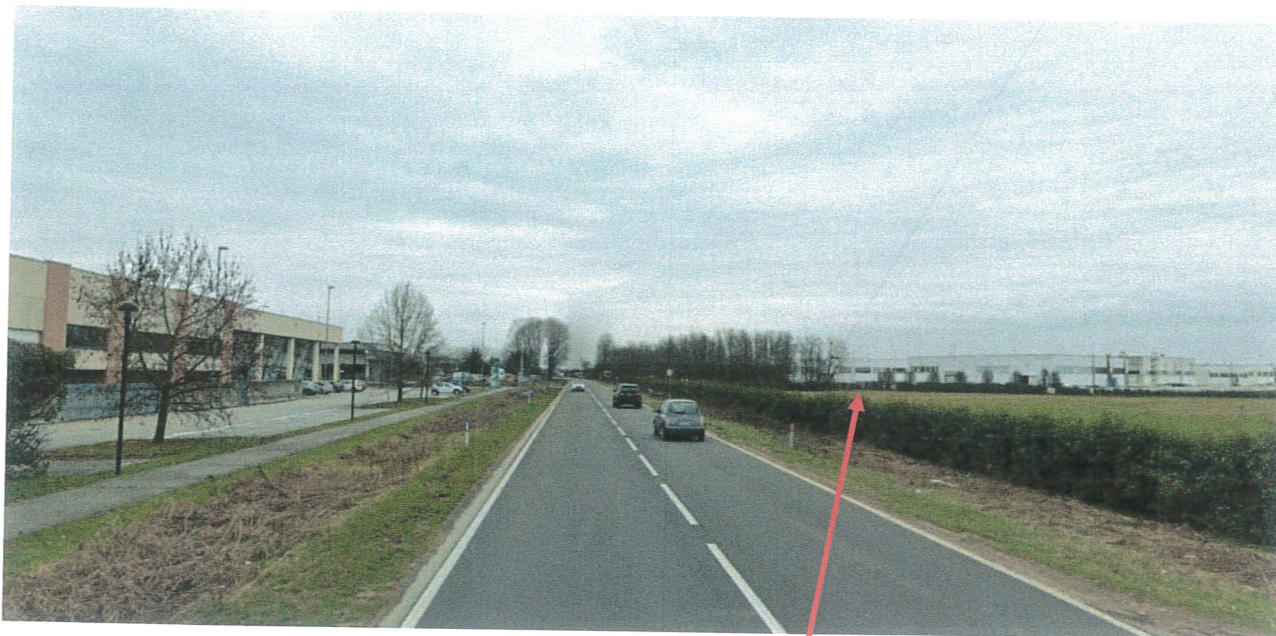
Il compendio risulta accessibile sia direttamente dalla prospettante S.P. 34 DIR - viale della Resistenza sia dall'area industriale/artigianale di viale dell'artigianato, in prossimità del polo fieristico sud di Malpensa che dalla strada vicinale che corre lungo il confine est.

L'area non risulta essere urbanizzata, pur essendo posta in adiacenza ad aree Per la valutazione degli immobili si è tenuto conto delle possibilità edificatorie produttive.

I terreni non sono gravati da servitù di passaggio e tecnologiche.

Handwritten signature: *Marco Spina*
Circular official stamp with illegible text.

La particella 516 secondo lo strumento urbanistico risulta destinata a sede stradale-infrastrutture per la mobilità e gravata da fascia di rispetto stradale e rispetto rete gas che corre in fregio a viale della Resistenza.



4.3 Destinazione Urbanistica

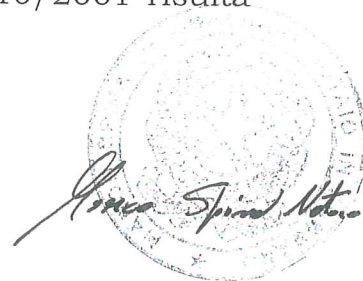
Il Certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Castano Primo il 20.01.2021 indica che, visto il Piano di Governo del Territorio vigente approvato con delibera Consiglio Comunale n° 53 del 25/09/2009, pubblicato sul B.U.R.L. n° 3 del 20/01/2010 e successive modifiche ed integrazioni, le aree identificate al fig. 23 particelle 515-516-249-281 ricadono in :

- zona PGT – TUC1-P, Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato Produttivo di completamento edilizio. Zona normata dall'art. 38 delle NTA.

Si precisa che la particella 516, risulta destinato a sede stradale-infrastrutture per la mobilità (art. 14 PdS) gravato da fascia di rispetto stradale e rispetto rete gas.

Le aree, secondo la Variante Generale del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della valle del Ticino, approvato con delibera G.R. n. 7/5983 del 02/08/2001, pubblicata sul B.U.R.L. n° 40 del 05/10/2001 risulta ricomprese in :

Zona IC- iniziativa comunale orientata – art. 12 NDA



Le aree risultano essere soggette a tutela Ambientale ai sensi dell'art. 142 lettera f) del D.Lgs 42/2004 pertanto gli interventi edilizi sono subordinati al preventivo rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.

Le aree non sono ricomprese nel Piano dei Boschi e non sono soggette a vincolo idrogeologico



Indici edificatori PGT

Si riporta l'art. 38 del PDR e stralcio dell'art. 19 sulle destinazioni consentite

Art. 38 - Ambiti del tessuto consolidato produttivo di completamento "TUC/p1"

Definizioni

Il Piano delle Regole individua i tessuti produttivi caratterizzati dalla presenza di impianti industriali o artigianali e dalle relative attrezzature per lo più di recente edificazione. I caratteri di unitarietà del tessuto edilizio, l'organizzazione della viabilità e la distribuzione degli spazi pubblici a servizio dei grossi impianti ne restituiscono un carattere di omogeneità e, spesso, adeguato per le attività produttive insediate. Per questo ambito il permanere della destinazione produttiva appare appropriata in relazione alla sua collocazione, estensione ed accessibilità rispetto al sistema urbano e territoriale in cui è collocato.

Finalità

Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate:

- il mantenimento e l'insediamento di usi produttivi e complementari ad essi, limitatamente agli esercizi di vicinato ed alla media struttura di vendita, con l'esclusione della grande strutture di vendita e delle grandi strutture di vendita unitarie, così come definite all'Art. 68 delle presenti norme;



- il contenimento dell'edificato esistente a fronte del recupero ambientale e paesaggistico;
- il mantenimento della quantità complessiva di spazi di verde privato pertinenziale

Destinazione d'uso

Gli ambiti del tessuto consolidato produttivo di completamento "TUC/p1" sono ammesse le destinazioni funzionali (P) e complementari come disciplinate dal precedente Art. 18 delle presenti norme.

Modalità di attuazione

1. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto.
2. Permesso di costruire convenzionato per interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione eccedenti il Superficie Lorda (SL) di 2.000 mq.

Indici e parametri urbanistici

If max < 0,6 mq/mq

H max < 9,50 m, elevabile fino a 15,00 m motivata con esigenze di organizzazione produttiva e

caratteristiche tecnologiche degli impianti o per la realizzare il tetto verde intensivo e parcheggi

coperti sul tetto, fatta eccezione per la località al Monte.

Rc < pari a quello esistente e non superiore al 60%. Può essere incrementato il Rc esistente fino al

75% motivato con esigenze di organizzazione produttiva e caratteristiche tecnologiche degli

impianti, fatta eccezione per la località al Monte.

Ip fondiaria = quantità previste dall'Art. 3.3.6 del Regolamento Locale d'Igiene (RLI) e dal manuale

tecnico del RLI - capitolo 3. L'eventuale carenza di superficie permeabile in conseguenza

dell'utilizzo dell'indice di copertura sino al 75% può essere compensata con la realizzazione di una

superficie equivalente necessaria al rispetto di Rp di tetto verde intensivo.

Da = esistente o >20%

Parcheggi pertinenziali

Si rinvia a quanto stabilito all' Art. 26 - .

Forme di incentivazione

1. Per fabbricati esistenti che abbiano saturato la disponibilità di SL è possibile beneficiare di un

incremento "una Tantum" nella misura del 15% della SL massima prevista sul lotto, ferme restando

l'altezza massima e la SCop ammissibili. Tale incremento una tantum non è cumulabile con le altre

forme di incentivazione previste nelle presenti norme, nella normativa statale e regionale.

2. Per gli interventi di nuova costruzione (compresa demolizione e ricostruzione) è possibile beneficiare dell'incremento di SL ai sensi dell'art. 12 (trasferimento di SL);

3. Per altre forme di incentivazione, non cumulabili con quelle ai punti precedenti, si rinvia all'art. 59.

Antonio Ferraro Notario

Prescrizioni particolari

1. Le pareti esterne dovranno essere realizzate con pannelli o altro materiale che garantiscano la qualità estetica e il mascheramento della copertura ove questa non risulti progettata e rivestita con

evidenti finalità compositive. Tale prescrizione si applica in caso di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione.

2. Il "località al monte" e nei lotti isolati che non sono inseriti in cosiddette aree industriali non è consentito l'uso di pannelli prefabbricati e coperture piane per evitare l'effetto architettonico della "scatola".

3. Nei parziali cambi di destinazione d'uso consentiti, le parti di immobili non oggetto di modifica d'uso, quali magazzini, uffici, ecc., devono essere vincolate, con idoneo atto di vincolo pertinenziale, all'attività produttiva principale rimasta in essere.

4. Inoltre si intendono ricomprese nella destinazione produttiva, in quanto funzionali alla stessa:

- la residenza di servizio, per esigenze di custodia e servizio, nella misura di un alloggio non

superiore a mq. 150 di SL. Il vincolo di asservimento della residenza dovrà essere sancito con

atto pubblico, trascritto nei registri immobiliari, da esibire in sede di agibilità. Il vincolo di

asservimento permane anche nel caso di frazionamento della SL ad uso terziario ricettivo. Ove

documentate esigenze tecnico-operative richiedano modifiche al vincolo di asservimento, ogni

valutazione è rimessa all'AC ed è subordinata ad atto esecutivo o convenzionale.

- gli immobili ad uso ufficio legati all'attività produttiva;

- spazi di commercializzazione ed espositivi legati all'attività produttiva (spaccio aziendale) ai

sensi dell'Art. 65.

5. Eventuali unità abitative esistenti e legittimamente assentite alla data di adozione del PGT,

eccedenti l'alloggio per il custode, potranno essere esclusivamente utilizzate da dipendenti

dell'attività produttiva o dal titolare dell'attività stessa, da comprovarsi con la presentazione

d'idonea dichiarazione da presentarsi, sotto forma di autocertificazione, da parte del titolare

dell'attività produttiva.

6. Tutte le tettoie superiori a 1,50 m di sporto contano SLpv per intero.

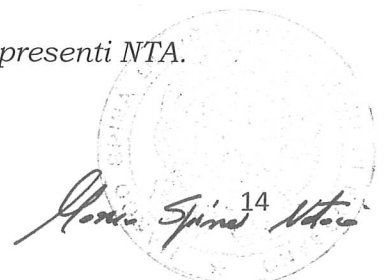
Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici

Si rinvia a quanto stabilito dallo studio del Reticolo Idrografico Principale e Minore.

Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale

Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità

ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA.

A handwritten signature in black ink is written over a circular official stamp. The signature appears to read "Giovanni Spina Noto". The stamp is partially obscured by the signature and contains some illegible text and a central emblem.

Fattibilità geologica

I lotti che compongono la sottozona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica al Titolo VIII delle NTA del Piano delle Regole.

Stralcio art. 19.

2. Usi produttivi (P)

- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere;
- Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo;
- Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti come disciplinate dagli Artt. 38 e 65 delle presenti NTA;
- Residenza di servizio.

4.4 Considerazioni sulle possibilità edificatorie – ipotesi progettuali

Visti gli indici edificatori $IF = 0,60$ mq/mq e rapporto di copertura massimo pari al 60%, vista la superficie catastale complessiva pari a 4743 mq, è ipotizzabile la realizzazione di un fabbricato industriale di circa 2845 mq sviluppato su un unico livello con altezza di 9,00 mq.

Si evidenzia che prevedendo una SLP > di 2000 mq l'intervento, come previsto nel paragrafo Modalità di attuazione dall'art. 38 delle NTA risulta essere soggetto ad un Permesso di Costruire Convenzionato

Ipotesi progettuale a destinazione Industriale

Superficie lorda di pavimento ipotizzata		2845,80
4743 mq x 0,60 mq/mq		
Area esterna ipotizzata 30% superficie fondiaria	mq	1422,90
Strade / urbanizzazioni 10% superficie fondiaria	mq	474,30



Handwritten signature and circular official stamp of the Municipality of Spina.

5 – VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI IMMOBILIARI

5.1- Criterio di stima

Nel determinare il valore di ogni singolo bene si sono tenuti presenti le relative caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali l'ubicazione, l'accessibilità, la forma, la superficie, la disposizione e visibilità, le possibilità edificatorie future e le destinazioni d'uso possibili, i parametri urbanistici assegnati, i servizi ad uso pubblico presenti in zona e le dotazioni a parcheggio.

Essendo terreni edificabili a destinazione produttiva il loro valore complessivo è direttamente correlato alla superficie lorda di pavimento ed al valore finale dell'immobile realizzabile.

Le ricerche di mercato hanno portato ad un numero limitato di comparabili per la formulazione di una stima diretta basata sul confronto di beni simile e pertanto si è ritenuto di procedere con un doppio approccio di stima.



La valutazione è stata fatta prendendo in considerazione 2 metodi di stima differenti, il metodo comparativo ed il metodo di trasformazione, ritenendo che il più probabile valore ordinario di mercato dei beni possa essere considerato una media tra i valori ricavati con i due metodi.

- la stima diretta sintetica comparativa parametrica, basata sulla comparazione di beni simile.

- la stima indiretta del valore di trasformazione, differenza tra il previsto valore di mercato del bene trasformato ed il costo di trasformazione.

Al valore di mercato "ordinario" si ritiene coerente, vista la finalità della presente stima a supporto di un'eventuale procedura concordataria, applicare una riduzione per vendita in tempi brevi (e per assenza di garanzia per vizi, che visto la congiuntura economica si ritiene congruo essere pari al - 30%.

L'abbattimento sopra ipotizzato (-30%) corrisponde ad un'assegnazione in sede di vendita giudiziale al secondo incanto con rilancio parziale.

Marco Spina Notai

5.1.a Metodo Comparativo

La valutazione è stata fatta prendendo in considerazione il procedimento di stima sintetica comparativa parametrica, confrontando cioè gli immobili oggetto di stima con i parametri di mercato comparabili per:

- destinazione
- localizzazione
- qualità
- condizioni generali dell'immobile.

Nel procedimento sintetico comparativo, per determinare il valore di ogni singolo bene, si sono tenuti presenti: l'ubicazione, la visibilità, l'accessibilità, la destinazione, la forma, la superficie, l'esposizione, il piano, le caratteristiche costruttive ed architettoniche degli edifici, le caratteristiche delle finiture, gli impianti, lo stato di conservazione, le dotazioni a parcheggio, le sistemazioni esterne, gli impianti generali e specifici.

Il criterio di stima utilizzato è il procedimento sintetico, in base ai valori elementari correnti di mercato di beni simili. Tali prezzi saranno riferiti ad un preciso parametro unitario, cioè il metro quadrato lordo, corretto attraverso coefficienti ottenuti esaminando le caratteristiche che determinano il prezzo di mercato, attribuendo ad ognuno una determinata incidenza sul prezzo.

Nell'attribuire al bene in oggetto il più probabile valore di mercato vengono anche considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile previa ponderazione attraverso un coefficiente "K", determinato mediante il confronto tra il bene oggetto di stima e beni ordinari presi a confronto. Tale procedimento è riconducibile ad un'analisi di tipo multi-criteriale, in grado di cogliere la peculiarità di una unità immobiliare rispetto ad unità immobiliari presenti al contorno, aventi caratteristiche ordinarie sotto il profilo estrinseco ed intrinseco.

Per determinare il valore degli immobili si utilizzerà la formula:

$$V_{m0} = S_c \times V_{om} \times K$$

V_{m0} = valore di mercato ordinario del bene oggetto di stima

S_c = superficie convenzionale del bene oggetto di stima

V_{om} = valore unitario ordinario rilevato da fonti ufficiali e relazionato ai prezzi reali medi correnti di mercato



K = coefficiente riduttivo/maggiorativo per caratteristiche
intrinseche ed estrinseche

In conclusione, al valore unitario medio ordinario attribuito è stato applicato un coefficiente K multi-criteriale (caratteristiche intrinseche ed estrinseche), per giungere al valore più probabile ed attendibile del bene immobile, alla data dell'incarico.

Caratteristiche intrinseche ed estrinseche - metodo comparativo

Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche verranno prese in considerazione attraverso un coefficiente K totale, riduttivo o maggiorativo, determinato attraverso il prodotto dei seguenti K parziali:

K = coefficiente riduttivo/maggiorativo per caratteristiche intrinseche ed estrinseche

ove **K = K1X K2X K3**

K1= caratteristiche di localizzazione estrinseca - ubicazione dell'immobile nell'ambito territoriale ed urbano, qualità dei servizi e collegamenti, qualità dell'ambiente circostante.

I terreni risultano essere in posizione periferica del comune di Castano Primo in zona ad importante vocazione industriale/commerciale, prospettante la S.P. 34 DIR - viale della Resistenza, asse di collegamento extraurbano con la SS336DIR - Strada Statale della Malpensa (lo svincolo dista circa 2 km).

La zona a carattere prevalentemente industriale/commerciale/ in un contesto consolidato di recente edificazione.

La zona è urbanizzata, in prossimità ad importanti centri commerciali, dista pochi km dall'aeroporto della Malpensa (15 km) e risulta ben servita dalla rete stradale urbana ed extra-urbana.

Complessivamente la posizione è da ritenersi ottima e pertanto si ritiene di attribuire un coefficiente alle caratteristiche di localizzazione estrinseca pari

a: **K1 = 1,20**

K2= caratteristiche posizionali intrinseche - piani-altimetriche - forma e andamento altimetrico, accessi.

Il compendio ha forma sostanzialmente rettangolare ed andamento pianeggiante. La presenza di una strada vicinale ed un canale adattatore interposti tra la particella 249 e 281 non ne limitano l'edificabilità.

Il compendio risulta accessibile sia direttamente dalla prospettante S.P. 34 DIR - viale della Resistenza sia dall'area industriale/artigianale di viale dell'artigianato, in prossimità del polo fieristico sud di Malpensa.

Complessivamente si ritiene di attribuire un coefficiente alle caratteristiche posizionali estrinseche pari a:

K2 = 1,00

K3= caratteristiche qualitative - caratteristiche idrogeologiche /geotecniche, vincoli.

Le aree ricadono nel Parco Lombardo della valle del Ticino pertanto risultano essere soggette a tutela Ambientale ai sensi dell'art. 142 lettera f) del D.Lgs 42/2004. Gli interventi edilizi sono subordinati al preventivo rilascio dell'Autorizzazione Paesaggistica.

Le aree non sono ricomprese nel Piano dei Boschi e non sono soggette a vincolo idrogeologico.

La particella 516 risulta destinata a sede stradale-infrastrutture per la mobilità ed è gravata da fascia di rispetto stradale e rispetto rete gas

Alla luce delle considerazioni soprariportate, complessivamente, si ritiene di attribuire un coefficiente alle caratteristiche qualitative intrinseche, prendendo a riferimento uno stato conservativo normale pari a:

K3 = 1,00

K4= caratteristiche produttive (servitù, locazioni)

Il compendio non risulta essere gravato da servitù; non vi sono contratti di affitto in essere, è disponibile e risulta avere una dimensione adatta alla vendita

Alla luce di quanto sopraesposto si ritiene di assegnare il seguente coefficiente alle caratteristiche produttive:

K4 = 1,00



5.1.b Metodo del costo di trasformazione.

Il valore del compendio sarà determinato indirettamente, ricercando il più probabile costo di trasformazione, definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato e il costo di trasformazione, come risulta dalla formula espressa:

$$VT = (VM - CT).$$

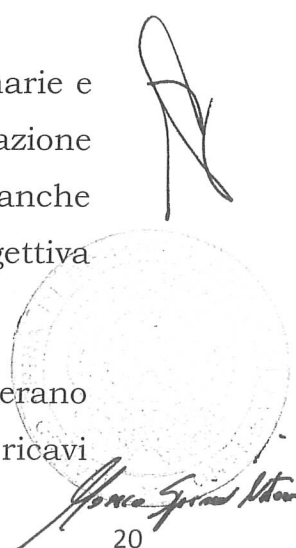
Tale metodo si basa su due ipotesi:

1. *Il principio di ordinarietà nel processo di trasformazione:* riconduce alla figura di un imprenditore ordinario, dotato di capacità tecniche medie ordinarie, che progetterà un tipo di costruzione con caratteristiche tecniche frequenti in un'area omogenea, in modo da realizzare la massima volumetria consentita dai regolamenti; sostenendo costi ordinari, ricavandone un profitto che sia remunerativo del capitale impegnato, delle proprie capacità organizzative e del rischio sopportato.
2. *Il principio di permanenza delle condizioni:* al fine di consentire la valutazione si ipotizza ed ammette che l'operazione economica si svolga in base alle condizioni note al momento della stima.

Uno dei momenti più critici del procedimento estimativo in essere è la determinazione del valore di mercato **VM** dei manufatti edilizi realizzabili sul suolo, ossia il più probabile prezzo a cui saranno collocati con successo sul mercato. È chiaro che tale previsione potrà comportare delle inesattezze, presenti sia in periodi di normale situazione economica, ma ancora più consistenti nel periodo in cui si opera, stante la situazione economica mondiale e dell'Unione Europea.

Quanto supposto viene sempre riferito ad attività imprenditoriali ordinarie e non speculative, utilizzando gli strumenti forniti dall'analisi e dalla rilevazione del mercato immobiliare, per la determinazione di un prezzo marginale, anche attraverso l'utilizzo di coefficienti che consentano in maniera oggettiva l'adattamento a particolari situazioni non altrimenti valorizzabili.

Il costo di trasformazione **CT** identifica l'insieme degli importi che remunerano tutti "gli attori del processo edilizio" e che devono essere detratti dai ricavi



A handwritten signature in black ink is located in the bottom right corner of the page. Below the signature is a circular stamp, which appears to be a professional seal or official stamp, though the text within it is illegible due to the image quality.

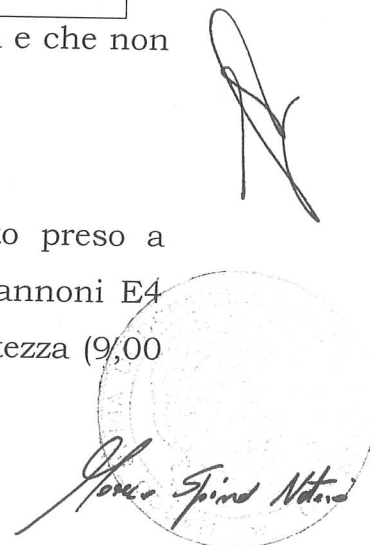
(VM), al fine di individuare il congruo importo da corrispondere al proprietario del bene da trasformare (VT). I costi della produzione contengono quindi tutti gli importi che ogni figura del processo edilizio deve trattenere per sé, al fine di remunerare la propria attività coinvolta nella trasformazione, compreso il profitto (UP) del promotore. I fattori di costo Ki della trasformazione, che concorrono a remunerare le diverse figure interessate dall'operazione immobiliare di trasformazione, possono essere così identificati/raggruppati:

Costi diretti e indiretti di trasformazione	Costi diretti di Trasformazione	Csc	Costo di trasformazione superfici coperte
		Cse	Costo di trasformazione superfici scoperte
	Costi indiretti di Trasformazione	Oups	Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria, costo costruzione e monetizzazione
		Op	Onerari professionali professionisti
		Sg	Spese generali e di amministrazione
		Sc	Spese di commercializzazione
Costi per interessi passivi dell'investimento		Ofg	Oneri finanziari relativi alla quota di debito per i costi della trasformazione (CT)
UP – Utile Promotore			Profitto dell'operatore immobiliare su i ricavi (VM)

Si precisa che tutti gli importi, escluso gli oneri, sono al netto d'iva e che non sono state considerate le imposte d'acquisizione del terreno.

Relativamente i costi di realizzazione si precisa che :

- Quale costo unitario di realizzazione del fabbricato è stato preso a riferimento il costo parametrico del listino DEI 2019 – Capannoni E4 altezza 6,50 metri aumentato linearmente per la maggiore altezza (9,00 m) considerata nell'ipotesi progettuale



Handwritten signature: *Giuseppe Spina Notaro*
 Circular stamp: *Giuseppe Spina Notaro*

5.2 - Fonti di informazione – valori rilevati

Agenzia delle Entrate – Territorio di Milano, Agenzia delle Entrate - Servizi di Pubblicità Immobiliare di Milano (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano), Ufficio tecnico di Castano Primo, Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI, Osservatorio delle quotazioni immobiliari PIU' PREZZI – Azienda Camera di Commercio di Milano -Borsino immobiliare, operatori locali di compravendita.

Si sono svolte opportune ricerche di mercato sia per comparabili diretti – aree edificabili industriali soggette a convenzione sia in funzione delle categorie catastali degli immobili realizzabili o di potenziale utilizzo per il metodo di trasformazione.

Per la zona sono stati rilevati i seguenti parametri.

- Banca dati dell'Agenzia del Territorio OMI - 1 sem. 2021

Comune: CASTANO PRIMO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERIA

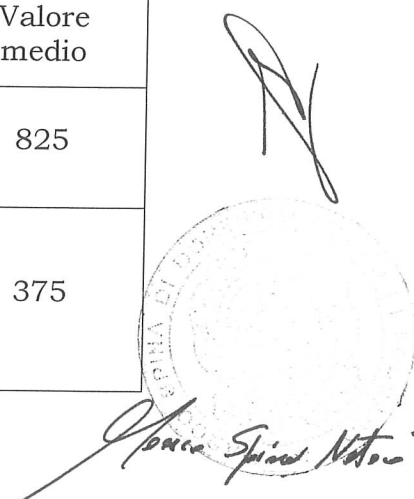
Codice zona: D1

Destinazione	Valore OMI min	Valore OMI max	Stato conservativo	Valore OMI medio
Capannoni industriali	400	600	normale	500
Capannoni tipici	450	600	normale	525
Laboratori	450	550	normale	500

- Banca dati PIU' PREZZI – Azienda Camera di Commercio Milano - 2 sem. 2020

Comune CASTANO PRIMO

Zona	destinazione	Valore min	Valore max	Valore medio
Periferia	Capannoni – nuovi o ristrutturati	650	900	825
Periferia	Capannoni vecchi	300	450	375



Official stamp of the Chamber of Commerce of Castano Primo, with a handwritten signature over it.

I valori rilevati OMI e PIU' PREZZI fanno riferimento sostanzialmente al periodo PRE-COVID.


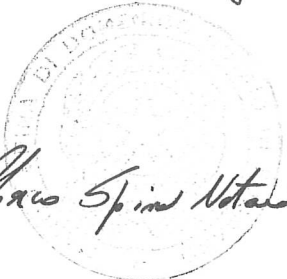
Al momento non è possibile valutare quale sarà l'impatto della situazione emergenziale sanitaria che stiamo vivendo e della quale non vi sono elementi di certezza sulla durata e sui riflessi negativi sull'economia e conseguentemente sul mercato immobiliare, ed il peso specifico di tale impatto sulle varie tipologie edilizie.

Alla luce delle indagini di mercato svolte e delle considerazioni sopra riportate, si ritiene congruo prudenzialmente attribuire un valore medio unitario in regime di ordinarietà pari a:

- aree edificabili produttive DA URBANIZZARE INDICE 0,6 mq/mq soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, 50 €/mq

Capannone, stato conservativo nuovo, 800 €/mq

(vedasi Allegato 6 a-b)



Marco Spina Notario

5.3 Valutazione corpi:

1A - Metodo Comparativo

Valore unitari medi aree edificabili industriale da urbanizzare

€ 50,00 €/mq

K1= caratteristiche di localizzazione estrinseca	1,20
K2= caratteristiche posizionali intrinseche - plani-altimetriche	1,00
K3= caratteristiche qualitative	1,00
K4= caratteristiche produttive	1,00
K totale	1,20

Valore unitario aree oggetto di stima da urbanizzare

€ 60,00 €/mq

Superficie in ambito edificabile

4743,00 mq

a **1a - Valore di comparazione area in ambito edificabile da urbanizzare**

€ 284.580,00

1B - Metodo del costo di trasformazione.

$VT = (VM - CT)$.

VM - Valore Mercato bene trasformato

Ipotizzando la realizzazione di un edificio alto 9,00 m

Superficie lorda pavimento ipotizzata

2845,80 mq

Area esterna ipotizzata

1897,20 mq

VM -Valore di mercato bene trasformato

Fabbricato ipotizzato - Capannone

h=9,00 m

2845,80 x € 800,00

€ 2.276.640,00

Aree esterne ipotizzate

1897,20 x € 80,00

€ 151.776,00

b

TOTALE Valore Mercato bene trasformato € 2.428.416,00

CT - Costo trasformazione

Costi diretti di trasformazione

costo realizzazione fabbricato	2845,80 x € 414,00	€ 1.178.161,20
costo sistemazione aree esterne	1897,20 x € 40,00	€ 75.888,00

Costi indiretti trasformazione

Oneri urbanizzazione primari-secondari	2845,80 x € 27,02	€ 76.893,52
Monetizzazioni (10% SLP)	284,58 x € 85,00	€ 24.189,30
Costo costruzione	10,00%	€ 125.404,92
	7% costo diretti	
Spese tecniche professionali	trasformazione	€ 87.783,44
Spese generali, amministrazione	3% costi diretti	
commercializzazione	trasformazione	€ 37.621,48

Costi oneri finanziari

Importo mutuo circa 60 % costi diretti ed indiretti	€ 1.000.000	€ 132.843,60
Durata - 3 anni		
Interesse - 5%		

Profitto operatore immobiliare

17% VM - valore di mercato		€ 412.830,72
----------------------------	--	--------------

c **TOTALE CT - Costo trasformazione € 2.151.616,18**

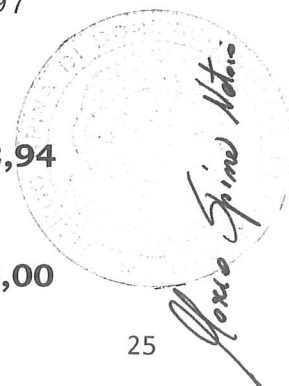
d **B - Valore aree in ambito edificabile**
- metodo costo trasformazione (riga b-c) € 276.799,82

e **Stima valore aree in ambito edificabile**
produttivo soggetto a PDC Convenzionato
media valore metodo comparativo e
metodo trasformazione ((a+d)/2)
VALORE DI MERCATO - stato libero € 280.689,91

Riduzione del valore del 30% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per la immediatezza della vendita - vendita in procedura concordataria -30% -€ 84.206,97

f **Stima valore aree in ambito edificabile**
produttivo soggetto a PDC Convenzionato -
VALORE IN AMBITO CONCORDATARIO -
stato libero € 196.482,94

arrotondato € 200.000,00



6. CONCLUSIONI

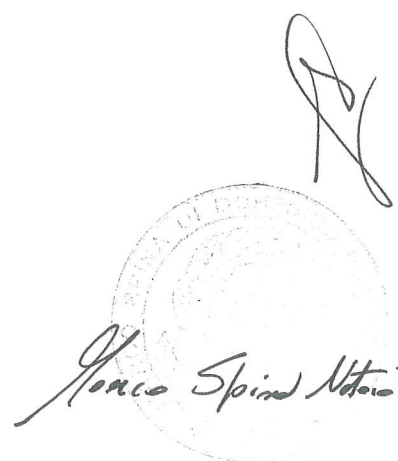
In base a tutto quanto esposto e ritenuto, il sottoscritto perito giudica il “**valore di mercato**” in sede di procedura **Concordataria -libero e disponibile** del compendio immobiliare costituito da 4 terreni edificabili in tessuto consolidato produttivo di completamento - soggetto a PDC Convenzionato- sito in Castano Primo (Mi), terreni identificati catastalmente al fg. 23 particella 515,516,249,281, di superficie complessiva pari a 4.743 mq, di proprietà della società COTTON S.R.L. c.f./p.iva 02207100120 con sede in via dell’Artigianato 14 Castano Primo (Mi) in complessivi **Euro € 200.000,00 (Euro duecentomila/00)** ed in fede di quanto dichiarato si sottoscrive.

Fiducioso di aver adempiuto con scrupolo al compito affidatomi, sono a disposizione per eventuali chiarimenti in merito.

Milano, 24.01.2022

Il perito estimatore

Ing. Ettore Gallone



Marco Spina Notario

Allegati:

Allegato 1 - estratto mappa catastale;

Allegato 2a - visura storica fg 23 particella 515;

Allegato 2b - visura storica fg 23 particella 516;

Allegato 2c - visura storica fg 23 particella 249;

Allegato 2d - visura storica fg 23 particella 281;

Allegato 3a - ispezione ipotecaria fg 23 particella 515;

Allegato 3b - ispezione ipotecaria fg 23 particella 516;

Allegato 3c - ispezione ipotecaria fg 23 particella 249;

Allegato 3d - ispezione ipotecaria fg 23 particella 281;

Allegato 3e - Trascrizione del 08-04-2015 atto particelle 515-516;

Allegato 3f - Trascrizione del 04-04-2016 atto particelle 249-281;

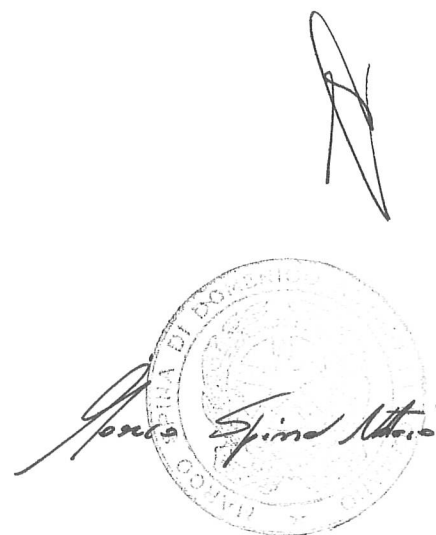
Allegato 4a - atto acquisto del 01-04-2015 particelle 515-516;

Allegato 4b - atto acquisto del 30-03-2016 particelle 249-281;

Allegato 5 - certificato destinazione urbanistica;

Allegato 6a - valori immobiliari banca dati OMI - 1 sem 2021 - PRODUTTIVO;

Allegato 6b - valori immobiliari PIU' PREZZI - CAMERA COMMERCIO MILANO - 2 sem 2020



A handwritten signature in black ink is located above a circular official stamp. The stamp is from the Chamber of Commerce of Milan (Camera di Commercio Milano) and contains the name 'Giovanni Spina' in a stylized script.

Repertorio n. 949

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaventidue, il giorno ventotto del mese di gennaio.

In Fossano, nel mio studio in via Roma n. 135.

Avanti a me Dottor Marco Spina, Notaio residente in Fossano ed iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Cuneo, Alba, Mondovì e Saluzzo,

è comparso:

GALLONE Ettore, nato a Fossano (CN) il 4 giugno 1947, residente ad Acceglio (CN), borgo Chilavetta numero 1, codice fiscale: GLL TTR 47H04 D742V.

Detto comparente, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi ha presentato la relazione di stima che precede, chiedendo di asseverarla con giuramento.

Aderendo alla richiesta ammonisco ai sensi di legge il comparente, il quale presta quindi il giuramento di rito ripetendo la formula seguente: "Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità".

Richiesto io Notaio, ho ricevuto il presente atto, scritto da persona di mia fiducia, con mezzi elettronici, e completato a mano da me Notaio, su un foglio per una pagina sin qui.

Di esso ho dato lettura al comparente, il quale, a mia domanda, dichiara di approvarlo, riconoscendolo conforme all'espressami sua volontà, e, pertanto, lo sottoscrive, come per legge, con me Notaio, alle ore nove e minuti trenta.

Ettore Gallone
Marco Spina

