

IMPRIMA SRL

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI
LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO A
LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Dott. Arch. Valentina Cosmi



2 aprile 2026

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Indice

Premessa	1
1. Indagini conoscitive preliminari	2
1.1. Documentazione consultata	2
1.2. Identificazione e intestazione catastale dei beni	4
1.3. Descrizione dei beni	7
1.4. Situazione urbanistica	12
1.5. Situazione edilizia	16
1.6. Diritti reali	18
1.7. Conformità catastale ed urbanistica	19
1.8. Consistenze del complesso immobiliare	21
2. Criterio e procedimenti di stima	26
2.1. Definizione del “valore di mercato”	26
2.2. Approcci di valutazione impiegati per la stima del “valore di mercato”	27
2.3. Modalità di stima del “valore di liquidazione”	30
3. Indagini di mercato	32
3.1. Le fonti pubbliche	32
3.2. Le indagini dirette	33
4. Stima del “valore di mercato”	48
4.1. Stima del “valore di mercato” in condizioni ordinarie	48
4.2. Stima del “valore di mercato” nelle condizioni effettive	73
4.3. Verifica del “valore di mercato” in condizioni ordinarie mediante procedimento sintetico - comparativo	79
4.4. Valore dell’impianto di depurazione	81

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

5.	Stima del “valore di liquidazione”	83
6.	Conclusioni	86

Premessa

Lo scrivente, Prof. Arch. Stefano Stanghellini, già Ordinario di Estimo e Valutazione economica del progetto nell'Università Iuav di Venezia, iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 641, con studio in Bologna, via Cesare Battisti 1, è stato incaricato da Imprima Srl, con sede legale in Via Ferloni n. 42, 22070 Bulgarograsso (CO), di stimare il valore di mercato ed il valore di liquidazione del complesso produttivo ubicato a Lonate Pozzolo in via Guglielmo Marconi 30.

Con Sentenza dell'11 settembre 2025 il Tribunale di Milano – Sezione II Civile ha dichiarato lo Stato di Insolvenza della società Imprima Srl ed ha affidato la gestione dell'impresa all'Organo commissariale costituito dal Giudice Delegato, Dott.ssa Guendalina Pascale, e dal Commissario Giudiziale, Avv. Simona Pavone.

La stima è richiesta al fine di procedere all'alienazione degli immobili di proprietà della società Imprima Srl, nell'ambito di una eventuale successiva Liquidazione giudiziale.

Con l'affidamento dell'incarico professionale è stata richiesta la redazione di una *“perizia di stima indirizzata ad individuare [...] il più probabile ‘valore di mercato’ dei beni immobili [...]. Inoltre, poiché la valutazione è richiesta dal Commissario giudiziale per lo svolgimento delle proprie funzioni, si provvederà ad individuare il ‘valore di liquidazione’ [...]”*.

L'incarico professionale è stato conferito mediante accettazione del preventivo da parte dell'Avv. Simona Pavone, Commissario Giudiziale della società Imprima Srl.

In attuazione dell'incarico ricevuto lo scrivente, acquisita diretta conoscenza dei beni oggetto di stima in occasione del sopralluogo effettuato in data 18 febbraio 2026, esaminata la documentazione ricevuta dalla Società committente, effettuate le ricerche catastali e le indagini urbanistiche, verificati i valori espressi dal mercato immobiliare locale, ha maturato il giudizio di stima che di seguito viene esposto.

1. Indagini conoscitive preliminari

1.1. Documentazione consultata

La Società Committente ha fornito allo scrivente la seguente documentazione:

- Compravendita del 7.06.2007 notaio Andrea Tosi (Rep. 18.268);
- Compravendita del 30.10.2014, notaio Andrea Tosi (Rep. 30.107);
- Opzione di acquisto da contratto di locazione finanziaria, del 18.03.2015 notaio Antonio Cimmino (Rep. 108591);
- Compravendita di immobile condotto in locazione finanziaria del 1.07.2015 notaio Francesco Edoardo di Tarsia di Belmonte (Rep. 6397);
- Compravendita del 20.12.2017 notaio Andrea Tosi (Rep. 39.287);
- Planimetrie fornite in formato CAD relative all'immobile identificato ai subalterni 2 e 3, mappale 16.479, Foglio 19;
- Dichiarazione di agibilità per l'immobile identificato ai subalterni 2 e 3, mappale 16.479, Foglio 19, del 14.10.2014 e relativi allegati;
- Valutazione del 03/09/2024 redatta da Praxi Spa;
- Perizia di accertamento tecnico e valorizzazione economica delle proprietà immobiliari site in Lonate Pozzolo (VA) via Guglielmo Marconi 30 del 18/07/2025 redatta da B.S.E. Srl – Building Solution Engineering.

Ad integrazione della documentazione ricevuta il sottoscritto ha provveduto a reperire autonomamente le visure storiche al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati e l'estratto di mappa catastale.

Infine, nell'ambito dell'incarico di redazione della Relazione Tecnica Integrata è stato effettuato un accesso agli atti, per tramite del tecnico incaricato dal Commissario Straordinario Geom. Stefano Desca, che ha condotto all'acquisizione dei seguenti titoli edilizi abilitativi e le seguenti pratiche di agibilità:

- 22.03.1977. Pratica n. 63/1976. Concessione edilizia richiesta per "ampliare il capannone e costruire una recinzione";

- 30.07.1979. Pratica n. 64/1979. Concessione edilizia richiesta al fine di “ampliare il capannone esistente adibito a stamperia tessuti” (mappali 1984, 1985, 1986 e 1987 del foglio 19).
- 17.04.1981. Pratica n. 63/1976. Autorizzazione di agibilità relativa all’opificio di cui ai mappali 1984, 1985 e 1986 del Foglio 19;
- 09.09.1982. Pratica n. 64/1979. Autorizzazione di agibilità relativa all’ampliamento dell’opificio esistente di cui ai mappali 1984, 1985, 1986 e 1987;
- 29.07.1988. Pratica n. 112/97 prot. 11525. Concessione Edilizia relativa all’intervento di “ristrutturazione, ampliamento capannone ed allacciamento alla fognatura comunale” del complesso ai mappali 1987-1984, subalterno 1 del Foglio 19;
- 08.02.1989. n. 842 Prot. 13996/86. Concessione edilizia in sanatoria per modifica box di 5,40 mq alla particella 1988;
- 24.10.2002. Pratica n. 112/97 prot. 20057. Proroga della Concessione Edilizia;
- 24.10.2002. Pratica n. 112/97 prot. 20341. Variante di Concessione edilizia;
- 14.10.2003. Pratica n . 112/97 prot. 22948. 2^ Proroga del Permesso di costruire;
- 04.08.2006. Pratica n. 263/06. Denuncia di inizio attività (DIA) per opere riguardanti il completamento del capannone (pratica 112/97 e successiva variante);
- 02.02.2007. Pratica n. 25/07 prot. 2183. Denuncia di inizio attività (DIA) per “demolizione di struttura interna compreso vano scala [...] locali a piano terra e primo destinati a servizi e uffici”;
- 25.07.2007. Pratica n. 199/07 prot. 14394. Denuncia di inizio attività (DIA) per nuovo montacarichi e spostamento scala esterna mediante demolizione e ricostruzione con modifica di aperture esistenti, formazione di nuove aperture e di nuovi lucernari;
- 24.10.2007. Richiesta del rilascio del certificato di agibilità per gli interventi assentiti con PdC 112/97, DIA 263/06 e DIA 199/07;

- 15.02.2018. Pratica n. 176/17 prot. 3878. Permesso di costruire per la “realizzazione di un nuovo impianto di depurazione sull’area di sedime della propria attività”;
- 10.04.2018. Pratica riguardante la costruzione di una cabina elettrica e modifica della recinzione a servizio del complesso produttivo (mappali 15650, 15651 e 12274, Foglio 19);
- 14.12.2020. Pratica n. 62/18 prot. 24601. Variante al Permesso di costruire 176/2017;
- 27.01.2022. Comunicazione di fine lavori e segnalazione certificata per l’agibilità dell’unità censita alla particella 15650, subalterno 503 del Foglio 19, corredata delle dichiarazioni di conformità impiantistiche e collaudo.

1.2. Identificazione e intestazione catastale dei beni

La situazione catastale del compendio produttivo in esame risulta così distinta:

a) Catasto Terreni

- sull’estratto di mappa catastale il compendio è individuato al Foglio 119, particelle n. 12.958, 15.545, 15.546, 15.555, 15.556, 15.557, 15.558, 15.650, 15.651, 15.790, 17.047, 17.048;
- nell’archivio catastale le particelle che formano il compendio sono individuate al Foglio 1, con i numeri: 12.958, 15.545, 15.546, 15.555, 15.556, 15.557, 15.558, 15.650, 15.651, 15.790, 17.047, 17.048;

b) Catasto Fabbricati

- il compendio è formato dalle unità immobiliari censite al Foglio 19, Particelle 15.545, 15.546, 15.556, 15.557, 15.650 subalterni 502 e 503, 15.651, 15.790;
- la medesima identificazione è utilizzata per l’inventario delle planimetrie catastali.

Gli identificativi catastali sono richiamati nella seguente Tabella 1. Nella Figura 1 è riportato l’estratto di mappa catastale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30

Tabella 1. Identificazione catastale

CATASTO TERRENI

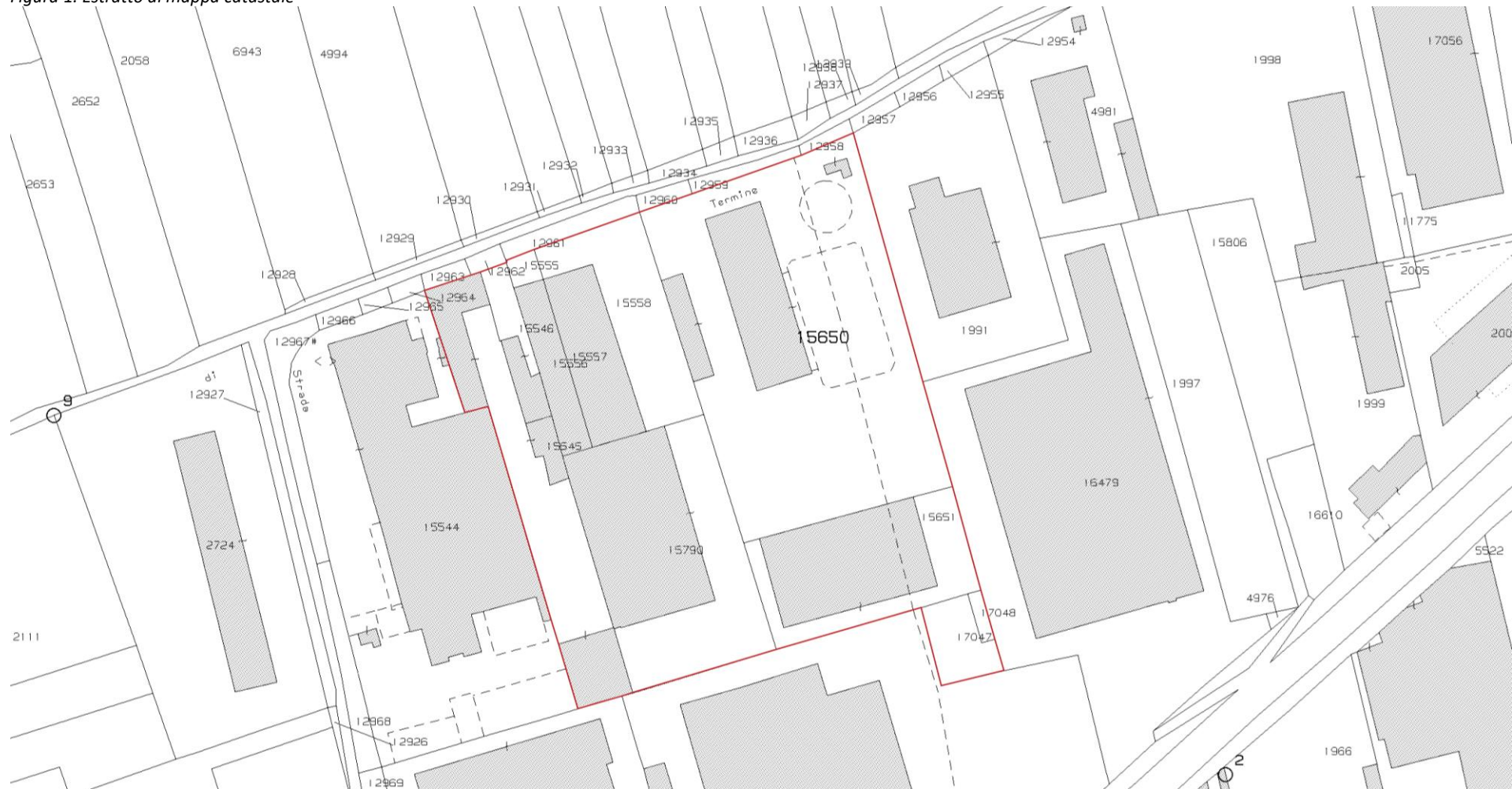
Comune	Fg.	Part.	Porz.	Sez.	Qualità	Classe	Superficie mq	R. Dominicale euro	R. Agrario euro
Lonate Pozzolo	1	12.958		A	Seminativo	2	45	0,29	0,27
Lonate Pozzolo	1	15.545		A	Ente urbano		1.865		
Lonate Pozzolo	1	15.546		A	Ente urbano		423		
Lonate Pozzolo	1	15.555		A	Seminativo arborato	3	67	0,40	0,35
Lonate Pozzolo	1	15.556		A	Ente urbano		407		
Lonate Pozzolo	1	15.557		A	Ente urbano		716		
Lonate Pozzolo	1	15.558		A	Seminativo arborato	3	1.097	6,52	5,67
Lonate Pozzolo	1	15.650		A	Ente urbano		6.154		
Lonate Pozzolo	1	15.651		A	Ente urbano		1.840		
Lonate Pozzolo	1	15.790		A	Ente urbano		2.955		
Lonate Pozzolo	1	17.047		A	Seminativo	2	375	2,42	2,23
Lonate Pozzolo	1	17.048		A	Seminativo	2	55	0,36	0,33
Totale							15.999		

CATASTO FABBRICATI

Comune	Fg.	Part.	Sub	Categoria	Classe	Consistenza vani	Sup. catastale mq	Rendita euro	Indirizzo	Piano	Intestatario
Lonate Pozzolo	19	15.545		D/1 - Opificio				9.804,00	via Piemonte 17	T - 1	Imprima Srl
Lonate Pozzolo	19	15.546		D/1 - Opificio				2.760,00	via Piemonte 17	T	Imprima Srl
Lonate Pozzolo	19	15.556		D/1 - Opificio				3.054,00	via Piemonte 17	T	Imprima Srl
Lonate Pozzolo	19	15.557		D/1 - Opificio				5.559,00	via Piemonte 17	T	Imprima Srl
Lonate Pozzolo	19	15.650	502	D/1 - Opificio				105,00	via Marconi 30	T	Imprima Srl
Lonate Pozzolo	19	15.650	503	D/1 - Opificio				28.763,44	via Marconi 30	T	Imprima Srl
Lonate Pozzolo	19	15.651		D/1 - Opificio				8.142,00	via Marconi 30	T	Imprima Srl
Lonate Pozzolo	19	15.790		D/1 - Opificio				21.588,00	via Piemonte 17	T - 1	Imprima Srl

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA
GUGLIELMO MARCONI 30**

Figura 1. Estratto di mappa catastale



1.3. Descrizione dei beni

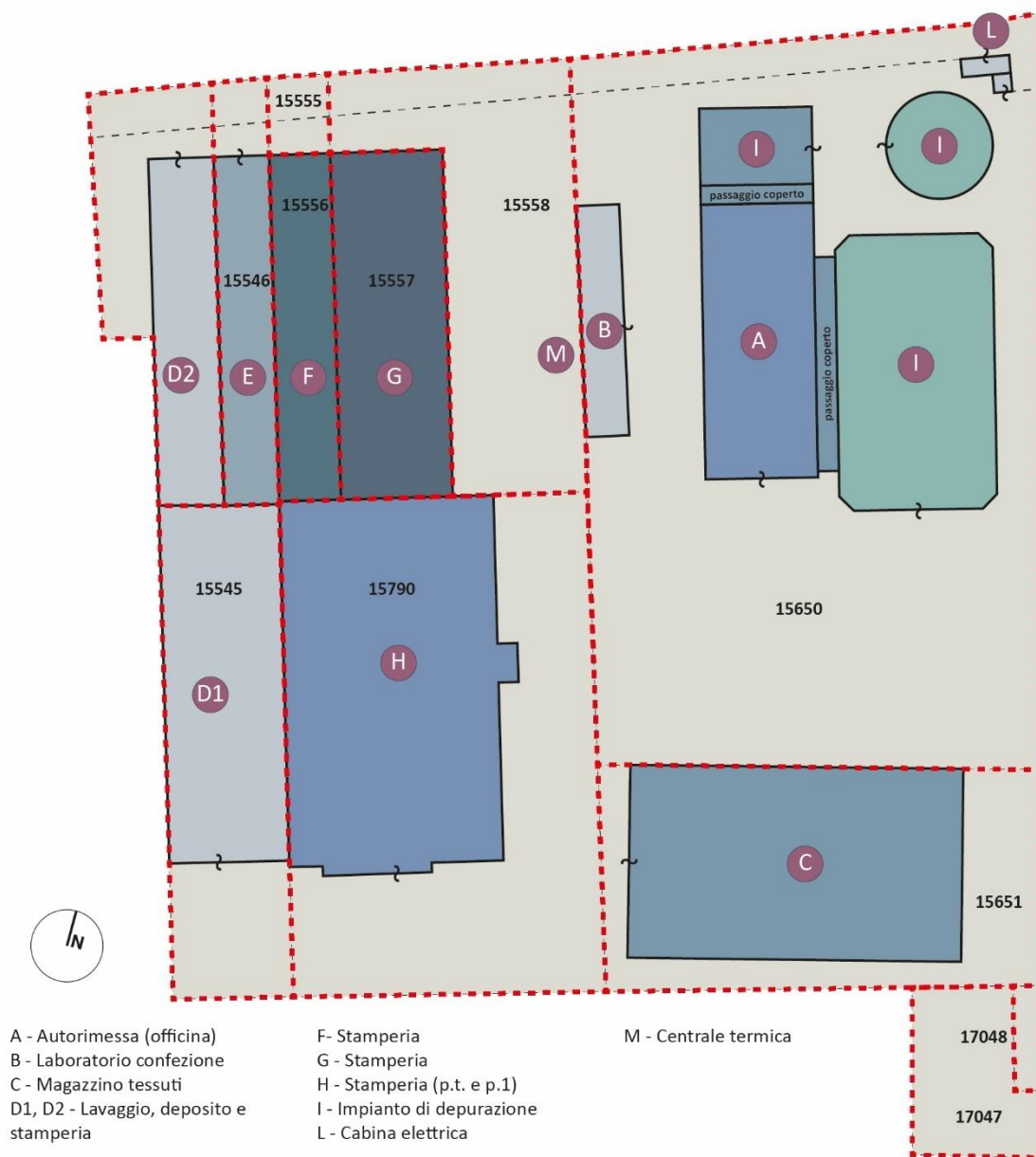
Il complesso produttivo si trova nella zona industriale di Lonate Pozzolo, comune di circa 11.000 abitanti a sud della provincia di Varese, al confine con la Città Metropolitana di Milano. La zona industriale è situata a sud-ovest del capoluogo comunale e a sud del sedime aeroportuale dell'Aeroporto internazionale Milano-Malpensa "Silvio Berlusconi". L'area gode di un'ottima accessibilità essendo servita sia dalla linea ferroviaria gestita da Trenord che collega la città di Milano con l'aeroporto Malpensa, grazie alla presenza della fermata "Ferno-Lonate Pozzolo", che da numerose arterie viarie. Fra le infrastrutture viarie principali si segnalano: la SS527 "Bustese", la SS341 "Gallaratese", e gli innesti stradali di collegamento tra l'Aeroporto ed i principali assi autostradali A4 Torino - Trieste (SS336dir) e A8 Milano - Varese (SS336).

Il complesso produttivo oggetto di analisi è parte di un più ampio compendio immobiliare destinato alla stampa tessile, situato all'angolo tra via Piemonte e via Marconi. La parte del complesso industriale oggetto della presente valutazione insiste su un lotto di circa 16.000 mq a cui si accede da tre cancelli carrabili su via Guglielmo Marconi, di cui solamente uno risulta essere attualmente in uso. Il lotto è perimetrato da una recinzione modulare in cemento affiancata all'interno da una siepe.

I fabbricati che lo compongono sono il risultato di successivi interventi di ampliamento e ristrutturazione, realizzati in fasi differenti in relazione allo sviluppo dell'attività produttiva. La configurazione planimetrica posseduta attualmente dall'insediamento risente pertanto delle progressive fasi espansive, funzionali all'installazione di impianti per la stampa tradizionale e digitale su diverse tipologie di tessuti (cotone, lycra, poliestere, seta e viscosa). Tali impianti sono costituiti da macchinari di rilevanti dimensioni, con uno sviluppo longitudinale fino a oltre 40 m che condiziona in modo significativo l'organizzazione dell'attività imprenditoriale all'interno degli ampi volumi interni. Per una più agevole identificazione ci si avvale della rappresentazione riportata nella planimetria generale di Figura 2.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Figura 2. Planimetria con identificazione dei fabbricati



La costruzione del complesso è iniziata con gli edifici identificati con le lettere A, B, e D.

L'edificio A è costituito dal "Laboratorio confezione" realizzato alla fine degli anni '70 contestualmente alla originaria autorimessa (edificio B), successivamente adibita ad officina. Si tratta di un capannone di 7,50 metri d'altezza con struttura a travi e pilastri in c.a. I tamponamenti

sono realizzati in calcestruzzo nella parte inferiore e finestre a nastro in policarbonato alveolare nella parte superiore. Su uno dei due lati corti è presente un portone d'ingresso con ante scorrevoli. L'edificio è provvisto di impianti elettrico e idrico-sanitario. Nella documentazione esaminata è indicato che il manto di copertura dell'edificio A è realizzato in lastre di cemento amianto, tipo Eternit.

L'autorimessa/officina è un basso corpo di fabbrica lineare ($h = 2,60$ m) realizzato in laterizio e copertura piana in laterocemento rivestita esternamente con guaina a vista. Contestualmente, in corrispondenza dell'angolo nord – est del lotto è stata realizzata la cabina elettrica a servizio del complesso produttivo, poi integralmente rifatta nel 2018.

L'edificio D, adibito a stamperia, deposito e lavaggio, è stato realizzato in due fasi in aderenza ad un preesistente fabbricato produttivo già presente nella porzione del complesso a ridosso di via Piemonte, fabbricato escluso dalla presente valutazione perché di altrui proprietà. Il primo corpo di fabbrica (D2), risalente anch'esso alla fine degli anni '70, ha una altezza interna di circa 5 metri. La struttura è a travi e pilastri con tamponamenti in laterizio e finestre a nastro. Una seconda parte dell'edificio (D1), della medesima altezza, è stata realizzata a metà degli anni '80 con sistema costruttivo in pannelli prefabbricati modulari finiti esternamente in graniglia e dotati di finestre apribili in pvc. All'interno si trovano alcuni locali adibiti ad ufficio, spogliatoi, servizi igienici. Sono presenti impianto elettrico e idricosanitario.

Alla fine degli anni '80 è stato realizzato un ulteriore capannone indipendente (edificio C) da utilizzare come magazzino per i tessuti. Il capannone di 6,5 metri di altezza, ha una struttura a travi e pilastri e tamponamenti perimetrali in pannelli prefabbricati modulari a finitura liscia, in cui sono presenti due file di finestre quadrate nei due lati lunghi. In ciascuno dei due lati corti si trovano due aperture chiuse da portoni sezionali a libro. Uno spazio al suo interno è adibito ad ufficio. Le sue dotazioni impiantistiche sono costituite da impianto elettrico, idrico-sanitario e antincendio. Nella documentazione esaminata è indicato che il manto di copertura dell'edificio C è realizzato in lastre di cemento amianto, tipo Eternit.

Nel decennio comprendente la seconda metà degli anni '90 e la prima metà degli anni Duemila, il capannone adibito alla produzione (edificio D) è stato progressivamente ampliato verso est (edifici

E, F e G) adottando il medesimo sistema costruttivo impiegato nella porzione realizzata a metà degli anni '80 (edificio D1), ma con un'altezza utile elevata di circa un metro, raggiungendo i 6 metri di altezza circa.

Solo l'ultimo ampliamento (edificio H) è costituito da un capannone su due livelli, entrambi adibiti a laboratorio. Le altezze utili sono di 6 metri al piano terra, e di 4 metri al primo piano. All'interno vi sono un locale adibito ad ufficio ed una cabina elettrica. La struttura a travi e pilastri adotta pannelli prefabbricati con finitura esterna a graniglia. Gli infissi a nastro con telaio in pvc caratterizzano i due prospetti lunghi. La copertura è realizzata con voltine in calcestruzzo armato precompresso, integrate da lucernari. Il capannone su due piani ha impianto elettrico, impianto di riscaldamento limitatamente al piano primo, impianto antincendio con idranti e montacarichi.

Tra il 2018 e il 2020, nell'area compresa tra l'edificio A e il perimetro est, è stato realizzato un importante impianto di depurazione.

Nelle aree esterne, originariamente costituite da aree verdi, sono stati realizzati piazzali in cemento e manufatti accessori quali tettoie, pensiline e alcune tensostrutture di carattere temporaneo, funzionali alla protezione dei cilindri utilizzati nella stampa rotativa dei tessuti. Tali strutture sono costituite da elementi portanti in acciaio (pilastri e travi) con copertura in lamiera grecata. Questi manufatti accessori hanno cambiato più volte configurazione nel corso del tempo, adattandosi alle esigenze produttive dell'azienda, e hanno raggiunto l'attuale configurazione nel periodo compreso tra il 2007 e il 2023.

Lo stato conservativo dei fabbricati e dei manufatti accessori è complessivamente mediocre.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Figura 3. Fotografie dei fabbricati



Edificio A – Laboratorio confezione



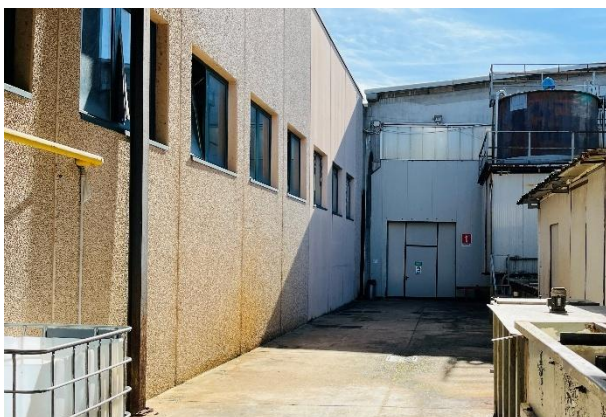
Edificio B – Autorimessa / officina



Edificio C – Magazzino tessuti



Edificio D1 – Stamperia, deposito e lavaggio



Edificio D2 – Stamperia, deposito e lavaggio



Edificio H - Stamperia



Edificio L – Cabina elettrica



Edificio I – Impianto di depurazione

1.4. Situazione urbanistica

Il data 09.02.2026 il Commissario Giudiziale della società Imprima Srl, Avv. Simona Pavone, ha trasmesso al Comune di Lonate Pozzolo la richiesta di Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) per i mappali che costituiscono il complesso produttivo oggetto di stima.

In Tabella 2 è riportato il prospetto di sintesi delle destinazioni urbanistiche e dei vincoli indicati nel Certificato di Destinazione Urbanistica (Cfr. Allegato 01).

Sotto il profilo della destinazione urbanistica, il Piano di Governo del Territorio (PGT), classifica l'intero complesso quale "Tessuto delle attività economiche produttive", tessuto urbano consolidato che comprende le aree destinate alla produzione artigianale e industriale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono distinte in:

- principali: produttiva, artigianale di servizio, direzionale terziaria compresi parking e usi compatibili;
- complementari: deposito, esposizione, spaccio fino a un massimo complessivo di SI pari al 30%; residenza del titolare o per custodi fino al 10% della SI con limite massimo di 150 mq.

L'art. 36 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano delle Regole (PDR) stabilisce i seguenti indici e parametri urbanistici (comma 4):

- Utilizzazione fondiaria (UF) = 1 mq/mq;
- Indice di copertura (IC) = 60% (rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria);
- Distanza dai confini = 5,0 m;
- Distanza dai fabbricati come da D.M. 1.444/1968;
- Distanza dalle strade = 5 m;
- Altezza dell'edificio = 16,0 m. Altezze superiori sono consentite solo se giustificate da speciali esigenze delle lavorazioni, ovvero per speciali impianti tecnologici o per impianti di immagazzinamento automatizzato delle merci.

Il comma 7 contiene alcune norme speciali. Si richiama in particolare che *"per quanto riguarda la funzione principale sono ammesse, oltre il limite del Rapporto di copertura (Rc) di zona, solo*

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

costruzioni accessorie come porticati, tettoie e pensiline, in misura non superiore al 10% della Si destinata alla funzione principale (fino ad un limite massimo di 100 mq per unità produttiva)”.

Tabella 2. Sintesi delle destinazioni urbanistiche e dei vincoli [Fonte: CDU rilasciato dal Comune di Lonate Pozzolo il 02/03/2026]

Fg.	Part.	Zona urbanistica	Zona sensibilità paesistica	Vincoli
1	15545	Tessuto delle attività economiche produttive	Bassa	- Rotte di volo e ambiti di rischio (Art. 707 CdN): zona C - Rischio attività aeronautiche (Art. 715 CdN): 1 x 10-6 - Curve isofoniche: zona A - Parco del Ticino: interno al perimetro IC - Iniziativa Comunale
1	15546	Tessuto delle attività economiche produttive	Bassa	- Rotte di volo e ambiti di rischio (Art. 707 CdN): zona C - Rischio attività aeronautiche (Art. 715 CdN): 1 x 10-6 - Curve isofoniche: zona A - Parco del Ticino: interno al perimetro IC - Iniziativa Comunale
1	15555	Tessuto delle attività economiche produttive	Bassa	- Rotte di volo e ambiti di rischio (Art. 707 CdN): zona C - Rischio attività aeronautiche (Art. 715 CdN): 1 x 10-6 - Curve isofoniche: zona A - Parco del Ticino: interno al perimetro IC - Iniziativa Comunale
1	15556	Tessuto delle attività economiche produttive	Bassa	- Rotte di volo e ambiti di rischio (Art. 707 CdN): zona C - Rischio attività aeronautiche (Art. 715 CdN): 1 x 10-6 - Curve isofoniche: zona A - Parco del Ticino: interno al perimetro IC - Iniziativa Comunale
1	15557	Tessuto delle attività economiche produttive	Bassa	- Rotte di volo e ambiti di rischio (Art. 707 CdN): zona C - Rischio attività aeronautiche (Art. 715 CdN): 1 x 10-6 - Curve isofoniche: zona A - Parco del Ticino: interno al perimetro IC - Iniziativa Comunale
1	15558	Tessuto delle attività economiche produttive	Bassa	- Rischio attività aeronautiche (Art. 715 CdN): 1 x 10-6 - Curve isofoniche: zona A - Parco del Ticino: interno al perimetro IC - Iniziativa Comunale
1	15650	Tessuto delle attività economiche produttive	Bassa	- Rischio attività aeronautiche (Art. 715 CdN): 1 x 10-6 - Parco del Ticino: interno al perimetro IC - Iniziativa Comunale
1	15651	Tessuto delle attività economiche produttive	Bassa	- Rischio attività aeronautiche (Art. 715 CdN): 1 x 10-6 - Parco del Ticino: interno al perimetro IC - Iniziativa Comunale
1	15790	Tessuto delle attività economiche produttive	Bassa	- Rotte di volo e ambiti di rischio (Art. 707 CdN): zona C - Rischio attività aeronautiche (Art. 715 CdN): 1 x 10-6 - Curve isofoniche: zona A - Parco del Ticino: interno al perimetro IC - Iniziativa Comunale
1	17047	Tessuto delle attività economiche produttive	Bassa	- Rischio attività aeronautiche (Art. 715 CdN): 1 x 10-6 - Parco del Ticino: interno al perimetro IC - Iniziativa Comunale
1	17048	Tessuto delle attività economiche produttive	Bassa	- Rischio attività aeronautiche (Art. 715 CdN): 1 x 10-6 - Parco del Ticino: interno al perimetro IC - Iniziativa Comunale

Per quanto riguarda la sensibilità paesaggistica, il complesso ricade nella Classe 2, classe di “sensibilità paesistica bassa”.

Con riferimento ai vincoli si distinguono quelli di natura infrastrutturale da quelli di natura ambientale.

I primi sono correlati alla presenza dell’Aeroporto Milano Malpensa e derivano dall’applicazione delle disposizioni del “Codice della Navigazione” (R.D. n. 327 del 30 marzo 1942).

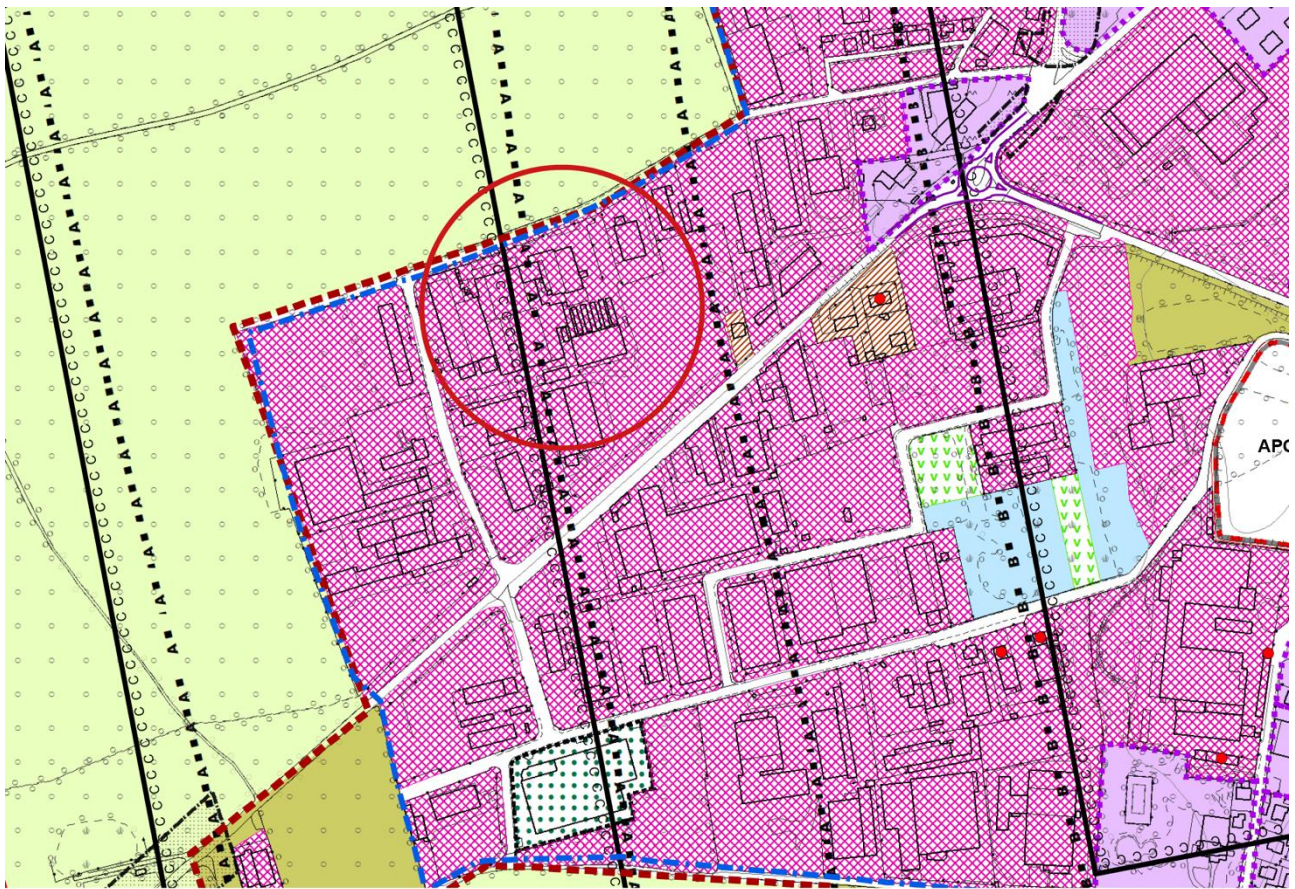
Per quanto concerne le zone da sottoporre a limitazioni relativamente agli ostacoli per la navigazione aerea ed ai potenziali pericoli per la stessa (art. 707 CdN), la porzione ovest del complesso (mappali 15545, 15546, 15555, 15556, 15557 e 15790) ricade nella zona di tutela C.

In base al Regolamento ENAC “Tutela del territorio dal rischio generato dalle attività aeronautiche”, nella zona di tutela C *“è consentito un ragionevole incremento della funzione residenziale, con indici di edificabilità medi, e nuove attività non residenziali”* (art. 6). A titolo esemplificativo, il Regolamento vieta insediamenti ad elevato affollamento, come i centri commerciali, obiettivi sensibili come scuole e ospedali, nonché attività che possano creare pericolo di incendio, esplosione o danno sia all’ambiente sia all’aeromobile, come i distributori di carburante o le industrie chimiche. Nel caso di insediamenti esistenti, quale quello in esame, il Regolamento ENAC ammette la realizzazione in ampliamento di locali pertinenziali, purché non aumentino il carico antropico e purché la superficie totale della costruzione risultante dall’ampliamento rientri nei limiti dimensionali indicati dal Regolamento stesso per la zona di appartenenza.

Con specifico riferimento alla valutazione del rischio delle attività aeronautiche (art. 715 CdN), l’intera area ricade nella area “esterna” così definita all’art. 9 del Regolamento ENAC: *“area che si estende oltre alla curva isorischio 10-6, non è soggetta a particolari previsioni connesse con la presenza di attività aeronautica”*.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Figura 4. Piano delle Regole (estratto del Quadro urbanistico generale)

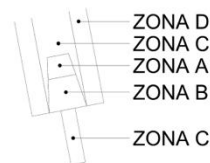
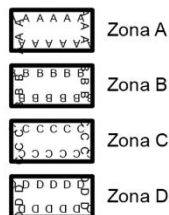


TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

 Tessuto delle attività economiche produttive

**SALVAGUARDIA URBANISTICA
DELLE ROTTE DI VOLO E AMBITI
DI RISCHIO**

Determinazione delle zone soggette a limitazioni (art. 707 C.d.N.)



Inoltre, sotto il profilo dell'inquinamento acustico, le tavole di Piano rappresentano le curve isofoniche del territorio distinguendo tre zone: A, B e C. La porzione ovest del complesso è classificata in zona A per la quale, secondo l'art. 49, c.1 del NTA del PGT, *"non sono previste limitazioni"*. Inoltre, secondo il c.5 del citato articolo *"Le zone classificate come zona di tutela A nella Tavola C1 del piano delle Regole mantengono la destinazione d'uso già prevista dal*

previgente strumento di pianificazione. Non sono tuttavia ammesse nuove edificazioni, anche quando la destinazione di zona le consentirebbe, comprese quelle di imprenditoria agricola previste al Capo VI – Titolo III della LR 12/2005”.

Infine, con riferimento ai vincoli ambientali si rileva che l'intera estensione del complesso produttivo ricade all'interno del perimetro del Parco regionale della Valle del Ticino. Le aree del Parco regionale sono disciplinate dal Piano Territoriale di Coordinamento approvato con Legge Regionale 22 marzo 1980, ed oggi sostituito dalla Variante Generale al Piano Territoriale di Coordinamento, approvata con DGR n. 7/5983 del 2 agosto 2001.

Le aree in esame ricadono nelle “Zone IC di Iniziativa Comunale”, in cui prevalgono le regole di gestione dettate dai PGT comunali, che però devono adeguarsi ai principi generali dettati dal Parco del Ticino.

1.5. Situazione edilizia

Dalle indagini espletate ai fini della Relazione Tecnica Integrata, i titoli edilizi che rappresentano lo stato legittimo degli edifici esistenti è il seguente.

Per quanto concerne gli edifici identificati con lettera “A” laboratorio confezione, “B” autorimessa (officina), “I” depuratore e “L” cabina elettrica, di cui al mappale 15.650, lo stato legittimo è rispettivamente rappresentato da:

- Concessione edilizia n. 64/78 del 10.10.1978 e successive varianti n. del 9.01.1979 e del 15.05.1986.
- Concessione edilizia in sanatoria n. 842 prot. 13996/86 del 8.02.1989 richiesta da Immobiliare Lonatese di Gasberti Emanuela e C. Sas. La sanatoria riguarda difformità riscontrate nei box auto. L'elaborato rappresenta anche il corpo principale del capannone.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al Permesso di costruire del 10.04.2018, presentata da Stamperia di Lonate Srl. La SCIA, riguarda la costruzione di una cabina elettrica e

modifica della recinzione nella porzione settentrionale dell'area. La regolarità urbanistica è asseverata dal Geom. Stefano Desca con la pratica SCIA del 2018.

- Permesso di Costruire n. 62/18 del 14.12.2020 in Variante al PdC n. 176/17 del 15.02.2018 con il quale è realizzato un impianto di depurazione a servizio del complesso produttivo formato da due vasche e da un locale impianti antistante il capannone esistente. La vasca principale ed il locale impianti sono collegati al corpo di fabbrica principale per mezzo di due passaggi coperti.

Per quanto riguarda l'immobile identificato con la lettera "C", magazzino tessuti, censito al mappale 15.651, lo stato legittimo è rappresentato dalla:

- Concessione edilizia n. 95/89 del 15.05.1990 per la realizzazione di un laboratorio.

Con riferimento ai corpi di fabbrica identificati con le lettere "D", "E", "F", "G" e "H", lo stato legittimo è rappresentato dalla:

- Denuncia di Inizio Attività (DIA) n. 199 del 25.07.2007 per Variante alle opere di completamento di cui alla Concessione edilizia n. 112/97 del 29.07.1998. L'elaborato rappresenta l'intero fabbricato così come formatosi per effetto dei successivi ampliamenti.

- Per quanto riguarda le unità immobiliari identificate con le lettere "E", "F" e "G" e le relative aree scoperte (part. 15.546, 15.555, 15.556, 15.557) la dichiarazione di fine lavori e la richiesta di agibilità sono state presentate rispettivamente in data 22.10.2007 e 24.10.2007 (cfr. Atto rep. 10.8591 del 18.03.2015).

- La conformità delle opere agli strumenti urbanistici ed al regolamento edilizio, il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie è asseverata dal Geom. Giancarlo Troisi nella Relazione allegata alla DIA 119/2007.

Per un maggiore dettaglio delle informazioni sinteticamente riportate nel presente paragrafo si rimanda alla Relazione Tecnica Integrata redatta dallo scrivente nel marzo 2026.

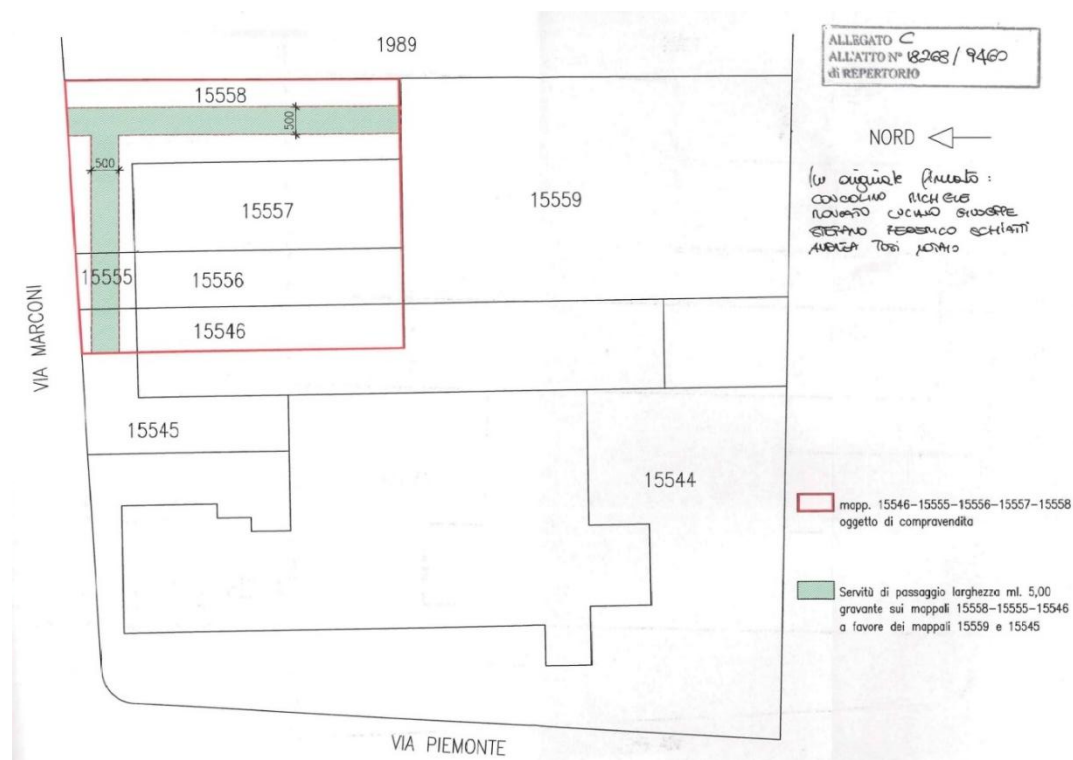
1.6. Diritti reali

Dall'analisi degli atti di compravendita è emersa l'esistenza dei seguenti vincoli e servitù.

Per quanto concerne i mappali 15546, 15555, 15556, 15557 e 15558 del foglio 1, l'atto di compravendita del 7 giugno 2007 (Rep. n. 18.268 a firma del Notaio Andrea Tosi) riporta che *"deve intendersi costituita ex lege, ai sensi dell'art.1062 Codice Civile, servitù di passo pedonale e carraio (con ogni sorta di veicolo), per l'accesso da Via Marconi, nonché servitù di passaggio di condutture aeree e sotterranee di qualsiasi genere, da esercitarsi su una striscia di terreno della costante larghezza di ml.5,00, corrente, con andamento di nord-est, lungo i mappali 15558, 15555 e 15546 qui in contratto, il tutto come di fatto da sempre praticato, e ciò anche a servizio dei limitrofi immobili ai mappali 15559 (di proprietà della venditrice) e 15545 (di proprietà di terzi)"*.

La particella 15559, in favore della quale è stata costituita la servitù corrisponde all'attuale particella 15790 di proprietà Imprima Srl.

Figura 5. Rappresentazione delle servitù nei mappali 15546, 15555, 15556, 15557 e 15558 (Fonte: Atto di compravendita Rep. n. 18.268 del 7 giugno 2007).



1.7. Conformità catastale ed urbanistica

In merito alla conformità catastale ed urbanistica, nella presente valutazione si assumono gli esiti esposti nella Relazione Tecnica Integrata (RTI) redatta nel marzo 2026.

Con riferimento alla situazione catastale sono state rilevate alcune difformità interne alle proprietà immobiliari (demolizione/costruzione di tramezzature, inserimento/rimozione di locali ad uso ufficio o servizi igienici) e relative ai prospetti (chiusura/apertura di porte, costruzione di una scala di emergenza).

Sono stati inoltre riscontrati degli errori di rappresentazione nella mappa catastale.

Per la regolarizzazione è necessario presentare al competente Ufficio provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate una richiesta di variazione della mappa catastale e delle planimetrie catastali delle unità immobiliari che presentano difformità con eventuale aggiornamento della rendita catastale.

Con riferimento alla situazione edilizia e urbanistica, nella RTI sono state evidenziate:

- a) la presenza di alcune difformità edilizie costituite da:
 - trasformazione dell'autorimessa coperta in un fabbricato chiuso adibito ad autofficina (edificio B);
 - realizzazione di una centrale termica (edificio M);
 - realizzazione di una scala esterna antincendio (edificio H);
 - assenza di aperture nei manufatti a servizio del depuratore (edificio I);
- b) la presenza di un numero consistente di installazioni accessorie costituite da pensiline, tettoie e tensostrutture.

Per le difformità di cui al precedente punto a) è stata accertata la possibilità di presentare al SUAP di Lonate Pozzolo la richiesta di regolarizzazione mediante Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Per le installazioni accessorie di cui al punto b), nella RTI è stata prospettata la configurazione planimetrica che consente di mantenere, presentando la necessaria sanatoria, le tettoie e le pensiline che rientrano nel limite massimo del 10% della SL esistente, limite previsto dallo strumento urbanistico vigente. Tale configurazione è rappresentata in Figura 6.

Figura 6. Schema dell'ipotesi ottenibile per effetto della sanatoria delle installazioni accessorie



Da ultimo, al fine di rendere il complesso produttivo di proprietà indipendente dalle porzioni adiacenti utilizzate in locazione la RTI ha evidenziato la necessità di provvedere a:

- individuare i confini ed installare delle nuove recinzioni, in particolare nella porzione a sud-ovest in continuità con la porzione di stabilimento con accesso da via Piemonte (part. 15.544);
- chiudere gli accessi di comunicazione con le porzioni di stabilimento poste ad est (part. 1.991 e 16.479;
- demolire una piccola porzione di tettoia posta sul confine con la particella 15.544.

Per un maggiore dettaglio delle informazioni sinteticamente riportate nel presente paragrafo si rimanda alla Relazione Tecnica Integrata redatta dallo scrivente in data 10 marzo 2026.

1.8. Consistenze del complesso immobiliare

Per quanto riguarda la consistenza del terreno su cui insiste il complesso produttivo si assume la consistenza catastale di 15.999 mq.

Quanto alle costruzioni si assumono le consistenze calcolate in occasione della redazione della Relazione Tecnica Integrata. Dal calcolo sono esclusi i manufatti che costituiscono il depuratore (I) in quanto saranno oggetto di una valutazione distinta da quella dei fabbricati e dei manufatti accessori costituiti da pensiline, tettoie e tensostrutture.

Nelle successive tabelle 3 e 4 sono indicate le consistenze dei manufatti espresse in mq di Superficie netta, Superficie Lorda e Superficie coperta ed in mc di volume. Nelle tabelle i manufatti sono identificati con sigle che trovano corrispondenza nelle sigle riportate in Figura 7.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Figura 7. Identificativi degli edifici e dei manufatti accessori



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 3. Consistenze caratteristiche degli edifici

Id. Edificio	Piano	Descrizione	Altezza [ml]	Superficie Coperta [mq]	Superficie Netta [mq]	Superficie Lorda [mq]	Volume [mc]
A	terra	Laboratorio confezione	7,50	578	550	578	4.338
B	terra	Autorimessa (officina)	2,60	193	177	193	503
C	terra	Magazzino tessuti	6,50	1.168	1.131	1.168	7.590
D1	terra	Lavaggio e deposito colori	5,05	951	905	980	4.950
D2	terra	Linea produttiva stamperia	5,05	526	498	526	2.656
E	terra	Linea produttiva stamperia	5,05	339	336	339	1.711
F	terra	Linea produttiva stamperia	5,95	339	337	339	2.016
G	terra	Linea produttiva stamperia	5,95	743	723	743	4.423
H	terra	Linea produttiva stamperia	6,00	1.341	1.307	1.341	8.045
	primo	Laboratorio stampa digitale	4,10		1.294	1.340	5.493
I	terra	Locale impianti depuratore		163	155	163	
L	terra	Cabina elettrica	2,50	17	16	17	44
	terra	Cabina elettrica	2,50	6	6	6	16
M	terra	Centrale termica	2,50	27	24	27	68
Totale complesso produttivo (escluso depuratore)				6.229	7.305	7.598	41.851

Tabella 4. Consistenze caratteristiche dei manufatti accessori

Id.	Altezza max m	Sup. Lorda Pensiline mq	Sup. Lorda Tettoie mq	Sup. Lorda Tensostrutture mq	Volume totale mc
1	5,34		359		1.919
2	5,45			222	1.210
3	5,34		317		1.692
4a	5,72		88		506
4b	5,72		230		1.313
5	7,00			244	1.709
6	4,25		59		250
7	5,35	184			986
8	5,53		56		310
9	5,53		62		343
10	5,40			203	1.095
11	5,65		213		1.201
12	7,10			126	891
Totale manufatti accessori		184	1.384	794	13.425

Il parametro di consistenza di norma assunto nelle valutazioni immobiliari è rappresentato dalla Superficie commerciale, ovvero dalla *“superficie che ingloba in sé tutti gli spazi di cui è composto l’immobile, ponderati in funzione della loro utilità economica relativa”* (Cfr. Agenzia delle Entrate, Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Allegato 3).

L’Allegato 3 del Manuale dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate fornisce le *“Istruzioni per la determinazione della superficie delle Unità Immobiliari per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare”*.

Nel caso degli immobili produttivi (capannoni tipici o industriali), la Superficie commerciale è rappresentata dalla somma:

- *“della superficie dei locali aventi funzione principale (locali per i processi produttivi);*
- *della superficie omogeneizzata dei locali a servizio diretto di quelli principali (servizi igienici, spogliatoi, ecc.);*
- *della superficie omogeneizzata dei locali o delle dotazioni accessorie (infermeria, aree ristoro, ecc.);*
- *della superficie omogeneizzata delle aree scoperte o a queste assimilabili costituenti pertinenze esclusive (aree di parcheggio e carico-scarico merci);*
- *della superficie omogeneizzata dei locali di guardiania, dei locali tecnici e di ogni altra dotazione accessoria, interna o esterna al fabbricato”*.

Le Istruzioni precisano inoltre che, *“per quanto concerne il computo delle superfici dei locali e delle dotazioni accessorie, delle aree e dei locali di pertinenza esclusiva, queste saranno omogeneizzate tenendo conto delle particolari e specifiche caratteristiche funzionali, qualitative e dimensionali”*.

Con riferimento alle indicazioni dell’OMI dell’Agenzia delle Entrate, ai fini del calcolo della Superficie Commerciale si assumono pertanto i seguenti coefficienti di ponderazione:

- superficie dei locali principali (fabbricati produttivi): 100%;
- superficie dei locali accessori diretti (uffici, locali per il personale, magazzini e depositi): 100%;
- superficie coperta da tettoie e pensiline: 20%;

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

- superficie chiusa da tensostrutture: 25%;
- superficie dei locali tecnici: 0%;
- area scoperta: 10%.

Per quanto riguarda l'area scoperta, nella presente elaborazione è stata calcolata detraendo dalla superficie catastale dei terreni la superficie coperta dei fabbricati e dei manufatti accessori di cui è prevista la regolarizzazione (Cfr. Figura 6).

Ne discende una Superficie commerciale di 8.590 mq. Si veda al riguardo la successiva Tabella 5.

Tabella 5. Calcolo della superficie commerciale

	Superficie scoperta	Superficie coperta	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
	mq	mq	mq	%	mq
Edifici		6.178	7.547	100%	7.547
Impianti		214	214	0%	0
Pensiline		184	184	20%	37
Tettoie		635	635	20%	127
Tensostrutture		0	0	25%	0
Area scoperta	8.788			10%	879
Totale	8.788	7.211	8.580		8.590

2. Criterio e procedimenti di stima

2.1. Definizione del “valore di mercato”

Lo scopo della presente valutazione è rappresentato dalla stima del “valore di mercato” e del “valore di liquidazione” del complesso produttivo di Lonate Pozzolo nell’ambito della procedura concorsuale inerente lo stato di insolvenza di Imprima Srl.

In ambito immobiliare, gli *“International Valuation Standards”* (IVS) definiscono il “valore di mercato” come segue: *“il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*.

Rispetto a tale definizione, le due principali condizioni distintive che caratterizzano le procedure concorsuali sono le seguenti:

- la parte venditrice è rappresentata da un soggetto diverso dal proprietario del bene sottoposto a esecuzione immobiliare che, in quanto debitore, non è libero di disporre e tanto meno di negoziarne il prezzo di vendita;
- si tratta di procedure che possiedono tempistiche ristrette, rispondenti allo scopo di massimizzare, anche sotto il profilo dei tempi, l’interesse dei creditori.

Le procedure concorsuali sono disciplinate dal Codice della Crisi d’Impresa e dell’Insolvenza (CCII) in vigore dal 15 luglio 2022 (D.Lgs 14/2019).

Il CCII definisce il “valore di liquidazione” di una impresa, alla data della domanda di concordato, come il *“valore realizzabile, in sede di liquidazione giudiziale, dalla liquidazione dei beni e dei diritti, comprensivo dell’eventuale maggior valore economico realizzabile nella medesima sede dalla cessione dell’azienda in esercizio nonché delle ragionevoli prospettive di realizzo delle azioni esperibili, al netto delle spese”*.

Ne discende che il “valore di liquidazione” deve essere stimato con riferimento alle circostanze che caratterizzano le procedure concorsuali rispetto alle vendite sul libero mercato.

Gli stessi *“International Valuation Standards”* (IVS) definiscono il “valore di liquidazione” come *“l'importo che verrebbe realizzato quando un bene o un gruppo di beni vengono venduti in modo frazionato, ovvero senza considerare i benefici (o gli svantaggi) associati a un'attività in funzionamento. Il valore di liquidazione può essere in una transazione ordinata con un periodo di commercializzazione tipico o in una transazione forzata con un periodo di commercializzazione abbreviato”*. Con riferimento alla transazione ordinata ovvero forzata, gli *“International Valuation Standards”* (IVS) precisano che:

- *“una liquidazione ordinata descrive il valore di un gruppo di beni che potrebbe essere realizzato in una vendita di liquidazione, dato un periodo di tempo ragionevole per trovare un acquirente (o più acquirenti), con il venditore costretto a vendere [il bene] ‘nello stato in cui si trova’”*;
- viceversa, il termine “vendita forzata” si utilizza nelle *“circostanze in cui un venditore è costretto a vendere e, di conseguenza, non è possibile un periodo di commercializzazione adeguato”*; in questa ipotesi *“il prezzo ottenibile in queste circostanze dipenderà dalla natura della pressione esercitata sul venditore”*.

Nel presente elaborato il “valore di liquidazione” è stimato nelle condizioni della “vendita forzata”.

Il valore di vendita forzata non costituisce una base di valore. In tal caso, la valutazione è operata sulla base del “valore di mercato” con le assunzioni speciali che caratterizzano la “vendita forzata”.

2.2. Approcci di valutazione impiegati per la stima del “valore di mercato”

Il “valore di mercato” sarà ricercato mediante applicazione di due approcci di valutazione:

- in via principale sarà applicato l’approccio del costo, con procedimento del costo di riproduzione deprezzato;

- una verifica dei risultati ottenuti con tale approccio sarà svolta mediante confronto di mercato per mezzo di un procedimento di natura sintetico-comparativa.

Secondo gli Standard Internazionali di Valutazione l'approccio del costo *“fornisce un'indicazione del valore usando il principio economico secondo il quale per un'attività un acquirente non è disposto a pagare più del costo che dovrebbe sostenere per ottenere un'attività di pari utilità, mediante il suo acquisto o mediante la creazione della stessa”*.

L'approccio del costo è reso operativo attraverso l'applicazione del procedimento per “costo di riproduzione deprezzato”.

In letteratura viene definito come “costo di riproduzione” di un fabbricato il costo che sarebbe necessario sostenere, all'attualità, per realizzare un fabbricato in grado di dispiegare una utilità analoga a quella fornita dal bene oggetto di stima. Tuttavia, in genere, il bene raro o speciale oggetto di stima è un fabbricato datato, e quindi interessato da un processo di obsolescenza.

Nell'ambito del procedimento di stima in esame un passaggio fondamentale è quindi costituito dall'operazione di deprezzamento. Quando il bene raro o speciale è un bene immobile formato dal fattore produttivo suolo e dal fattore produttivo costruzione il “costo di riproduzione deprezzato” va inteso come somma del valore del terreno e del costo di ricostruzione del fabbricato, quest'ultimo *“opportunamente deprezzato in funzione dell'età, delle condizioni generali del bene, dell'obsolescenza funzionale, economica o ambientale e di altri fattori considerati rilevanti”* (cfr. Tecnoborsa, “Codice delle Valutazioni Immobiliari”, op. cit.).

L'algoritmo che esprime sinteticamente la stima del valore di mercato come costo di riproduzione deprezzato è il seguente:

$$Vm = Va + Kc + Of + Up - \Delta$$

dove:

- Vm rappresenta il valore di mercato del bene oggetto di stima;
- Va rappresenta il valore dell'area;
- Kc esprime l'insieme dei costi di costruzione diretti e indiretti;

- Of rappresenta gli oneri finanziari;
- Up rappresenta l'utile del promotore;
- Δ esprime il deprezzamento fisico delle componenti edilizie.

Nel caso in esame la verifica del valore precedentemente ottenuto sarà effettuata mediante confronto di mercato per mezzo di un procedimento sintetico-comparativo.

La struttura logica che sottende alla stima del valore di mercato per via sintetico-comparativa prevede dapprima che vengano esperite le opportune indagini di mercato volte ad individuare un campione di beni simili al bene oggetto di stima il cui prezzo sia noto, e successivamente che siano eseguite le analisi e le elaborazioni matematiche volte ad estrarre dal campione un valore unitario di riferimento, espresso in euro/mq di superficie commerciale.

Mediante il prodotto del valore unitario di riferimento per la consistenza del bene oggetto di stima, si ottiene il valore di mercato di quest'ultimo attraverso l'espressione matematica:

$$Vm = p \times q$$

dove:

- Vm rappresenta il valore di mercato del bene oggetto di stima;
- "p" rappresenta il valore, o prezzo, unitario attribuito alla consistenza del bene;
- "q" esprime la consistenza del bene.

I procedimenti di stima precedentemente illustrati conducono alla stima del "valore di mercato" di un bene immobile in condizioni ordinarie. Qualora l'immobile oggetto di stima presenti caratteristiche specifiche, tali da pregiudicare il rispetto del principio di ordinarietà, l'individuazione del "valore di mercato" del bene richiede che sia analizzato l'effetto di tali caratteristiche sul valore di mercato.

A titolo esemplificativo, tali caratteristiche possono essere ricondotte, come si rileva nel caso in esame, all'esistenza di interdipendenze funzionali dell'immobili con immobili di altrui proprietà, o a difformità di natura catastale e/o urbanistica. In presenza di tali elementi, il "valore di mercato" del bene in condizioni ordinarie necessita di essere decurtato dei costi da sostenere per rendere il bene funzionalmente autonomo e per conferirgli la necessaria regolarità catastale ed urbanistica, al fine di individuare il suo effettivo "valore di mercato".

Ne discende la seguente formulazione:

$$Vm_e = Vm_o - \sum_{i=1}^n k_i$$

dove:

- Vm_e rappresenta il valore di mercato del bene nelle sue condizioni effettive;
- Vm_o rappresenta il valore di mercato del bene in condizioni ordinarie;
- " k_i " rappresentano le voci di costo da sostenere per cedere l'immobile funzionalmente autonomo e provvisto della piena regolarità catastale ed urbanistica.

2.3. Modalità di stima del "valore di liquidazione"

Il "valore di liquidazione" discende da una relazione con il "valore di mercato" rispetto al quale si ritiene debba posizionarsi su un livello inferiore, determinato dalla "quota di abbattimento". Tale relazione può essere pertanto così formalizzata:

$$Vl = a \times Vm_e$$

dove:

- Vl rappresenta il valore di liquidazione;
- Vm_e rappresenta il valore di mercato del bene nelle sue condizioni effettive;
- " a " è un coefficiente moltiplicativo minore di 1 rappresentativo della percentuale di abbattimento.

La determinazione del coefficiente “a” è correlata alla individuazione delle variabili da cui esso può dipendere.

Si tratta di variabili di natura soggettiva e contingente, rappresentate ad esempio dal prezzo che quel particolare venditore è disposto ad accettare in relazione all’urgenza o meno della vendita forzata, e il prezzo che un eventuale acquirente potenzialmente interessato può essere in grado di corrispondere in quel determinato momento.

Il “valore di liquidazione”, citato solo nella manualistica internazionale, non appartiene alla famiglia dei “valori basati sul valore di mercato”, bensì a quella dei “valori con basi diverse dal valore di mercato”. Al riguardo si segnala che nella manualistica internazionale il prezzo ottenibile in condizioni di vendita forzata *“non soddisfa la definizione di valore di mercato”*, che *“il prezzo ottenibile in una vendita forzata non può essere previsto realisticamente”* e ancora che *“il prezzo ottenibile in una vendita forzata presenta solamente una relazione casuale con il valore di mercato”*.

In altri termini, il coefficiente “a” che rappresenta la percentuale di abbattimento del valore di mercato, è sì minore di 1, ma la sua relazione economica rispetto al valore di mercato non può essere quantificata in termini di maggior probabilità perché ad essa non si possono applicare i principi estimativi della ordinarietà, della previsione e della comparazione. È proprio in questa consapevolezza che la letteratura estimativa italiana non si occupa del “valore di liquidazione”, in quanto estraneo alle stime basate sul “valore di mercato”, non esistono procedimenti strutturati, e quindi riconosciuti in ambito tecnico-scientifico, che possano guidare il valutatore nella ricerca del “valore di liquidazione”.

Pertanto nel presente elaborato, il coefficiente “a” sarà determinato per via empirica, attraverso la consultazione dei portali specializzati in vendite immobiliari tramite procedure concorsuali od esecutive.

3. Indagini di mercato

3.1. Le fonti pubbliche

La principale fonte informativa pubblica sui valori immobiliari è costituita dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio pubblica semestralmente le quotazioni immobiliari che individuano l'intervallo minimo/massimo dei valori di mercato e di locazione, espressi in euro per unità di superficie, tipologia immobiliare e stato di conservazione.

Le quotazioni sono pubblicate con riferimento ai quattro principali segmenti di mercato (residenziale, commerciale, terziario e produttivo) e all'articolazione territoriale effettuata dall'Agenzia delle Entrate in zone omogenee. La zona OMI rappresenta *“un comparto omogeneo del mercato immobiliare locale, nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali. Tale uniformità viene tradotta in omogeneità dei valori di mercato delle unità immobiliari compresi in un intervallo con uno scostamento tra valore minimo e valore massimo, di regola, non superiore al 50%”* (Fonte: Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Sintesi).

Merita segnalare che nel corso del 2024 è stata condotta la revisione decennale delle zone OMI al fine di *“recepire le modifiche strutturali intervenute nel tessuto urbanistico ed economico dei territori comunali, che richiedono tempi medio-lunghi per poter essere colte e interpretate”*.

Il complesso produttivo oggetto di stima ricade nella zona omogenea del Comune di Lonate Pozzolo classificata col codice D1 e denominata *“Zona periferica unica”*. Per la zona D1, l'Osservatorio fornisce le quotazioni di immobili residenziali e produttivi.

Tabella 6. Quotazioni del II semestre 2025 per gli immobili produttivi in zona D1 Zona periferica unica (Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate).

Tipologia	Stato conservativo	Anno - Semestre	Valori di mercato		Valori di locazione	
			min.	max	min.	max
			[euro/mq]	[euro/mq]	[euro/mq/mese]	[euro/mq/mese]
Capannoni industriali	Normale	2025 - II sem	300	500	1,7	2,7
Laboratori	Normale	2025 - II sem	380	550	1,6	2,6

Figura 8. Zone territoriali omogenee del Comune di Lonate Pozzolo [Fonte: nostra elaborazione su dati Geopoi].



3.2. Le indagini dirette

Indagini dirette sono state condotte al fine di approfondire la conoscenza dei valori di mercato espressi dal mercato immobiliare locale.

Esse hanno indagato i prezzi di vendita offerti per immobili produttivi situati nella zona industriale di Lonate Pozzolo ed in quelle dei comuni limitrofi che presentano analoghe condizioni di

accessibilità. Al riguardo sono state indagate le zone industriali dei comuni di Vanzaghello, Busto Arsizio, Cardano al Campo.

Nel comune di Lonate Pozzolo sono presenti due aggregati industriali, uno ad ovest del capoluogo, in cui si trova il complesso produttivo oggetto di stima, ed uno ad est, denominato “Gelada”. Entrambi sono collocati lungo l’asse viario della SS 527 Bustese, che si collega alla SS 336, principale arteria di accesso all’aeroporto di Malpensa.

Le zone industriali di Lonate Pozzolo sono sorte verso la fine dell’Ottocento, con attività industriali di iniziativa privata, trovando un loro primo sviluppo nel settore tessile, legato alla gelsibachicoltura che caratterizza tutto il territorio a nord di Milano. Altre industrie si aggiunsero tra la prima e la seconda guerra mondiale, ma è nel secondo dopoguerra che si ebbe il maggior sviluppo industriale, con la nascita di piccole e medie industrie che portarono una significativa espansione urbana.

La zona industriale di Vanzaghello si è sviluppata a partire dal primo dopoguerra. Fino agli anni Ottanta le attività industriali più sviluppate erano da ricondurre prevalentemente al settore tessile: di rilievo il “Cotonificio Valle Ticino”, affiancato da piccole e medie aziende a gestione familiare operanti nel campo della maglieria e della meccanica.

La zona produttiva di “Sacconago”, nel comune di Busto Arsizio, a partire dagli anni Cinquanta del secolo scorso ha visto la nascita di imprese tuttora attive, mentre altre attività industriali vi si sono insediate e sviluppate a partire dagli anni Novanta. Attualmente la zona produttiva di Sacconago ospita oltre 140 imprese attive in diversi settori, tra cui la meccanica, l’artigianato, la logistica e i trasporti, grazie anche alla presenza del Terminal Sacconago – Busto Arsizio, gestito da Malpensa Intermodale.

La zona industriale di Cardano al Campo vide un primo sviluppo tra la fine dell’Ottocento e l’inizio del Novecento, in stretta connessione con la tradizione tessile e meccanica della zona, in particolare quella di Gallarate. Attualmente, ospita aziende specializzate nei settori della meccanica e dell’aeronautica.

Le informazioni acquisite dagli annunci di vendita riguardano: l'ubicazione, l'epoca di costruzione, e lo stato conservativo, la classe energetica e le dotazioni impiantistiche, le funzioni degli spazi e le relative superfici, il prezzo offerto.

Per omogeneità, la superficie commerciale è calcolata applicando alle superfici indicate nell'annuncio i seguenti coefficienti di ragguaglio:

- Capannone: 100% della superficie lorda;
- Uffici e locali accessori ai piani fuori terra (spogliatoi, servizi igienici, depositi): 100%;
- Locali accessori al piano interrato: 50%;
- Depositi al primo piano: 75%;
- Tettoie/porticati: 20%;
- Piazzali, aree di carico/scarico, parcheggi esterni: 10%.

Nei casi in cui l'annuncio non indica l'estensione del piazzale esterno di pertinenza esclusiva, lo scrivente ha effettuato una misurazione delle aree esterne di pertinenza esclusiva da Google Earth.

Il più probabile prezzo di mercato è determinato applicando al prezzo di offerta una riduzione del 10%, corrispondente al margine di trattativa rilevato dall'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa nel secondo semestre 2024 nell'ambito della compravendita di capannoni per la logistica e le imprese produttive¹.

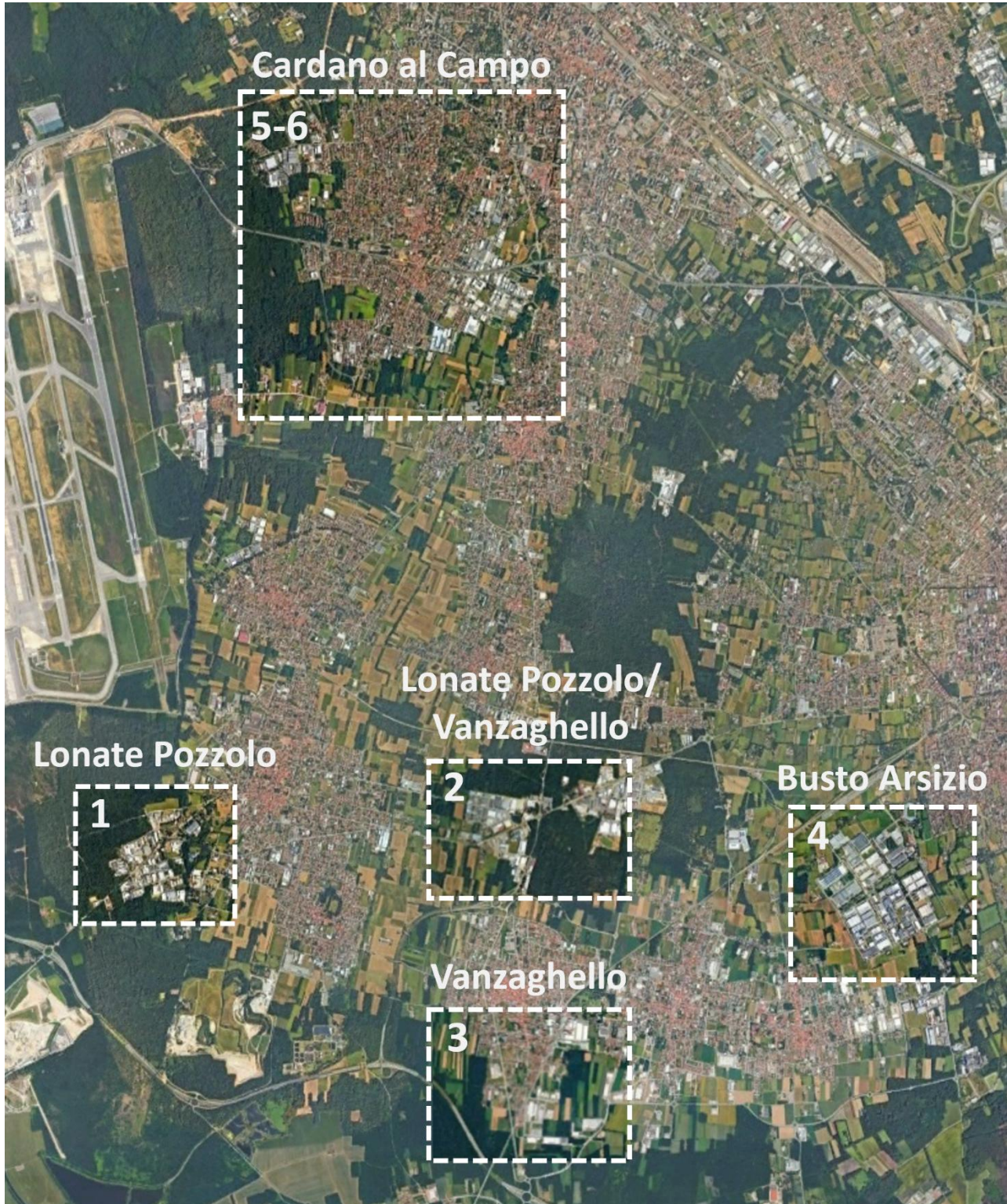
Le indagini sui capannoni in vendita hanno condotto all'individuazione di diciannove casi di cui: 3 nell'area ad ovest di Lonate Pozzolo, 1 nella zona denominata "Gelada", 2 nel comune di Vanzaghello, 5 nella zona industriale "Sacconago", 8 nel comune di Cardano al Campo. Gli immobili produttivi identificati hanno una superficie coperta compresa tra i 250 e i 3000 mq.

¹ <https://news.tecnocasagroup.it/ufficio-stampa/comunicati-stampa/immobili-per-l-impresa/scontistica-immobili-commerciali-e-industriali-4/>

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Nelle figure che seguono, per ciascuno di essi sono riportate la localizzazione su mappa e una foto rappresentativa.

Figura 9. Inquadramento generale delle aree oggetto di indagine



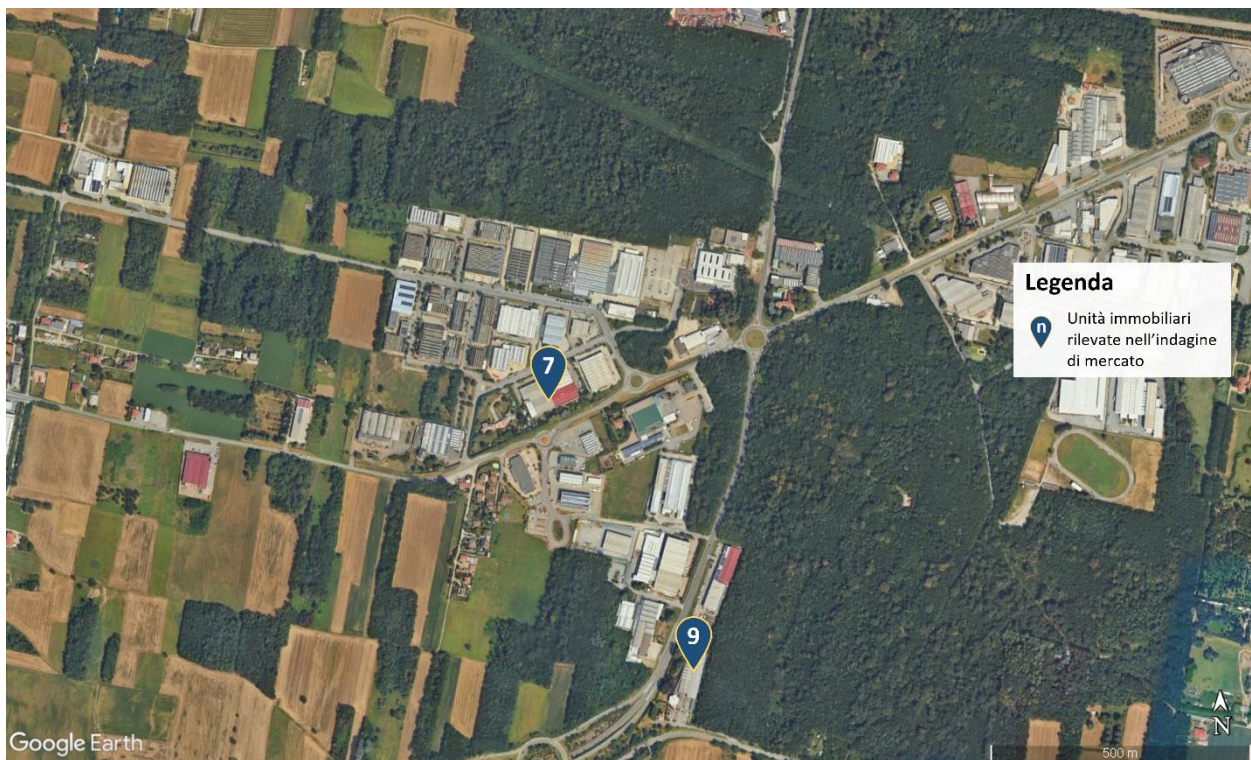
**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Figura 10. Mappatura dei capannoni in vendita con immagine rappresentativa



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

2. Comune di Lonate Pozzolo/Comune di Vanzaghello



7 Via dell'Industria, 6



9 Via Tevere, 1



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

3. Comune di Vanzaghella



4 Via della Soldara, 13



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

4. Comune di Busto Arsizio- Zona industriale Sacconago



10 Via Massari Marzoli



11 Via Massari Marzoli, 15



12 Via Massari Marzoli, 13/13



13* Via Massari Marzoli



4 Via Massari Marzoli, 13



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

5. Comune di Cardano al Campo



2 Via per Casorate, 13



3 Via Viverone, 102



16 Via Papa Giovanni XXIII, 102



19 Via Papa Giovanni XXIII, 176



**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

6. Comune di Cardano al Campo



1 Via Fratelli Rosselli, 9



8 Via Torino, 2



15* Zona sud di Cardano al Campo



17 Via Campo dei Fiori, 4



Dei quattro capannoni in vendita nel comune di Lonate Pozzolo, tre esprimono un valore unitario compreso tra i **350 e i 430 euro/mq**. Si tratta di capannoni realizzati tra la fine degli anni '70 e i primi anni 2000, dotati di carriponte, impiantistica caldo-freddo, impianti d'allarme e con altezze che vanno dai 5 ai 7 metri.

Il quarto caso è rappresentato da un capannone degli anni '70 ben mantenuto e sul quale sono stati eseguiti recentemente interventi di manutenzione. Esso esprime il valore unitario **di 720 euro/mq circa**.

I due immobili produttivi in vendita nel comune di Vanzaghella hanno prezzi di offerta corrispondenti a valori unitari rispettivamente pari a **350 e 450 euro/mq**. Il valore inferiore corrisponde ad un capannone realizzato negli anni '70, suddiviso in due piani: un piano interrato, adibito a zona produttiva, e un piano terra destinato a zona laboratorio, uffici e spazi accessori con un'altezza pari a 4,50 metri. Il valore superiore di 450 euro/mq è associato ad un immobile che dispone di un ampio spazio manovra antistante per carico e scarico merci con mezzi pesanti, con un'altezza pari a 5,50 metri.

I cinque capannoni nella zona industriale di Busto Arsizio, denominata "Sacconago", sono stati realizzati all'inizio degli anni 2000 e hanno superficie coperta inferiore a 1000 mq. Due di questi capannoni hanno il tetto rifatto di recente, di cui uno nel 2025. Altri presentano dotazioni impiantistiche aggiuntive a quelle di norma presenti negli immobili produttivi (impianto elettrico e idrico) quali impianto fotovoltaico, impianto di allarme. Le altezze di tali capannoni si aggirano tra i 7 e gli 8 metri.

I valori unitari dei capannoni di Sacconago si collocano nell'intervallo compreso tra i **500 e i 580 euro/mq circa**.

Nel caso dei capannoni in vendita nel comune di Cardano al Campo si possono distinguere tre situazioni:

- un primo gruppo costituito da quattro capannoni realizzati tra gli anni '70 e '90 con altezza pari a 6 metri;

- un secondo gruppo costituito da tre capannoni realizzati negli anni Duemila con un'altezza compresa tra i 6 e i 7 metri. Gli immobili si presentano in un buono stato di manutenzione, e in un caso la copertura è stata rifatta nel 2023.
- un ulteriore caso rappresentato da un capannone degli anni '90 che è stato ristrutturato di recente, presentandosi in condizioni eccellenti che lo rendono subito operativo per l'uso commerciale.

In relazione a tali caratteristiche i tre gruppi esprimono i seguenti valori:

- primo gruppo: tra **260 e 440 euro/mq circa**;
- secondo gruppo: tra **645 e 700 euro/mq circa**;
- immobile in condizioni manutentive ottimali: **1120 euro/mq circa**.

Dall'indagine di mercato svolta scaturisce la seguente distribuzione dei valori unitari:

- a) Lonate Pozzolo:
 - 350 - 430 euro/mq per capannoni realizzati tra gli anni '70 e '90;
 - 720 euro/mq per capannoni datati sui quali sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria in epoca recente;
- b) Vanzaghello:
 - 350 - 450 euro/mq per capannoni realizzati tra gli anni '70 e '90;
- c) Busto Arsizio:
 - 500 – 580 euro/mq per capannoni realizzati nei primi anni Duemila;
- d) Cardano al Campo:
 - 260 - 440 euro/mq per capannoni realizzati tra gli anni '70 e '90;
 - 645 – 700 euro/mq per capannoni realizzati negli anni Duemila;
 - 1.120 euro/mq per un capannone in ottime condizioni idoneo all'uso commerciale.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30

Tabella 7. Sintesi delle informazioni riportate negli annunci di vendita dei capannoni

Numero	Comune	Indirizzo	Tipologia	Descrizione	Altezza capannone	Epoca di costruzione	Stato conservativo	Classe energetica	Consistenze immobile						Prezzo di offerta	
									Capannone	Superfici accessorie fuori terra	Superfici accessorie interratae	Depositi al primo piano	Tettoie	Area scoperta		
									100%	100%	50%	75%	20%	10%		
					[m]				[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[euro]	
1	Cardano al Campo	Via Fratelli Rosselli, 9	Capannone	Nella zona industriale sud di Cardano al Campo, si propone in vendita un di capannone indipendente con uffici ed area esterna riservata. L' immobile dispone di tre passi carrai, una tettoia ed un comodo piazzale di mq 600.	6,00	Anni '90	Abitabile	G	1.160	40			300	600	380.000	
2	Cardano al Campo	Via per Casorate, 13	Capannone	Situata in una zona strategica di Cardano al Campo, questa struttura degli anni '70 offre ampi spazi e numerose possibilità di utilizzo. Il capannone si presenta al piano terreno, con un locale unico senza colonne, ideale per diverse attività produttive o logistiche; un carroponte (attualmente non funzionante) e una tettoia esterna larga circa 5 metri lungo il lato lungo del capannone, perfetta per carico/scarico e deposito esterno. Locale deposito confinante con altro capannone, spogliatoi e servizi igienici. Gli uffici sono posti su due livelli con armadiatura blindata per documenti, ideali per gestione amministrativa e direzionale. Sono presenti l'accesso carraio tramite passo carraio, con ampio piazzale di manovra comodo per mezzi pesanti e 4 box autorimessa al piano terreno. Al piano interrato, invece, si trovano: un box autorimessa (ricovero camion) con accesso tramite scivolo; un magazzino/deposito con altezza massima di 3,30 m, ideale per stoccaggio o attività di logistica; locali uso spogliatoio, locale caldaia e montacarichi con portata fino a 1.500 kg.	6,00	Anni '70			600	100	690		250	500	379.000	
3	Cardano al Campo	Via Viverone, 102	Capannone	Si propone in vendita un capannone indipendente, tenuto in ottimo stato. L'immobile è dotato di due passi carrai, due ingressi e due servizi, ha destinazione industriale/artigianale, impianto di riscaldamento autonomo, antifurto e antincendio. Presenta inoltre un'area esterna scoperta e coperta. Adatto per rimessa autoveicoli, furgoni, ecc.	6,00	Anni '70	Buono		2.000				350	850	780.000	
4	Vanzaghello	Via della Soldara, 13	Capannone	Nel comune di Vanzaghello si propone in vendita un capannone suddiviso in: piano terra, adibito a zona laboratorio, uffici con annesso locale abitativo, servizi e spogliatoi; un piano interrato adibito a zona produttiva, raggiungibile con una rampa accessibile ai mezzi e collegato al suo interno con un montacarichi. L'immobile offre ampi spazi adatti a diverse attività. La struttura, solida e ben mantenuta, si presta a molteplici utilizzi grazie alla sua configurazione versatile. La posizione strategica nel comune di Vanzaghello garantisce un facile accesso alle principali vie di comunicazione, facilitando il trasporto e la distribuzione delle merci. L'ampia metratura consente di organizzare gli spazi interni secondo le esigenze specifiche dell'attività, offrendo la possibilità di creare aree dedicate alla produzione, allo stoccaggio o agli uffici. La soluzione ideale per chi cerca un ambiente funzionale e ben collegato, pronto ad accogliere nuove opportunità di business.	4,50	1973	Abitabile	F	1.200	350	630				2.735	830.000
5	Lonate Pozzolo	Viale Ticino, 32	Capannone	In posizione comoda per gli spostamenti verso l'Aeroporto di Malpensa ed i Comuni limitrofi, si propone in vendita un fabbricato industriale con relativa area di pertinenza, composto da: un piano interrato, usato come locale sgombero; un piano terra dotato di laboratorio, uffici, servizi ed accessori oltre a tettoia ad uso parcheggio; un piano primo, riservato ad uffici e spazi accessori. Inoltre, il fabbricato è dotato di 2 carroporti e presenta una struttura a telaio di travi e pilasti con tamponamento a pannelli di cemento. Il tetto è stato recentemente ristrutturato. Ideale da destinare ad attività con produzione in linea. Il fabbricato sarà libero a breve.	5,50	1975. Copertura recentemente rinnovata.	Abitabile		960	355	132		90	1.125	590.000	
6	Lonate Pozzolo	Via Vittorio Veneto, 100	Capannone	Su strada di forte passaggio veicolare nel comune di Lonate Pozzolo, si propone in vendita un capannone industriale, dotato di carri ponte su tre campate, di servizi e spogliatoi, oltre ad un locale deposito. L'impianto elettrico e di riscaldamento sono presenti e funzionanti nell'immobile. La palazzina uffici, disposta su due livelli con servizi, è posta sul fronte strada e ha ingresso indipendente dalla zona produttiva. In tutta la struttura è presente l'impianto d'allarme. E' possibile accedere all'immobile da due strade, la movimentazione è idonea ai mezzi pesanti nell'area esterna di proprietà. Si valuta l'opzione di rent to buy per tale soluzione.	6,50	1990	Abitabile	F	1.190	475				1.300	799.000	
7	Lonate Pozzolo	Viale dell'Industria, 6	Capannone industriale	Il capannone in vendita è situato in una zona strategica, a pochi passi dalla SS527, SS341 e SS336 e gode di ottima viabilità anche per mezzi di grosse dimensioni e facilità di comunicazione verso i principali nodi viabilistici. Si compone di un'ampia superficie produttiva/magazzino, dotata di impiantistica caldo-freddo; locali ad uso uffici, comprensivi di spogliatoi e bagni; un'area esterna ad uso cortile e movimentazione mezzi. Il capannone è composto da un unico corpo fabbrica ad uso lavorazione - magazzino con in testata la zona adibita ad uffici/servizi/spogliatoi. Completano la proprietà la cabina elettrica di media tensione dedicata.	5,00	1988	Abitabile	G	2.850	150				3.500	1.600.000	
8	Cardano al Campo	Via Torino, 2	Capannone	A due passi dagli imbocchi autostradali direzione Malpensa/Milano, si propone in vendita un capannone in ottime condizioni con un piano seminterrato, un piano terra e un piano primo, con due appartamenti ristrutturati a nuovo. All'esterno è presente un ampio terreno di proprietà. C'è possibilità di ampliamento.	5,00	1990	Buono	D	520	230	500			2.000	590.000	
9	Vanzaghello	Via Tevere, 1	Capannone artigianale produttivo	Si propone in vendita un capannone artigianale produttivo, con comodo accesso all'autostrada Torino - Malpensa. L'immobile è posto a piano terra su una unica campata, comprendente servizi igienici, spogliatoi e locali ufficio. Dispone inoltre di un ampio spazio manovra antistante per carico e scarico merci con mezzi pesanti.	5,50		Abitabile	G	1.300					2.000	750.000	
10	Busto Arsizio	Via Massari Marzoli	Capannone	Si propone in vendita a Busto Arsizio, un capannone indipendente di recente costruzione, terminato nell'anno 2004, con certificato di agibilità rilasciato il 21/05/2005. Libero da ipoteche. Il capannone gode di due ingressi per carico e scarico, di cui uno con un porticato adatto anche per stoccaggio materiali. All'interno sono presenti uffici molto ben tenuti e disposti su du livelli con scala interna di rappresentanza. Al piano ammezzato è presente una soletta portante colloegata da ascensore al piano terra, ideale per ulteriore stoccaggio merci. Gli spogliatoi già divisi e pronti per l'uso. Sono presenti impianti gas, luce, acqua totalmente indipendenti e impianto fotovoltaico con 17 Kwh di potenza.	7,70	2004	Buono	D	900	170	150	140	1.390	750.000		
11	Busto Arsizio	Via Massari Marzoli, 15	Capannone industriale	Si propone in vendita un capannone industriale in area produttiva, dotato di tutti gli impianti a norma e attivi, due accessi (dipendenti e altro) con apertura sezionale adatto a bilici. Tetto rifatto ed ora adatto ad installazione di pannelli solari. Uffici rinfrescati dotati di sistema di allarme e videosorveglianza e antincendio. Ampio parcheggio e area esterna riservata privata.	8,00	2000	Buono		415	170				250	340.000	
12	Busto Arsizio	Via Massari Marzoli, 13/13	Capannone industriale	In zona strategica e ben collegata, si propone in vendita un capannone industriale di recente edificazione. L'immobile, a pianta regolare, è realizzato con struttura prefabbricata, ideale per attività produttive, logistiche o artigianali. L'unità è suddivisa in tre aree funzionali distinte: la zona uffici, dotata di controsoffitti, riscaldamento autonomo con caldaia a gas e impianto di raffrescamento; il laboratorio, riscaldato tramite generatori ad aria calda a scambio diretto ROBUR, alimentati a gas, il deposito, con ampi spazi di stoccaggio. Le finiture e dotazioni principali sono: copertura piana con tegoli prefabbricati, pavimentazione in cemento industriale, serramenti metallici con doppi vetri per un migliore isolamento e un impianto di allarme installato su tutto il capannone. Soluzione ideale per imprese che necessitano di una struttura funzionale, ben mantenuta e pronta all'uso.	8,00	2002	Buono	busto	670	80				250	450.000	
13	Busto Arsizio	Via Massari Marzoli	Capannone	A Busto Arsizio, in zona di alta viabilità, si propone un capannone di recente costruzione composto da: area produttiva a campata unica, bagni di servizio con spogliatoi e ufficio, passo carraio con piazzale sul fronte e e sulla zona retrostante con accesso da via secondaria. Gli impianti di base presenti sono l'illuminazione, la forza motrice, il riscaldamento tre carriponte da 5 Tons ciascuno. Un immobile ideale per diverse attività di artigianato e produzione o da adibire a magazzino.	7,00	2003	Buono	F	750	30				650	530.000	
14	Busto Arsizio	Via Massari Marzoli, 13	Capannone	A Sacconago, nel comune di Busto Arsizio, si propone in vendita un capannone al piano terra. L'immobile offre ampi spazi interni, ideali per diverse attività produttive o logistiche. Uno dei punti di forza è l'area esterna, di proprietà esclusiva, che offre ulteriore spazio per operazioni logistiche o parcheggio. Gli uffici annessi al capannone permettono una gestione efficiente delle attività amministrative e operative. Il rifacimento del tetto è stato completato a fine 2025; assicura una maggiore efficienza energetica e protezione dagli agenti atmosferici.		1999. Rifacimento del tetto nel 2025.	Buono	G	500					250	340.000	
15	Cardano al Campo	Cardano al Campo- zona sud	Capannone	Si propone in vendita un capannone industriale in ottimo stato con soppalco e area esterna con 2 passi carrai. È possibile accedere dal piano seminterrato con rampa, anche con i furgoni. Il riscaldamento è autonomo con francoil a gas.	6,00		Buono		250			100		100	240.000	
16	Cardano al Campo	Via Papa Giovanni XXIII, 102	Capannone industriale	Si propone in vendita un capannone industriale, vicino all'ingresso della superstrada per Malpensa e alle principali vie di comunicazione, nel comune di Cardano al Campo. L'immobile si compone di un magazzino, un'area destinata a zona artigianale/produttivo, un ufficio e un deposito più servizi. E' presenta un'area esterna scoperta e coperta. L'immobile ha un accesso carraio all'interno dell'area e un portone di 5m.	6,00	2015	Buono	E	835	112			300	800	780.000	
17	Cardano al Campo	Via Campo dei Fiori, 4	Capannone	Si propone in vendita un capannone con uffici posti su 2 livelli, e area esterna, il tutto in ottime condizioni. L'immobile è ubicato in zona industriale in posizione favorevole a meno di 1 Km dalla superstrada Malpensa ed è stato costruito nel 2004 e ristrutturato con il rifacimento del tetto nel 2023, dispone di un carroponte da 5 t, e accessoriato da impianto elettrico con prese da 220/380 V, illuminazione, riscaldamento e condizionamento negli uffici, e doppi sevizi. Comoda area di manovra per il carico e scarico camion e parcheggi fronte stabile. Attualmente l'immobile può essere acquistato a reddito per uso investimento o libero entro 6 mesi.	7,00	2004. Rifacimento del tetto nel 2023.	Buono		470	85				250	450.000	
18	Lonate Pozzolo	Viale Ticino, 84	Capannone industriale	Si propone in vendita un capannone industriale, situato in una posizione strategica a Lonate Pozzolo, lungo la S5527. L'immobile è ideale per attività produttive, logistiche e commerciali. L'immobile dispone di una superficie totale interna pari a 350 m², con un bagno, un ufficio con una piccola sala d'attesa e uno spazio esterno perfetto per la movimentazione e il carico/scarico merci, garantendo praticità e funzionalità. La copertura è stata rinnovata di recente. La posizione è facilmente accessibile, con ottimi collegamenti stradali, ideale per aziende in cerca di visibilità e praticità logistica.	7,00	1970. La copertura è stata rinnovata di recente.	Abitabile	E	330	20			30	500	325.000	
19	Cardano al Campo	Via Papa Giovanni XXIII, 176	Capannone	Si propone in vendita un capannone situato in una posizione strategica, ideale per attività di produzione, stoccaggio o logistica. Costruito nel 1993, l'immobile si presenta in condizioni eccellenti grazie a recenti interventi di ristrutturazione che lo rendono subito operativo e perfetto per l'uso commerciale. L'immobile si sviluppa su due livelli, offrendo ampie superfici operative e organizzative. Al suo interno, vi sono quattro bagni perfettamente attrezzati per garantire la massima funzionalità e comodità a tutto il personale. L'orientamento dell'edificio verso nord, est, sud e ovest assicura un'illuminazione naturale ottimale durante tutto l'arco della giornata, migliorando così l'ambiente di lavoro.	4,60	1993	Ristrutturato	G	570	460			201	979	1.450.000	

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 8. Elaborazione dei prezzi di offerta e stima dei valori unitari dei capannoni in vendita

N.	Comune	Indirizzo	Tipologia	Consistenze immobile						Note	Superficie commerciale	Prezzo di offerta	Prezzo di vendita -10%	Valore unitario
				Capannone	Superfici accessorie fuori terra	Superfici accessorie interrato	Depositi al primo piano	Tettoie	Area scoperta					
				100%	100%	50%	75%	20%	10%					
				[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]		[mq]	[euro]	[euro]	[euro/mq]
1	Cardano al Campo	Via Fratelli Rosselli, 9	Capannone	1.160	40			300	600		1.320	380.000	342.000	259
2	Cardano al Campo	Via per Casorate, 13	Capannone	600	100	690		250	500		1.145	379.000	341.100	298
3	Cardano al Campo	Via Viverone, 102	Capannone	2.000				350	850		2.155	780.000	702.000	326
4	Vanzaghello	Via della Soldara, 13	Capannone	1.200	350	630			2.735	[1]	2.139	830.000	747.000	349
5	Lonate Pozzolo	Viale Ticino, 32	Capannone	960	355	132		90	1.125		1.512	590.000	531.000	351
6	Lonate Pozzolo	Via Vittorio Veneto, 100	Capannone	1.190	475				1.300		1.795	799.000	719.100	401
7	Lonate Pozzolo	Viale dell'Industria, 6	Capannone industriale	2.850	150				3.500		3.350	1.600.000	1.440.000	430
8	Cardano al Campo	Via Torino, 2	Capannone	520	230	500			2.000		1.200	590.000	531.000	443
9	Vanzaghello	Via Tevere, 1	Capannone artigianale produttivo	1.300					2.000		1.500	750.000	675.000	450
10	Busto Arsizio	Via Massari Marzoli	Capannone	900	170		150	140	1.390		1.350	750.000	675.000	500
11	Busto Arsizio	Via Massari Marzoli, 15	Capannone industriale	415	170				250		610	340.000	306.000	502
12	Busto Arsizio	Via Massari Marzoli, 13/13	Capannone industriale	670	80				250	[1]	775	450.000	405.000	523
13	Busto Arsizio	Via Massari Marzoli	Capannone	750	30				650		845	530.000	477.000	564
14	Busto Arsizio	Via Massari Marzoli, 13	Capannone	500					250		525	340.000	306.000	583
15	Cardano al Campo	Zona sud	Capannone	250			100		100		335	240.000	216.000	645
16	Cardano al Campo	Via Papa Giovanni XXIII, 102	Capannone industriale	835	112			300	800		1.087	780.000	702.000	646
17	Cardano al Campo	Via Campo dei Fiori, 4	Capannone	470	85				250		580	450.000	405.000	698
18	Lonate Pozzolo	Viale Ticino, 84	Capannone industriale	330	20			30	500		406	325.000	292.500	720
19	Cardano al Campo	Via Papa Giovanni XXIII, 176	Capannone	570	460			201	979	[1]	1.168	1.450.000	1.305.000	1.117

[1] Area scoperta: nostra misurazione.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Ad integrazione delle indagini svolte, si segnalano due terreni ad uso industriale in vendita nel Comune di Lonate Pozzolo. Il primo terreno si trova in Via Ceresio 35, con superficie di 28.000 mq, SUL di 12.500 mq, e valore unitario di **65 euro/mq circa**. Il secondo terreno è situato nei pressi di Viale Europa, a soli 3 km dall'ingresso della superstrada MI – Malpensa e nelle immediate vicinanze dell'aeroporto, con un valore unitario che ammonta a **110 euro/mq circa**. Il lotto ha una superficie di circa 8.100 mq con possibilità di costruire sino a 4.000 mq di SUL.

Figura 11. Mappatura dei terreni industriali in vendita con immagine rappresentativa



4. Stima del “valore di mercato”

4.1. Stima del “valore di mercato” in condizioni ordinarie

4.1.1. Procedimento del “costo di riproduzione deprezzato”

Per la stima del valore del complesso produttivo situato nel Comune di Lonate Pozzolo si fa riferimento al procedimento del “costo di riproduzione deprezzato” nella forma codificata dal Manuale Operativo delle Stime Immobiliari (MOSI) redatto dall’Agenzia del Territorio (ora Agenzia delle Entrate). Esso si articola nei seguenti passaggi operativi:

- *“definizione della tempistica dell’operazione;*
- *determinazione dei costi diretti e indiretti dell’area;*
- *determinazione dei costi diretti e indiretti di costruzione;*
- *calcolo degli oneri finanziari relativi alla quota di capitale impiegato coperto da fonti di finanziamento esterno;*
- *individuazione dell’utile del promotore;*
- *calcolo del valore di mercato, a nuovo, dell’immobile;*
- *definizione del deprezzamento;*
- *calcolo del valore di mercato deprezzato”.*

(cfr. Agenzia del Territorio, “Manuale operativo delle stime immobiliari”, Francoangeli, 2011).

Rispetto ad essa, in primo luogo sarà stimato il costo di produzione a nuovo, quindi sarà operato il relativo deprezzamento, e infine all’importo risultante sarà aggiunto il valore dell’area.

Definizione della tempistica dell’operazione

Come evidenziato nella precedente descrizione (cfr. Par. 1.3), il complesso industriale oggetto di stima è stato realizzato in un arco temporale ampio per effetto di progressivi interventi di edificazione, ampliamento e ristrutturazione.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Nello schema di Figura 12 è schematizzato il processo di progressiva costruzione dei fabbricati, quale risulta dalla documentazione consultata, articolato in quattro step temporali a partire dagli anni '70 del secolo scorso.

Figura 12. Epoche di costruzione dei fabbricati che costituiscono il complesso produttivo di Lonate Pozzolo

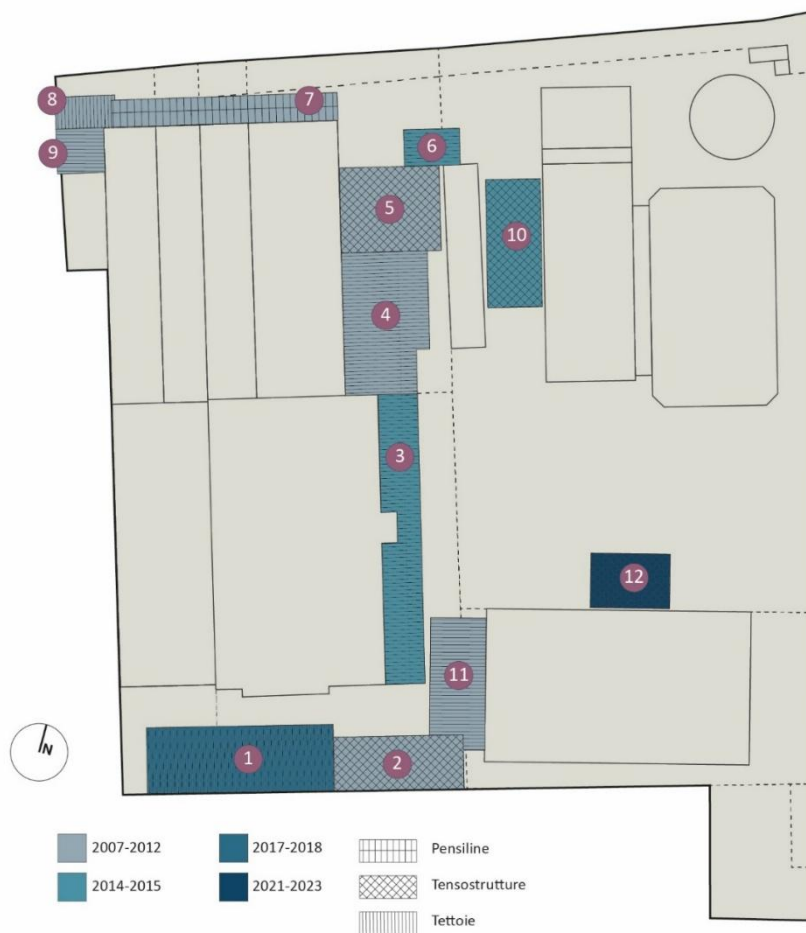


Ai fini dell'applicazione del procedimento estimativo del "costo di riproduzione deprezzato" per ciascun fabbricato è riportato il riferimento temporale della pratica edilizia o dell'elaborato progettuale assunto ai fini dell'assunzione relativa all'epoca di costruzione.

Per l'individuazione dell'appropriato riferimento temporale, all'esame della documentazione ricevuta per la redazione della Relazione Tecnica Integrata è stata affiancata una verifica condotta sulla serie storica delle ortofoto relative a questo ambito territoriale.

Per quanto riguarda i manufatti accessori, quali tettoie, pensiline e tensostrutture, la Relazione Tecnica Integrata ha evidenziato come tali manufatti siano stati realizzati in assenza di un regolare titolo edilizio. Per tali opere l'epoca di costruzione è assunta convenzionalmente nell'anno intermedio dell'intervallo temporale che definisce l'epoca di costruzione dei manufatti accessori, secondo l'esame condotto sulle ortofoto.

Figura 13. Epoche di costruzione dei manufatti accessori



Determinazione dei costi diretti e indiretti della costruzione

Il secondo passaggio aggrega la stima del costo tecnico di costruzione (costi diretti) e dei costi accessori o indiretti da sostenere per la costruzione dei fabbricati.

Per la stima del costo tecnico di costruzione si assumono i costi unitari del Prezzario DEI opportunamente corretti in relazione alle caratteristiche tecniche ed impiantistiche delle costruzioni che costituiscono il complesso industriale in esame.

Per quanto concerne i fabbricati si assumono i seguenti due casi selezionati all'interno della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie", ai quali sono ricondotti i nove edifici che costituiscono il complesso produttivo.

- Scheda E2: capannone classe 500 – Copertura doppia pendenza – $h = 6,5$;
- Scheda E4: capannone classe 1600 – Copertura doppia pendenza – $h = 6,5$.

Poiché le Schede della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie" riportano i costi parziali delle opere relativi alle principali categorie di lavorazione, ai fini della successiva fase di deprezzamento gli importi parziali sono di seguito raggruppati secondo tre categorie principali di opere: strutture, finiture e impianti.

Nei costi relativi alle opere strutturali rientrano gli scavi, le fondazioni, la struttura verticale e di copertura in cemento armato; ai costi delle finiture afferiscono i pannelli prefabbricati di tamponamento, le pavimentazioni ed i serramenti; i costi delle opere impiantistiche raggruppano l'impianto elettrico, idrosanitario e di riscaldamento. I costi di costruzione delle Schede E2 ed E4 sono depurati della componente del costo relativa alle "fognature", quest'ultime accorpate all'interno delle sistemazioni esterne.

Ne discende la seguente articolazione dei costi di costruzione:

- capannone di 500 mq: 594 euro/mq di cui 277 euro/mq (46,7%) per opere strutturali, 254 euro/mq (42,9%) per finiture e 62 euro/mq (10,9%) per opere impiantistiche;
- capannone di 1.600 mq: 440 euro/mq di cui 228 euro/mq (51,8%) per opere strutturali, 161 euro/mq (36,6%) per finiture e 51 euro/mq (11,6%) per opere impiantistiche.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA
GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 9. Stima del costo unitario del capannone di 500 mq (Nostra elaborazione a partire dai dati della Scheda E2, Prezzi Tipologie Edilizie, DEI, 2024).

Cod	Opera	Costo	SL	Costo unitario	Incidenza	Categoria di lavorazione	Costo unitario per stima Imprima Srl	Incidenza per stima Imprima Srl
		[euro]	[mq]	[euro/mq]	[%]		[euro/mq]	[%]
01	Scavi e rinterrì	16.510		32	5,1%	strutture	32	5,3%
02	Fondazioni	20.077		38	6,2%	strutture	38	6,5%
03	Pavimento	20.077		38	6,2%	finiture	38	6,5%
04	Fognature	11.618		22	3,6%	impianti		
05	Struttura	78.580		150	24,4%	strutture	150	25,3%
06	Pannelli	99.168		189	30,7%	finiture	189	31,9%
07	Copertura	30.067		57	9,3%	strutture	57	9,7%
08	Serramenti	14.063		27	4,4%	finiture	27	4,5%
09	Impianto elettrico uffici e CT (compresa assistenza)	815		2	0,3%	impianti	2	0,3%
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	26.602		51	8,2%	impianti	51	8,6%
11	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	5.094		10	1,6%	impianti	10	1,6%
TOTALE		322.671	524	616	100,0%		594	100,0%
di cui:	- Parziale strutture			277	45,0%	strutture	277	46,7%
	- Parziale finiture			254	41,3%	finiture	254	42,9%
	- Parziale impianti			84	13,7%	impianti	62	10,5%

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA
GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 10. Stima del costo unitario del capannone di 1.600 mq (Nostra elaborazione a partire dai dati della Scheda E2, Prezzi Tipologie Edilizie, DEI, 2024).

Cod	Opera	Costo	SL	Costo unitario	Incidenza	Categoria di lavorazione	Costo unitario per stima Imprima Srl	Incidenza per stima Imprima Srl
		[euro]	[mq]	[euro/mq]	[%]		[euro/mq]	[%]
01	Scavi e rinterrì	38.219		23	4,8%	strutture	23	5,2%
02	Fondazioni	44.741		27	5,7%	strutture	27	6,0%
03	Pavimento	66.757		40	8,5%	finiture	40	9,0%
04	Fognature	47.088		28	6,0%	impianti		
05	Struttura	214.234		127	27,1%	strutture	127	28,9%
06	Pannelli	179.173		106	22,7%	finiture	106	24,1%
07	Copertura	86.834		51	11,0%	strutture	51	11,7%
08	Serramenti	25.990		15	3,3%	finiture	15	3,5%
09	Impianto elettrico uffici e CT (compresa assistenza)	1.529		1	0,2%	impianti	1	0,2%
10	Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	55.340		33	7,0%	impianti	33	7,5%
11	Impianto idrotermosanitario uffici e CT (compresa assistenza)	9.170		5	1,2%	impianti	5	1,2%
12	Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	20.077		12	2,5%	impianti	12	2,7%
TOTALE		789.152	1.688	468	100,0%		440	100,0%
di cui:	- Parziale strutture			228	48,7%	strutture	228	51,8%
	- Parziale finiture			161	34,5%	finiture	161	36,6%
	- Parziale impianti			79	16,9%	impianti	51	11,6%

Inoltre, poiché le schede non comprendono i costi relativi alle sistemazioni esterne, i costi unitari precedentemente calcolati saranno integrati delle componenti di costo relative alle sistemazioni esterne (comprendenti delle opere di fognatura) stimati a partire dalla Scheda E8 “Complesso industriale completo”, limitatamente ai costi delle “opere esterne” (Cfr. Tabella 11).

Il costo unitario delle “opere esterne” della Scheda E8 è rapportato alla superficie delle aree scoperte dell’immobile oggetto di stima (Cfr. Tabella 12).

A seguito dell’integrazione di costo per la realizzazione delle sistemazioni esterne, i costi unitari di riferimento per le successive elaborazioni sono così definiti:

- capannone di 500 mq: 644 euro/mq di cui 288 euro/mq (44,0%) per opere strutturali, 284 euro/mq (44,4%) per finiture e 73 euro/mq (11,6%) per opere impiantistiche;
- capannone di 1.600 mq: 490 euro/mq di cui 238 euro/mq (47,6%) per opere strutturali, 191 euro/mq (39,5%) per finiture e 62 euro/mq (12,9%) per opere impiantistiche.

L’elaborazione è riportata in Tabella 13.

Il costo unitario del capannone di 500 mq sarà assunto per gli edifici del complesso industriale con superficie lorda fino a 1.000 mq (Edifici A, B, D, E, F, G, L, M); il costo unitario del capannone di 1.600 mq sarà assunto per gli edifici del complesso industriale con superficie lorda superiore a 1.000 mq (Edifici C e H).

I costi unitari di riferimento per i manufatti accessori sono determinati come segue a partire dal costo di costruzione unitario assunto per i capannoni di maggiori dimensioni:

- Tettoie: 75 euro/mq, interamente afferente ad opere strutturali;
- Pensiline: 50 euro/mq, interamente afferente ad opere strutturali;
- Tensostrutture: 75 euro/mq, afferente in parte ad opere strutturali (60%) ed in parte ad opere di finitura (40%).

Per quanto concerne l’impianto di depurazione una specifica elaborazione di stima sarà illustrata all’interno del paragrafo 4.4.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA
GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 11. Stima del costo unitario delle sistemazioni esterne (Nostra elaborazione a partire dai dati della Scheda E8, Prezzi Tipologie Edilizie, DEI, 2024).

Cod	Opera	Costo	Superficie scoperta	Costo unitario	Incidenza	Categoria di lavorazione
		[euro]	[mq]	[euro/mq]	[%]	
01	Scavo preliminare di sbancamento	139.020		7	17,0%	strutture
02	Scavo generale e parziale	29.731		2	3,6%	strutture
03	Fognatura bianca e nera	88.265		5	10,8%	impianti
04	Cavidotti vari	85.300		5	10,4%	impianti
05	Recinzioni e cancelli	204.223		11	25,0%	finiture
06	Livellatura piazzali, sottofondi e as	189.865		10	23,2%	finiture
07	Livellatura piazzali, sottofondi e blc	46.960		3	5,7%	finiture
08	Giardinaggio	16.300		1	2,0%	finiture
09	Cordoli	9.632		1	1,2%	finiture
10	Assistenze e finiture di impresa	7.686		0	0,9%	finiture
TOTALE		816.982	18.634	44	100,0%	
di cui:	- Parziale strutture			9	20,7%	strutture
	- Parziale finiture			25	58,1%	finiture
	- Parziale impianti			9	21,2%	impianti

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA
GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 12. Stima del costo delle sistemazioni esterne con riferimento al complesso produttivo di Lonate Pozzolo

	Costo unitario opere esterne [euro/mq]	Area esterna complesso Imprima Srl [mq]	Costo opere esterne complesso Imprima Srl [euro]	Superficie Lorda complesso Imprima Srl [mq SL]	Costo unitario opere esterne per stima Imprima [euro/mq SL]	Incidenza per stima Imprima Srl
Costo totale	44	8.788	385.305	7.598	51	
di cui						
- Parziale strutture	9				10	20,7%
- Parziale finiture	25				29	58,1%
- Parziale impianti	9				11	21,2%

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA
GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 13. Stima dei costi unitari di riferimento comprensivi delle sistemazioni esterne.

	Costo unitario capannone	Incidenza su costo capannone	Costo unitario opere esterne	Incidenza su costo opere esterne	Costo unitario di riferimento	Incidenza su costo unitario di riferimento
	[euro]	[%]	[euro/mq]	[%]	[euro/mq]	[%]
Capannone classe 500 con copertura a doppia pendenza (H=6,50)						
Costo totale	594	100,0%	51	100,0%	644	100,0%
di cui						
- Parziale strutture	277	46,7%	10	20,7%	288	44,6%
- Parziale finiture	254	42,9%	29	58,1%	284	44,1%
- Parziale impianti	62	10,5%	11	21,2%	73	11,3%
Capannone classe 1600 con copertura a doppia pendenza (H=6,50)						
Costo totale	440	100,0%	51	100,0%	490	100,0%
di cui						
- Parziale strutture	228	51,8%	10	20,7%	238	48,5%
- Parziale finiture	161	36,6%	29	58,1%	191	38,9%
- Parziale impianti	51	11,6%	11	21,2%	62	12,6%

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA
GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 14. Stima dei costi unitari di riferimento dei manufatti accessori.

	Fabbricati e sistemazioni esterne		Tettoie		Pensiline		Tensostrutture	
	Costo unitario di riferimento	Incidenza su costo unitario di riferimento	Costo unitario di riferimento	Incidenza su costo unitario di riferimento	Costo unitario di riferimento	Incidenza su costo unitario di riferimento	Costo unitario di riferimento	Incidenza su costo unitario di riferimento
	[euro]	[%]	15% [euro/mq]	[%]	10% [euro/mq]	[%]	15% [euro/mq]	[%]
Costo totale	490	100,0%	75	100,0%	50	100,0%	75	100,0%
di cui								
- Parziale strutture	238	48,5%	75	100,0%	50	100,0%	45	60,0%
- Parziale finiture	191	38,9%	-	0,0%	-	0,0%	30	40,0%
- Parziale impianti	62	12,6%	-	0,0%	-	0,0%	-	0,0%

I costi indiretti sono costituiti dalle seguenti voci:

1. oneri di urbanizzazione;
2. onorari professionali;
3. costi di allacciamento ai pubblici servizi;
4. spese generali e di amministrazione;
5. spese di commercializzazione.

Per quanto riguarda il primo punto, si richiamano le “Tariffe per servizio Area Tecnica Urbanistica” approvate per l’anno 2026 dal Comune di Lonate Pozzolo. Per gli interventi di nuova costruzione destinati ad “industria e artigianato” gli importi unitari sono:

- oneri di urbanizzazione primaria: 28,50 euro/mq;
- oneri di urbanizzazione secondaria: 20,00 euro/mq;
- oneri di smaltimento rifiuti: 9,00 euro/mq.

Il costo unitario degli oneri di urbanizzazione ammonta a 57,5 euro per mq di Superficie Lorda.

Per gli onorari professionali si assume di norma un’incidenza percentuale compresa tra il 5% ed il 12% dei costi di costruzione in relazione alla complessità delle opere da realizzarsi ed alla presenza di particolari adempimenti derivanti da norme o leggi dello Stato (es. Prevenzione incendi, Beni tutelati ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, Requisiti acustici, ecc.). Nel caso in esame, in relazione alla tipologia di opere costruttive, si ritiene ragionevole assumere un’incidenza delle spese tecniche contenuta e nell’ordine del 7% sul costo tecnico di costruzione. L’importo che ne discende comprende il costo per la redazione del progetto (Studio di fattibilità tecnica ed economica e Progetto esecutivo), la Direzione dei Lavori, il Coordinamento della Sicurezza ed i collaudi finali.

Il costo degli allacciamenti deve essere commisurato alla distanza tra il punto delle forniture rispetto alle reti di distribuzione, alla potenza e al numero di utenze richieste. In considerazione

delle dotazioni impiantistiche presenti nei capannoni oggetto di stima, per il costo degli allacciamenti si assume una incidenza dell'1,5% sul costo tecnico di costruzione.

Le spese generali e di amministrazione si riferiscono alle spese di gestione della struttura tecnica e amministrativa del promotore. In letteratura, tali spese vengono stabilite nella misura del 2-3% del valore del prodotto edilizio. Nel caso in esame si assume un'incidenza media del 2,5%.

Infine, nel caso di immobili apprezzati dal mercato immobiliare è opportuno considerare i costi di promozione commerciale per la vendita o la locazione del prodotto edilizio realizzato.

Ordinariamente l'incidenza delle commissioni di vendita degli immobili è dell'ordine del 2%-3% del valore immobiliare. Nel caso in esame, poiché l'immobile è strumentale all'esercizio di una attività d'impresa, si assume che la realizzazione avvenga da parte del soggetto promotore per un uso proprio. Ne discende che l'attività di commercializzazione non viene espletata e le spese di commercializzazione non sono considerate.

Calcolo degli oneri finanziari

Il calcolo degli oneri finanziari determina il costo della quota parte di capitale preso a prestito per l'acquisto dell'area e la realizzazione dell'opera.

Per il calcolo degli oneri finanziari (I) si ricorre alla formula dell'interesse composto:

$$I = C \times d \times (q^n - 1)$$

dove:

C = capitale investito

d = percentuale di indebitamento

q^n = coefficiente di attualizzazione con $q = (1 + r)$ dove "r" è il tasso di interesse sul debito e "n" il tempo di impiego del finanziamento.

Il capitale investito è rappresentato dall'insieme dei costi diretti e indiretti delle costruzioni.

La struttura finanziaria assunta per determinare la percentuale di indebitamento prevede per il 50% l'utilizzo di capitale proprio (*equity*) e per il 50% l'impiego di capitale di debito (*debt*).

Il tasso di interesse sul capitale di debito è formato da un tasso base compatibile con il tasso EurIRS vigente, maggiorato dello *spread* di mercato. Nei primi due mesi del 2026 il tasso EurIRS a 10 anni si è attestato su un valore medio del 2,85% (fonte Sole24Ore:

<https://mutuionline.24oreborsaonline.ilsole24ore.com/guide-mutui/irs.asp>), mentre lo *spread* bancario per le nuove operazioni rilevato nei mesi di gennaio e febbraio 2026 ammonta a 1,91% (fonte ABI, Monthly Outlook: <https://www.abi.it/i-numeri-del-settore/abi-monthly-report/>). Ne discende un tasso di interesse sul debito pari al 4,76%.

Per quanto concerne il tempo di impiego del finanziamento, si assume come riferimento la durata stimata per la realizzazione dei fabbricati e, per semplicità, che alla metà di essa si collochi l'impiego totale del capitale di debito. I tempi di realizzazione sono definiti a partire dai cronoprogrammi dei casi studio selezionati all'interno della pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizie". I tempi di costruzione assunti sono i seguenti:

- 6 mesi per i capannoni produttivi, i magazzini ed i laboratori su un unico livello;
- 18 mesi per il capannone produttivo su due piani.

Individuazione dell'utile del promotore

Nella prassi estimativa, l'utile del promotore, quale remunerazione della capacità organizzativa e del rischio di impresa, è espresso in misura percentuale sul valore di mercato del prodotto finito o sui costi di produzione². Nel procedimento del costo di riproduzione deprezzato è espresso in percentuale sui costi sostenuti.

² "Nella letteratura tecnica tale percentuale è indicata in maniera variabile, ma è importante non utilizzare acriticamente detti suggerimenti. L'entità del profitto è infatti legata sia alla congiuntura economica generale sia alle situazioni particolari che al contesto urbano di riferimento". I fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione sono rappresentati da: condizioni economiche generali, settore di intervento, andamento del mercato, particolare tipologia di operazione immobiliare, previsioni complessive di ricavi, costi e margini operativi, attendibilità delle previsioni di tempi e costi, eventuali analisi di scenari alternativi. (Agenzia del Territorio. Direzione

L'entità di tale percentuale varia in relazione a *“fattori che influiscono sul grado di rischio complessivo dell'operazione”* a loro volta articolati in:

- fattori *“esterni all'operazione immobiliare e dipendenti dalla situazione di mercato, dal livello di inflazione, ecc.”*;
- fattori *“interni all'operazione immobiliare e correlati a tipologia edilizia, ubicazione, dimensione, ecc.”*.

Nel caso di edifici strumentali – quali opifici, impianti industriali, alberghi, ecc. – la letteratura estimativa ammette l'ipotesi di un committente *“il quale, essendo privo di capacità imprenditoriali e tecniche, affidi a un altro soggetto l'organizzazione dei fattori della produzione al fine di ottenere il prodotto edilizio finito di cui ha necessità”*. In tale ipotesi *“la presenza di un committente certo, l'assenza di rischi connessi alla scelta delle destinazioni d'uso più convenienti e delle tipologie edilizie di maggiore appetibilità, l'assenza del processo di vendita a fine costruzione e dei rischi connessi all'invenduto [...] concorrono ad attestare l'utile del promotore a livelli sensibilmente minori di quelli ipotizzabili per destinazioni ordinarie apprezzate dal mercato”*.

Più precisamente, in questi casi si ritiene appropriato considerare, in sostituzione dell'utile del promotore, una voce che rappresenti la remunerazione delle attività di *project management* svolte dal proponente per realizzare il bene immobile strumentale allo svolgimento della propria attività di impresa.

In relazione a tali considerazioni si ritiene ragionevole assumere nel contesto in esame un'incidenza delle attività di project management dell'ordine del 3% sui costi di costruzione.

centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, *Manuale operativo delle stime immobiliari*. MOSI, FrancoAngeli, 2011).

Calcolo del valore di costo a nuovo

Il valore di costo a nuovo è costituito dalla somma dei costi dei fattori produttivi precedentemente esposti: costi diretti e indiretti di costruzione, oneri finanziari e utile del promotore.

Il valore di costo a nuovo risulta complessivamente determinato in **5.681.739 euro**.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30

Tabella 15. Stima del valore di costo a nuovo

	Edifici												Installazioni accessorie												
	A Autorimessa (officina)	B Laboratorio confezione	C Magazzino tessuti	D1 Lavaggio, deposito e stamperia	D2 Lavaggio, deposito e stamperia	E Stamperia	F Stamperia	G Stamperia	H Stamperia (p.t. e p.1)	I Impianto di depurazione	L Cabina elettrica	M Centrale termica	1 Tettoia	2 Tenso- strutture	3 Tettoia	4 Tettoia	5 Tenso- strutture	6 Tettoia	7 Pensilin a	8 Tettoia	9 Tettoia	10 Tenso- strutture	11 Tettoia	12 Tenso- strutture	
Unità di misura	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL	mq SL
Consistenza	578	193	1.168	980	526	339	339	743	2.681		24	27	359	222	317	318	244	59	184	56	62	203	213	126	
Costo di costruzione unitario di cui:	644	644	490	644	644	644	644	644	490		644	644	75	75	75	75	75	75	50	75	75	75	75	75	75
- Strutture	288	288	238	288	288	288	288	288	238		288	288	75	45	75	75	45	75	50	75	75	45	75	45	45
- Finiture	284	284	191	284	284	284	284	284	191		284	284	0	30	0	0	30	0	0	0	0	30	0	30	30
- Impianti	73	73	62	73	73	73	73	73	62		73	73	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Costo di costruzione totale di cui:	372.420	124.355	572.698	631.438	338.915	218.426	218.426	478.733	1.314.557	-	15.464	15.464	26.925	16.650	23.775	23.850	18.300	4.425	9.200	4.200	4.650	15.225	15.947	9.450	9.450
- Strutture	166.255	55.514	277.960	281.886	151.298	97.510	97.510	213.716	638.023		6.903	7.766	26.925	9.990	23.775	23.850	10.980	4.425	9.200	4.200	4.650	9.135	15.947	5.670	5.670
- Finiture	164.076	54.787	222.567	278.191	149.315	96.231	96.231	210.914	510.875		6.813	7.664	-	6.660	-	-	7.320	-	-	-	-	6.090	-	3.780	3.780
- Impianti	42.089	14.054	72.171	71.361	38.302	24.685	24.685	54.103	165.660		1.748	1.966	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi indiretti di cui:	74.201	24.777	130.157	125.808	67.526	43.519	43.519	95.383	298.759	-	3.081	3.254	2.558	1.582	2.259	2.266	1.739	420	874	399	442	1.446	1.515	898	898
- Oneri di urbanizzazione 57,50 Euro/mq	33.235	11.098	67.160	56.350	30.245	19.493	19.493	42.723	154.158		1.380	1.553	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Onorari professionali 7,0% Cc	26.069	8.705	40.089	44.201	23.724	15.290	15.290	33.511	92.019	-	1.082	1.082	1.885	1.166	1.664	1.670	1.281	310	644	294	326	1.066	1.116	662	662
- Costi di allacciamento ai pubblici servizi 1,5% Cc	5.586	1.865	8.590	9.472	5.084	3.276	3.276	7.181	19.718	-	232	232	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Spese generali e di amministrazione 2,5% Cc	9.310	3.109	14.317	15.786	8.473	5.461	5.461	11.968	32.864	-	387	387	673	416	594	596	458	111	230	105	116	381	399	236	236
- Spese di commercializzazione 0,0% Cc	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Costi diretti e indiretti di costruzione	446.621	149.131	702.855	757.246	406.440	261.945	261.945	574.116	1.613.316	-	18.545	18.717	29.483	18.232	26.034	26.116	20.039	4.845	10.074	4.599	5.092	16.671	17.462	10.348	10.348
- Investimento complessivo	446.621	149.131	702.855	757.246	406.440	261.945	261.945	574.116	1.613.316	-	18.545	18.717	29.483	18.232	26.034	26.116	20.039	4.845	10.074	4.599	5.092	16.671	17.462	10.348	10.348
- Percentuale di indebitamento	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%	50%
- Capitale di debito	223.310	74.566	351.427	378.623	203.220	130.973	130.973	287.058	806.658	-	9.272	9.359	14.741	9.116	13.017	13.058	10.019	2.423	5.037	2.300	2.546	8.336	8.731	5.174	5.174
- Tasso di interesse sul capitale di debito	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%	4,76%
- Tempo di erogazione del finanziamento	0,50	0,50	1,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	1,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	
Oneri finanziari	5.250	1.753	25.375	8.902	4.778	3.079	3.079	6.749	58.244	-	218	220	347	214	306	307	236	57	118	54	60	196	205	122	122
- Investimento complessivo	446.621	149.131	702.855	757.246	406.440	261.945	261.945	574.116	1.613.316	-	18.545	18.717	29.483	18.232	26.034	26.116	20.039	4.845	10.074	4.599	5.092	16.671	17.462	10.348	10.348
- Quota project management	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%	3%
Project management	13.399	4.474	21.086	22.717	12.193	7.858	7.858	17.223	48.399	-	556	562	884	547	781	783	601	145	302	138	153	500	524	310	310
Valore di costo a nuovo	465.270	155.358	749.315	788.866	423.412	272.883	272.883	598.089	1.719.960	-	19.319	19.499	30.714	18.993	27.121	27.206	20.875	5.048	10.495	4.791	5.304	17.367	18.191	10.780	10.780

Definizione del deprezzamento

La funzione di deprezzamento ha lo scopo di determinare la perdita di valore economico che ogni bene immobiliare riscontra nel corso della sua vita utile.

In ambito estimativo, l'individuazione del deprezzamento per i fabbricati che non risultano ancora aver completato il processo di obsolescenza dal punto di vista delle funzioni espletate, come nel caso del bene oggetto di stima, viene correlata ai parametri della vita utile e dell'età effettiva. Nel caso in esame, la funzione di deprezzamento è stata differenziata per le tre componenti - strutture, finiture e impianti - al fine di tenere conto che gli elementi di carattere strutturale hanno una vita utile notevolmente maggiore rispetto alle opere di finitura e alle dotazioni impiantistiche. In altri termini, le finiture e gli impianti richiedono interventi di manutenzione straordinaria e di sostituzione più ravvicinati. A tal fine è stata assunta una vita utile differenziata per le tre componenti principali della costruzione.

La letteratura definisce la "vita utile" di un immobile come "vita utile economica" ovvero come il *"tempo durante il quale gli interventi di miglioramento e quelli manutentivi ordinari e straordinari contribuiscono a mantenerne nel tempo, o ad aumentarne, il valore"* (Cfr. *Manuale operativo delle stime immobiliari*. MOSI, FrancoAngeli, 2011, pag. 426).

La individuazione della durata della vita utile attesa è stata condotta con riferimento ai parametri forniti dalla letteratura specialistica in materia.

In particolare, per la componente strutturale, è opportuno considerare che gli edifici oggetto di stima sono realizzati con strutture in calcestruzzo armato prevalentemente a vista. Tale particolare condizione espone le componenti strutturali ad un deterioramento fisico maggiore rispetto a quelle rivestite. In ragione di tale condizione appare ragionevole assumere una vita utile ordinaria prossima a 80 anni.

Per le finiture è assunta una vita utile pari alla metà della vita utile delle strutture e quindi pari a 40 anni, in ragione del fatto che alcuni elementi caratteristici di queste lavorazioni (pavimenti e rivestimenti, infissi esterni, ecc.) presentano una obsolescenza legata all'uso che viene fatto dell'edificio produttivo, oltre all'obsolescenza tecnologica.

Per quanto concerne le dotazioni impiantistiche (impianti elettrici ed igienico-sanitari, elettrici), la vita utile viene assunta pari a 35 anni, con riferimento alla obsolescenza funzionale, tecnologica e normativa tipica di queste opere.

Con “età effettiva” si “*fa specifico riferimento alle [...] condizioni statiche e manutentive effettive, e non al numero di anni compreso tra l’epoca della [...] realizzazione e l’epoca della valutazione*” (Cfr. *Manuale operativo delle stime immobiliari. MOSI*, FrancoAngeli, 2011, pag. 426). Nella prassi operativa l’età effettiva delle componenti edilizie di breve e media durata (pavimentazioni, rivestimenti, intonaci, ecc.) è conteggiata a partire dall’ultimo intervento di sostituzione anziché dalla data di ultimazione della costruzione originaria.

Nel caso in esame, in considerazione della ridotta presenza di elementi di finitura e dell’assenza di informazioni circa gli interventi di sostituzione eseguiti, sia per le finiture così come per gli impianti, la vita effettiva è conteggiata a partire dalla data stimata per la costruzione, di cui ha dato conto il precedente paragrafo 4.1.1.

Il coefficiente di deprezzamento da deterioramento fisico per il complesso produttivo oggetto di stima è stato individuato separatamente per ciascuna componente costitutiva di ciascun fabbricato (strutture, finiture e impianti). Coerentemente con le indicazioni rinvenibili nella letteratura in materia, è stata assunta una funzione di deprezzamento non lineare per le componenti con una lunga vita utile (fondazioni, strutture, ecc.) e di tipo lineare per le componenti con vita utile di media – breve durata (pavimenti, serramenti, impianti, fognature, ecc.).

Quindi, con riferimento alle componenti strutturali, si applica la funzione non lineare suggerita dall’UEC (Unione Europea degli Esperti Contabili) per costruzioni industriali e produttive. La formula consente il calcolo del deprezzamento (A) in percentuale del valore di costruzione a nuovo:

$$A = [(t/n + 20)^2 / 140] - 2,86$$

dove:

t = età effettiva della categoria di opere del fabbricato legata alle sue condizioni manutentive;

n = vita utile complessiva o vita utile economica della categoria di opere.

Per le finiture e gli impianti, si applica invece la funzione lineare contemplata nella manualistica estimativa, secondo cui il deprezzamento (A) è dato da:

$$A = t / n$$

dove i simboli hanno il medesimo significato sopra illustrato.

Al fine di determinare la quota complessiva di deprezzamento di ciascun edificio, il deprezzamento percentuale di ciascuna componente costruttiva è moltiplicato per l'incidenza del costo della componente costruttiva sul costo totale secondo la seguente formula:

$$\Delta = \left\{ \left[\left(\frac{t_s}{n_s} + 20 \right)^2 / 140 \right] - 2,86 \right\} * \gamma_s + \left\{ \frac{t_f}{n_f} * \gamma_f \right\} + \left\{ \frac{t_i}{n_i} * \gamma_i \right\}$$

Dove:

t_i = età effettiva della componente i-esima della costruzione;

n_i = vita utile della componente i-esima della costruzione;

γ_i = incidenza percentuale del costo della componente i-esima della costruzione sul costo complessivo della costruzione a nuovo.

Le elaborazioni conducono ai risultati esposti nella tabella che segue.

In considerazione del tempo trascorso, il valore residuo delle strutture risulta compreso tra il 30% e l'82% del valore a nuovo in relazione all'epoca di costruzione. Per le finiture e le opere impiantistiche, per metà circa degli edifici la vita utile risulta essere esaurita e pertanto si assume la necessità di un intervento di rifacimento. Nella restante metà dei casi, il valore residuo è compreso tra il 7,5% ed il 50% del valore a nuovo nel caso delle finiture, e tra il 17% e il 43% del valore a nuovo nel caso delle opere impiantistiche.

Il costo di riproduzione deprezzato, al netto del valore dell'area, ammonta a 2.693.720 euro.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30

Tabella 16. Stima del costo di riproduzione deprezzato

	Edifici												Installazioni accessorie											
	A Autorimessa (officina)	B Laboratorio confezione	C Magazzino tessuti	D1 Lavaggio, deposito e stamperia	D2 Lavaggio, deposito e stamperia	E Stamperia	F Stamperia	G Stamperia	H Stamperia (p.t. e p.1)	I Impianto di depurazione	L Cabina elettrica	M Centrale termica	1 Tettoia	2 Tenso- strutture	3 Tettoia	4 Tettoia	5 Tenso- strutture	6 Tettoia	7 Pensilin a	8 Tettoia	9 Tettoia	10 Tenso- strutture	11 Tettoia	12 Tenso- strutture
Anno di costruzione	1978	1978	1989	1979	1985	1997	1997	2002	2006		1978	2006	2018	2010	2015	2010	2010	2015	2010	2010	2010	2015	2010	2022
- Anno di stima	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
- Vita utile	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
- Età apparente	48	48	37	47	41	29	29	24	20		48	20	8	16	11	16	16	11	16	16	16	11	16	4
- Deprezzamento	42,9%	42,9%	28,5%	41,4%	33,4%	19,7%	19,7%	15,0%	11,6%		42,9%	11,6%	26,7%	53,3%	36,7%	53,3%	53,3%	36,7%	53,3%	53,3%	53,3%	36,7%	53,3%	13,3%
- Incidenza costo	44,6%	44,6%	48,5%	44,6%	44,6%	44,6%	44,6%	44,6%	48,5%		44,6%	44,6%	100,0%	60,0%	100,0%	100,0%	60,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	60,0%	100,0%	60,0%
- Quota deprezzamento	19,1%	19,1%	13,8%	18,5%	14,9%	8,8%	8,8%	6,7%	5,6%		19,1%	5,2%	26,7%	32,0%	36,7%	53,3%	32,0%	36,7%	53,3%	53,3%	53,3%	22,0%	53,3%	8,0%
- Anno di stima	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026
- Vita utile	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	40	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30	30
- Età apparente	48	48	37	47	41	29	29	24	20		48	20	8	16	11	16	16	11	16	16	16	11	16	4
- Deprezzamento	100,0%	100,0%	92,5%	100,0%	100,0%	72,5%	72,5%	60,0%	50,0%		100,0%	50,0%	26,7%	53,3%	36,7%	53,3%	53,3%	36,7%	53,3%	53,3%	53,3%	36,7%	53,3%	13,3%
- Incidenza costo	44,1%	44,1%	38,9%	44,1%	44,1%	44,1%	44,1%	44,1%	38,9%		44,1%	44,1%	0,0%	40,0%	0,0%	0,0%	40,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	40,0%	0,0%	40,0%
- Quota deprezzamento	44,1%	44,1%	35,9%	44,1%	44,1%	31,9%	31,9%	26,4%	19,4%		44,1%	22,0%	0,0%	21,3%	0,0%	0,0%	21,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	14,7%	0,0%	5,3%
- Anno di stima	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026	2026												
- Vita utile	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35												
- Età apparente	48	48	37	47	41	29	29	24	20		48	20												
- Deprezzamento	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	82,9%	82,9%	68,6%	57,1%		100,0%	57,1%												
- Incidenza costo	11,3%	11,3%	12,6%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	11,3%	12,6%		11,3%	11,3%												
- Quota deprezzamento	11,3%	11,3%	12,6%	11,3%	11,3%	9,4%	9,4%	7,7%	7,2%		11,3%	6,5%												
Quota deprezzamento totale	74,5%	74,5%	62,4%	73,9%	70,3%	50,1%	50,1%	40,9%	32,3%		74,5%	33,7%	26,7%	53,3%	36,7%	53,3%	53,3%	36,7%	53,3%	53,3%	53,3%	36,7%	53,3%	13,3%
Valore di produzione a nuovo	465.270	155.358	749.315	788.866	423.412	272.883	272.883	598.089	1.719.960	-	19.319	19.499	30.714	18.993	27.121	27.206	20.875	5.048	10.495	4.791	5.304	17.367	18.191	10.780
Deprezzamento complessivo	- 346.575	- 115.725	- 467.407	- 582.627	- 297.527	- 136.763	- 136.763	- 244.490	- 554.940	- -	14.391	6.565	- 8.190	- 10.130	- 9.944	- 14.510	- 11.133	- 1.851	- 5.597	- 2.555	- 2.829	- 6.368	- 9.702	- 1.437
Costo di riproduzione deprezzato	118.695	39.633	281.907	206.239	125.884	136.121	136.121	353.599	1.165.020	-	4.928	12.934	22.524	8.863	17.176	12.696	9.742	3.197	4.898	2.236	2.475	10.999	8.489	9.343

Determinazione dei costi diretti e indiretti dell'area

L'ultimo passaggio operativo riguarda la stima del costo da sostenere per acquistare il terreno edificabile, comprensivo degli oneri di trasferimento.

Il costo del terreno è determinato per comparazione. Una importante fonte pubblica al riguardo è costituita dai valori minimi delle aree fabbricabili ai fini IMU riconosciuti dal Comune di Lonate Pozzolo nella DCC n. 20/2023.

Per le aree edificabili del Tessuto urbano consolidato destinate ad "attività economiche produttive" il valore minimo è indicato dal Comune in 100 euro/mq. Poiché i valori minimi in vigore sono stati definiti a seguito dell'approvazione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio con con D.C.C. N. 20/2023 efficace a partire dal 02.11.2023, tale valore ingloba anche la capacità edificatoria posseduta dal terreno considerato edificabile.

Il Comune di Lonate Pozzolo riconosce che i terreni assoggettati ai vincoli diretti o indiretti dell'Aeroporto possiedono un minor valore. Pertanto l'Amministrazione Comunale ritiene che, ai fini IMU, sia ammesso *"ridurre i valori riportati in tabella del 30% per tutte le aree che, non soggette a pianificazione attuativa o ricadenti in ambito di trasformazione, sono ricomprese nei perimetri dei vincoli diretti o indiretti dell'aeroporto e riportati nella planimetria A 21 del Documento di Piano del PGT"*.

Poiché l'area facente parte del complesso produttivo oggetto di stima, è assoggettata al vincolo aeroportuale e quindi possiede un valore inferiore alle aree che ne sono prive, al valore minimo ai fini IMU è applicata la riduzione del 30%. Ne discende un valore dell'area pari a 1.129.930 euro.

Tabella 17. Stima del valore dell'area

	Superficie	Valore minimo delle aree fabbricabili ai fini IMU	Riduzione per le aree ricomprese nei vincoli diretti e indiretti dell'aeroporto	Valore minimo ridotto	Valore totale dell'area
	[mq]	[euro/mq]	[%]	[euro/mq]	[euro]
Valore dell'area	15.999	100 (1)	30%	70	1.119.930

(1) Valore approvato con DCC n. 20/2023 per i "Tessuti delle attività economiche produttive".

Per quanto concerne i costi indiretti dell'area, il MOSI fa riferimento alle seguenti voci: oneri fiscali, oneri di mediazione, oneri per consulenze varie ed oneri notarili e/o passaggio di quote.

Si ritiene ragionevole assumere un'incidenza complessiva degli oneri di trasferimento dell'ordine del 5% sul valore dell'area, corrispondenti ad un importo in valore assoluto di 56.000 euro circa.

Tabella 18. Stima dei costi diretti e indiretti dell'area

	Incidenza	Importo
	[%]	[euro]
Valore dell'area		1.119.930
Costi indiretti dell'area	5%	55.997
Totale costi diretti e indiretti dell'area		1.175.927

Il procedimento di stima mediante costo di riproduzione deprezzato prevede che anche alla componente di valore che afferisce al terreno siano applicata l'incidenza degli oneri finanziari e dell'utile del promotore, qui sostituita dalla voce di project management.

Ne discende un valore dell'area, comprensivo di oneri finanziari e project management, pari a 1.264.072 euro.

Tabella 19. Stima degli oneri finanziari e del project management relativi al terreno edificabile.

	Incidenza	Importo
	[%]	[euro]
Totale costi diretti e indiretti dell'area		1.175.927
Oneri finanziari		54.548
Project management	3%	33.598
Totale area		1.264.072

Calcolo del valore di mercato deprezzato

La tabella che segue sintetizza i risultati ottenuti dai principali i passaggi operativi che conducono alla stima del complesso produttivo con riferimento al procedimento del “costo di riproduzione deprezzato”.

Il costo di riproduzione deprezzato è stimato in 2.693.720 euro di cui 2.581.082 euro afferiscono agli edifici e alle sistemazioni esterne, e 112.638 euro competono ai manufatti accessori.

Il valore dell’area risulta essere di 1.264.072 euro.

Ne discende un valore di mercato stimato in 3.957.792 euro.

Qualora si consideri la superficie commerciale del complesso produttivo, quantificata in 8.590 mq, ne discende un valore di mercato unitario pari a 460 euro/mq circa.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 20. Stima del valore di mercato deprezzato

	Valore di produzione a nuovo [euro]	Deprezzamento complessivo [euro]	Costo di riproduzione deprezzato [euro]	Valore totale [euro]
Edifici				
A	465.270	-346.575	118.695	
B	155.358	-115.725	39.633	
C	749.315	-467.407	281.907	
D1	788.866	-582.627	206.239	
D2	423.412	-297.527	125.884	
E	272.883	-136.763	136.121	
F	272.883	-136.763	136.121	
G	598.089	-244.490	353.599	
H	1.719.960	-554.940	1.165.020	
I	-		-	
L	19.319	-14.391	4.928	
M	19.499	-6.565	12.934	
Costo di riproduzione deprezzato - edifici				2.581.082
Installazioni accessorie				
1	30.714	-8.190	22.524	
2	18.993	-10.130	8.863	
3	27.121	-9.944	17.176	
4	27.206	-14.510	12.696	
5	20.875	-11.133	9.742	
6	5.048	-1.851	3.197	
7	10.495	-5.597	4.898	
8	4.791	-2.555	2.236	
9	5.304	-2.829	2.475	
10	17.367	-6.368	10.999	
11	18.191	-9.702	8.489	
12	10.780	-1.437	9.343	
Costo di riproduzione deprezzato - installazioni accessorie				112.638
Costo di riproduzione deprezzato				2.693.720
Valore totale dell'area				1.264.072
Valore di mercato deprezzato				3.957.792

4.2. Stima del “valore di mercato” nelle condizioni effettive

Il “valore di mercato” in condizioni ordinarie, individuato mediante il procedimento del “costo di riproduzione deprezzato”, corrisponde ad un immobile autonomamente fruibile nell’insieme delle sue componenti strutturali, edilizie ed impiantistiche, oltre che provvisto della conformità edilizia e catastale.

Ne discende che nel caso specifico il “valore di mercato” precedentemente individuato deve essere corretto al fine di riflettere le condizioni proprie del bene oggetto di stima. Tale correzione è operabile attraverso la decurtazione dei costi connessi a:

- il conseguimento della autonomia funzionale dell’immobile per quanto attiene alle sue componenti strutturali, edilizie ed impiantistiche;
- lo svolgimento delle attività propedeutiche al conseguimento della conformità edilizia e catastale.

4.2.1. Costi per il conseguimento della piena funzionalità dell’immobile

I costi per il conseguimento della autonomia funzionale dell’immobile sono connessi in primo luogo alla necessità di rendere il complesso produttivo di proprietà di Imprima Srl indipendente dai fabbricati contigui di altrui proprietà, realizzati nel corso del tempo in modo integrato a quelli di proprietà di Imprima Srl.

Le opere da eseguire riguardano in primo luogo:

1. la realizzazione di nuovi tratti di recinzione, in particolare in corrispondenza dei passaggi alla particella 15544 (confine ovest) e alle particelle 16479 e 1975 (confine sud-ovest) il cui costo è considerato al 50% in quanto condiviso con la proprietà confinante;
2. la demolizione di una piccola porzione di tettoia posta sul confine con la particella 15544.

Si assume inoltre che i manti di copertura degli edifici A e C siano da rimuovere e bonificare, in quanto realizzati in lastre di cemento -amianto, e da sostituire con manti in lamiera grecata, analogamente a quelli presenti negli altri fabbricati del complesso produttivo.

Nella tabella che segue sono quantificati i costi per conseguire l'autonomia funzionale dell'immobile. La stima dei costi è effettuata con procedimento sintetico, applicando alle consistenze delle opere di progetto i costi unitari desunti dai Prezzari Regionali dei Lavori Pubblici della Regione Lombardia e della Regione Veneto, entrambi nell'edizione 2025.

Il costo delle opere è incrementato del 7%, per tener conto delle spese tecniche da sostenere per l'esecuzione dell'intervento manutentivo.

Quanto alla servitù gravante su una striscia di terreno in favore di immobili limitrofi (cfr. par. 1.6) si ritiene che essa si concretizzi in occasionali utilizzazioni soprattutto per eventuali interventi manutentivi. L'onere sulla proprietà Imprima Srl conseguente a tale limitazione è stimato applicando alla superficie gravata da servitù (circa 475 mq) un importo unitario assunto pari al 50% del valore del terreno privo di servitù (35 euro/mq).

Ne discende un costo complessivo per il conseguimento della piena funzionalità pari a 144.789 euro circa. Si veda al riguardo la tabella che segue.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA
GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 21. Stima dei costi per il conseguimento della piena funzionalità dell'immobile

	Codice Prezzario	Unità di misura [udm]	Quantità	Costo unitario [euro/udm]	Costo totale [euro]
- Costi per il conseguimento della piena funzionalità dell'immobile					
Opere edili ed impiantistiche					
1. Realizzazione nuovi tratti di recinzione modulare di metallo	LOM252.OC.EEA.Pa02.B3020.Za000.0000.	mq	184	97,33	17.909
2. Demolizione porzione tettoia	LOM252.OC.EEA.Mc01.C0000.Za000.0500.	mc	405	6,96	2.819
3. Rimozione coperture in cemento amianto e loro sostituzione (edifici A e C)					
- Preparazione del piano di lavoro	VEN25-13.02.01.00	cad.	2	815,2	1.630
- Allestimento di cantiere con unità di decontaminazione	VEN25-13.02.04.00	cad.	1	1732,3	1.732
- Rimozione di copertura di amianto cemento	VEN25-13.02.06b	mq	1.746	18,78	32.791
- Oneri di conferimento a discarica	Listini prezzi	kg	27.950	0,50	13.975
- Posa strato di copertur in pannelli preaccoppiati di lega ferrosa acci	LOM252.OC.EEA.Pa02.C1215.Sb003.0520.	mq	1.746	28,02	48.924
Totale costo delle opere edili ed impiantistiche					119.780
- Spese tecniche		7%			8.385
Totale costo opere edili, impiantistiche e spese tecniche					128.164
Servitù					
4. Onere derivante dalla presenza di servitù		mq	475	35	16.625
Totale oneri per presenza di servitù					16.625
Totale costi per il conseguimento della piena funzionalità					144.789

4.2.2. Costi per il conseguimento della conformità catastale ed urbanistica

I costi connessi al conseguimento della conformità catastale ed urbanistica riguardano:

- parcella professionale e spese amministrative per la presentazione della variazione della mappa catastale e delle planimetrie catastali delle unità immobiliari con difformità catastali all'Ufficio provinciale Territorio dell'Agenzia delle Entrate;
- parcella professionale e sanzione per la presentazione della SCIA in sanatoria relativamente agli edifici che presentano delle difformità edilizia;
- demolizione delle installazioni accessorie per le parti non sanabili.

La spesa per l'espletamento delle attività tecniche funzionali al conseguimento della conformità catastale è individuata in 5.000 euro, comprensivo degli oneri amministrativi da corrispondere all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate.

Per quanto concerne la presentazione della SCIA in Sanatoria e la corresponsione delle relative sanzioni è indicato un importo onnicomprensivo di 10.000 euro.

Con riferimento alla demolizione delle tettoie, pensiline e tensostrutture non sanabili, sono considerati i costi di demolizione, stimati a partire dal costo unitario desunti dal Prezzario Regionale dei Lavori Pubblici della Regione Lombardia – edizione 2025, e le spese tecniche, calcolate in misura del 7% sull'importo delle opere.

Ne discende un costo complessivo per il conseguimento della conformità catastale ed urbanistica pari a 81.489 euro circa. Si veda al riguardo la tabella che segue.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA
GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 22. Stima dei costi per il conseguimento della conformità catastale ed urbanistica

	Codice Prezzario	Unità di misura	Quantità	Costo unitario [euro/udm]	Costo totale [euro]
- Costi per il conseguimento della conformità catastale ed urbanistica					
<i>Parcelle professionali, spese amministrative e sanzioni</i>					
1. Parcella professionale e spese amministrative per pratica Catasto		a corpo	1	5.000	5.000
2. Parcella professionale e sanzione per SCIA in sanatoria		a corpo	1	10.000	10.000
Totale parcelle professionali, spese amministrative e sanzioni					15.000
<i>Opere edili</i>					
3. demolizione installazioni accessorie non sanabili (tettoie)	LOM252.OC.EEA.Mc01.C0000.Za000.0500.	mc	8.928	6,96	62.139
Totale costo opere edili					62.139
- Spese tecniche		7%			4.350
Totale costo opere edili e spese tecniche					66.489
Totale costi per il conseguimento della conformità catastale ed urbanistica					81.489

4.2.3. Valore di mercato in condizioni effettive

Il “valore di mercato” del bene nelle sue condizioni effettive considera l’incidenza dei costi da sostenere per conseguire la piena funzionalità dell’immobile e regolarizzare la situazione edilizia e catastale.

Tali costi sono stati stimati in:

- 144.789 euro circa per quanto concerne l’intervento manutentivo;
- 81.489 euro per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Ne discende un “valore di mercato” del bene nelle sue condizioni effettive pari a 3.731.514 euro.

Qualora si consideri la superficie commerciale di 8.590 mq, ne discende un valore unitario di 434 euro per mq.

Tabella 23. Stima del valore di mercato in condizioni effettive

	Importo totale [euro]
Valore di mercato in condizioni ordinarie	3.957.792
Detrazioni:	
- Costi per il conseguimento dell'autonomia funzionale dell'immobile	-144.789
- Costi per il conseguimento della conformità catastale ed urbanistica	-81.489
Valore di mercato in condizioni effettive	3.731.514

4.3. Verifica del “valore di mercato” in condizioni ordinarie mediante procedimento sintetico - comparativo

L’attendibilità del valore individuato mediante procedimento del “costo di riproduzione deprezzato” merita di essere verificata mediante un confronto con i valori immobiliari registrati da edifici aventi caratteristiche assimilabili situati nel comune di Lonate Pozzolo.

Il procedimento sintetico-comparativo prevede di stimare il valore di mercato applicando alla consistenza commerciale del bene il valore unitario di riferimento desunto dalle indagini di mercato svolte.

A tal fine nella tabella che segue la superficie dell’area scoperta è ripartita in misura proporzionale alla SLP, al fine di suddividere la superficie commerciale del complesso produttiva, quantificata in 8.590 mq, fra i singoli edifici che lo compongono.

Il valore unitario di riferimento è distinto in relazione all’epoca di costruzione dei singoli edifici. In relazione a quanto emerso dalle indagini di mercato di cui ha dato conto il precedente paragrafo 3.3, i valori unitari di riferimento sono così definiti:

- 350 euro/mq per edifici realizzati negli anni ’70;
- 400 euro/mq per edifici realizzati negli anni ’80;
- 450 euro/mq per edifici realizzati negli anni ’90;
- 500 euro/mq per edifici realizzati tra il 2000 e il 2005;
- 550 euro/mq per edifici realizzati tra il 2005 e il 2010.

Ne discende un “valore di mercato” del complesso produttivo in condizioni ordinarie pari a 3.932.285 euro.

Poiché il valore di mercato stimato con procedimento del costo di riproduzione deprezzato è risultato essere pari a 3.957.792 euro, ne discende uno scostamento dell’ordine dello 0,6%.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA
GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 24. Verifica del “valore di mercato” in condizioni ordinarie con procedimento sintetico-comparativo

Id. Edificio	Piano	Descrizione	Superficie Coperta	Superficie Netta	Superficie Lorda	Volume	Area scoperta	Area scoperta ragguagliata	Sup. manufatti accessori ragguagliata	Superficie commerciale	Anno di costruzione	Valore unitario	Valore totale
			[mq]	[mq]	[mq]	[mc]	[mq]	[mq]	[mq]	[mq]		[euro/mq]	[euro]
A	terra	Laboratorio confezione	578	550	578	4.338	655	65		644	1978	350	225.352
B	terra	Autorimessa (officina)	193	177	193	503	219	22		215	1978	350	75.316
C	terra	Magazzino tessuti	1.168	1.131	1.168	7.590	1.322	132		1.300	1989	400	519.958
D1	terra	Lavaggio e deposito colori	951	905	980	4.950	1.110	111		1.091	1979	350	381.950
D2	terra	Linea produttiva stamperia	526	498	526	2.656	596	60		586	1985	400	234.203
E	terra	Linea produttiva stamperia	339	336	339	1.711	384	38		377	1997	450	169.724
F	terra	Linea produttiva stamperia	339	337	339	2.016	384	38		377	1997	450	169.724
G	terra	Linea produttiva stamperia	743	723	743	4.423	842	84		827	2002	500	413.735
H	terra	Linea produttiva stamperia	1.341	1.307	1.341	8.045	1.518	152		1.493	2006	550	820.970
	primo	Laboratorio stampa digitale	0	1.294	1.340	5.493	1.517	152		1.492		550	820.334
I	terra	Locale impianti depuratore	163	155	163		184	18		18		450	8.302
L	terra	Cabina elettrica	17	16	17	44	20	2		2		450	888
	terra	Cabina elettrica	6	6	6	16	7	1		1		450	323
M	terra	Centrale termica	27	24	27	68	31	3		3		450	1.376
		Manufatti accessori	819		819				164	164		550	90.110
Totale complesso produttivo			6.229	7.305	7.761	41.851	8.788	879	164	8.590			3.932.265

4.4. Valore dell'impianto di depurazione

L'impianto di depurazione è stato realizzato negli anni 2018-2019 ed il relativo costo è stato iscritto nel Bilancio societario a partire dal 2020. Si fa riferimento al riguardo alla comunicazione ricevuta dal referente di Imprima Srl con e-mail del 22.02.2026.

Il valore attuale del depuratore è stimato a partire dal costo storico, detratte le quote di ammortamento fino all'anno 2025 compreso.

Il costo storico e la quota del costo ammortizzata fino al 2022 compreso sono stati indicati dalla Società committente. Essi ammontano rispettivamente a 739.363,51 euro e -95.789,75 euro.

Le quote di ammortamento dei successivi anni sono state stimate nel presente elaborato assumendo il coefficiente di ammortamento indicato nel Decreto ministeriale 31 dicembre 1988 del Ministero delle Finanze con il quale sono stati approvati i *“Coefficienti di ammortamento del costo dei beni materiali strumentali impiegati nell'esercizio di attività commerciali, arti e professioni”*. Per le industrie manifatturiere tessili (Gruppo 12), il coefficiente di ammortamento per gli *“Impianti destinati al trattamento ed al depuramento delle acque, fumi nocivi, ecc. mediante impiego di reagenti chimici”* è indicato nel 15%.

Ne discende che il valore residuo da ammortizzare risulta essere pari a 310.860 euro. Tale valore è assunto quale componente aggiuntiva del valore di costo di riproduzione deprezzato relativa all'impianto di depurazione.

Si veda al riguardo la tabella che segue.

Conseguentemente, il “valore di mercato” del bene nelle sue condizioni effettive, comprensivo del valore attribuito all'impianto di depurazione, ammonta a 4.042.374 euro.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 25. Stima del valore residuo dell'impianto di depurazione

Voce	Importo [euro]
Costo storico 2020	739.363,51
Fondo ammortamento 2023	-95.789,75
Residuo 2023	643.573,76
Quota ammortamento 2023	-110.904,53
Valore residuo 2024	532.669,23
Quota ammortamento 2024	-110.904,53
Valore residuo 2025	421.764,71
Quota ammortamento 2025	-110.904,53
Residuo 2026	310.860,18

Tabella 26. Stima del valore di mercato in condizioni effettive comprensivo del valore dell'impianto di depurazione

	Importo totale compreso depuratore [euro]
Valore di mercato in condizioni ordinarie	3.957.792
Detrazioni:	
- Costi per il conseguimento dell'autonomia funzionale dell'immobile	-144.789
- Costi per il conseguimento della conformità catastale ed urbanistica	-81.489
Valore di mercato in condizioni effettive	3.731.514
Valore residuo dell'impianto di depurazione	310.860
Valore di mercato in condizioni effettive	4.042.374

5. Stima del “valore di liquidazione”

La stima del “valore di liquidazione” richiede che il “valore di mercato” sia ridotto di una “quota di abbattimento” (a) che considera le particolari condizioni che caratterizzano la vendita forzata. Si rinvia al riguardo al par. 2.3.

Nell’ambito del presente incarico la percentuale di abbattimento è stata stimata analizzando i ribassi dei valori a base d’asta nelle vendite tramite procedura esecutiva o concorsuale.

A tal fine è stato consultato la sezione del portale “immobiliare.it” riservato alle aste immobiliari e sono stati analizzati i dati disponibili relativamente agli immobili produttivi nella Provincia di Varese.

La ricerca ha evidenziato la presenza di dieci immobili, variamente dislocati nel territorio provinciale. Nella tabella i dieci casi selezionati sono rappresentati in ordine cronologico, evidenziando i dati relativi alla localizzazione ed alla tipologia degli immobili, oltre che i dettagli della Procedura a cui fanno riferimento.

In sei casi i tentativi di vendita sono stati espletati tra il 2020 e il 2025, mentre nei restanti quattro casi la procedura è all’inizio ed un tentativo di vendita è programmato per i prossimi mesi del 2026.

Considerando tutti i casi selezionati, il ribasso medio del prezzo a base d’asta rispetto al valore di perizia è dell’ordine del 26,6%; qualora si escludano i quattro casi per i quali è ancora possibile presentare offerte, il ribasso medio raggiunge la quota del 41,1%. Si veda al riguardo la Tabella 27.

Nel presente elaborato, lo scostamento medio dei valori a base d’asta nelle procedure concorsuali ed esecutive rilevato per gli immobili produttivi nella provincia di Varese è assunto quale proxy del coefficiente di abbattimento da assumere per la “stima del valore di liquidazione”.

Si assume pertanto un coefficiente di abbattimento del “valore di mercato” in condizioni effettive pari al 26,6%, dal quale discende un “valore di liquidazione” pari a **2.966.656 euro**.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA
GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 27. Analisi dei ribassi nelle vendite immobiliari tramite procedura

N.	Comune	Indirizzo	Tipologia	Tribunale	Procedura	Ruolo	Lotto	Data perizia	Valore da perizia (*) [euro]	Tentativo di vendita		Ribasso sul valore da perizia [%]
										Data	Prezzo base [euro]	
1	Tradate (VA)	Via Mantova, 2	Complesso industriale	Varese	Concordato Preventivo	12/2024	1	30/10/2014	7.339.189	03/07/2020	2.350.000	-68,0%
2	Varese	Via Peschiera	Complesso industriale	Varese	Concordato Preventivo	07/2012	U	30/07/2021	2.959.230	30/12/2021	2.960.000	0,0%
3	Sesto Calende (VA)	Via Ezio Mazzoleni	Capannoni artigianali + appartamento custode	Busto Arsizio	Procedura Concorsuale	144/2017	1, 2 e 3	01/06/2018	950.750	14/01/2022	402.000	-57,7%
4	Mornago (VA)	Via G. Mazzini, 19	Capannone industriale	Busto Arsizio	Espropriazioni immob.	396/2022	1	19/06/2023	457.470	18/01/2024	343.103	-25,0%
5	Azzio (VA)	Via Papa Giovanni XXIII	Capannone industriale + palazzina uffici	Varese	Fallimento	3965/2012	U	11/10/2021	509.172	11/06/2025	168.000	-67,0%
6	Fagnano Olona (VA)	Via Colombo, 90	Capannone produttivo + abitazione custode	Busto Arsizio	Espropriazioni immob.	185/2024	1	20/12/2024	186.344	06/11/2025	132.750	-28,8%
7	Gavirate (VA)	Via Alioli e Sassi	Porzione di capannone industriale	Varese	Procedura Concorsuale	30/2024	1	05/05/2025	1.070.000	23/03/2026	1.070.000	0,0%
8	Gavirate (VA)	Via Alioli e Sassi	Porzione di capannone industriale	Varese	Procedura Concorsuale	30/2024	4 e 5	05/05/2025	12.178.000	23/03/2026	12.178.000	0,0%
9	Cavaria con Premezzo (VA)	Via G. Amendola, 169	Laboratorio	Busto Arsizio	Liquidazione Giudiziale	67/2025	2		174.600	04/05/2026	131.250	-24,8%
10	Cassano Magnago	Via Bonicalza, 138	Capannone produttivo + abitazione custode	Busto Arsizio	Fallimento	63/2025	1	02/12/2025	731.300	08/06/2026	769.000	5,2%
RIBASSO MEDIO PROVINCIA DI VARESE												-26,6%

(*) Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO E DEL VALORE DI LIQUIDAZIONE DEL COMPLESSO PRODUTTIVO
UBICATO NEL COMUNE DI LONATE POZZOLO IN VIA GUGLIELMO MARCONI 30**

Tabella 28. Stima del valore di liquidazione

		Importo totale compreso depuratore [euro]
Valore di mercato in condizioni effettive		3.731.514
Valore residuo dell'impianto di depurazione		310.860
Valore di mercato in condizioni effettive		4.042.374
Abbattimento	-26,6%	-1.075.719
Valore di liquidazione		2.966.656

6. Conclusioni

Il Commissario Giudiziale della società Imprima Srl, Avv. Simona Pavone, ha richiesto allo Scrivente di procedere alla stima del valore di mercato e del valore di liquidazione del complesso produttivo ubicato nel Comune di Lonate Pozzolo in via Guglielmo Marconi 30.

Per effetto delle elaborazioni estimative esposte nel precedente paragrafo 4.1., il valore di mercato del complesso produttivo in condizioni ordinarie è stato individuato in **3.957.792 euro**. Il “valore di mercato” in condizioni ordinarie, individuato mediante il procedimento del “costo di riproduzione deprezzato” e verificato con procedimento sintetico-comparativo (par. 4.3.), corrisponde ad un immobile autonomamente fruibile nell’insieme delle sue componenti strutturali, edilizie ed impiantistiche, oltre che provvisto della conformità edilizia e catastale.

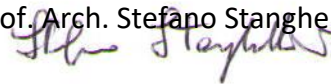
Poiché nel caso specifico il “valore di mercato” deve essere corretto al fine di riflettere le condizioni proprie del bene oggetto di stima, a tale valore sono stati sottratti i costi per il conseguimento della autonomia funzionale dell’immobile e della conformità edilizia e catastale (par. 4.2.). Il valore di mercato nelle condizioni effettive è stato determinato in **3.731.514 euro**.

Negli anni 2018-2020, all’interno del complesso produttivo è stato realizzato un impianto di depurazione, il cui valore residuo è stato stimato in **310.860 euro** (par. 4.4.)

Infine, il capitolo 5 si è occupato della stima del “valore di liquidazione”. Questa richiede che il “valore di mercato” sia ridotto di una “quota di abbattimento” che considera le particolari condizioni che caratterizzano la vendita forzata. In considerazione delle indagini condotte sulle procedure di vendita forzata nella Provincia di Varese, il coefficiente di abbattimento è stato individuato nel 26,6%, dal quale discende un “valore di liquidazione” pari a **2.966.656 euro**.

Bologna, 2 aprile 2026

Prof. Arch. Stefano Stanghellini



Allegato 01. Certificato di Destinazione Urbanistica

	COMUNE DI LONATE POZZOLO PROVINCIA DI VARESE								
N. <u>5347/26</u> di Prot. Titolo VI Classe 2	Lonate Pozzolo, li 02/03/2026								
CDU N. 7/2026									
IL FUNZIONARIO RESPONSABILE									
Vista la richiesta presentata in data 09/02/2026 prot. n. 3652, a firma dell' <i>AVV. PAVONE SIMONA</i> in qualità di commissario straordinario della Soc. Imprima S.r.l. e volta ad ottenere il certificato di destinazione urbanistica <u>dei mappali nn.12274, 15545, 15546, 15555, 15556, 15557, 15558, 15650, 15651, 15790 del foglio n.19/LO</u>									
Verificati gli atti d'ufficio,									
ATTESTA E CERTIFICA									
che in base alle risultanze della variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con delibera di C.C. n. 20 del 28.03.2023 ed efficace per effetto della pubblicazione sul BURL n. 44 del 02.11.2023, i suddetti mappali risultano avere la seguente destinazione urbanistica:									
Foglio 19/LO, mappale 15558									
<table border="1"><thead><tr><th>Zona</th><th>Descrizione</th></tr></thead><tbody><tr><td>Tessuti urbani consolidati</td><td>TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE</td></tr><tr><td>Azzonamento di sensibilità paesistica</td><td>Sensibilità paesistica bassa</td></tr></tbody></table>	Zona	Descrizione	Tessuti urbani consolidati	TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE	Azzonamento di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica bassa			
Zona	Descrizione								
Tessuti urbani consolidati	TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE								
Azzonamento di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica bassa								
Il suddetto mappale risulta altresì soggetto ai seguenti vincoli:									
<table border="1"><thead><tr><th>Vincolo</th><th>Descrizione</th></tr></thead><tbody><tr><td>Valutazione di rischio delle attività aeronautiche (Art. 715 C.d.N.)</td><td>1 X 10 -6</td></tr><tr><td>Curve isofoniche</td><td>Delimitazione zona A</td></tr><tr><td>Tutela del Parco del Ticino</td><td>Interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del</td></tr></tbody></table>	Vincolo	Descrizione	Valutazione di rischio delle attività aeronautiche (Art. 715 C.d.N.)	1 X 10 -6	Curve isofoniche	Delimitazione zona A	Tutela del Parco del Ticino	Interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del	
Vincolo	Descrizione								
Valutazione di rischio delle attività aeronautiche (Art. 715 C.d.N.)	1 X 10 -6								
Curve isofoniche	Delimitazione zona A								
Tutela del Parco del Ticino	Interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del								
COMUNE DI LONATE POZZOLO - Via Cavour, 20 21015 Lonate Pozzolo (Va) Tel. 0331.303511 - Fax 0331.301296 P. IVA 00392890125									



COMUNE DI LONATE POZZOLO

PROVINCIA DI VARESE

	Ticino
--	--------

Foglio 19/LO, mappale 15557

Zona	Descrizione
Tessuti urbani consolidati	TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE
Azzonamento di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica bassa

Il suddetto mappale risulta altresì soggetto ai seguenti vincoli:

Vincolo	Descrizione
Salvaguardia urbanistica delle rotte di volo e ambiti di rischio (Art. 707 C.d.N.)	C
Valutazione di rischio delle attività aeronautiche (Art. 715 C.d.N.)	1 X 10 -6
Curve isofoniche	Delimitazione zona A
Tutela del Parco del Ticino	Interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino

Foglio 19/LO, mappale 15556

Zona	Descrizione
Tessuti urbani consolidati	TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE
Azzonamento di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica bassa

Il suddetto mappale risulta altresì soggetto ai seguenti vincoli:

Vincolo	Descrizione
Salvaguardia urbanistica delle rotte di volo e ambiti di rischio (Art. 707 C.d.N.)	C
Valutazione di rischio delle attività aeronautiche (Art. 715 C.d.N.)	1 X 10 -6

COMUNE DI LONATE POZZOLO - Via Cavour, 20 21015 Lonate Pozzolo (Va)
Tel. 0331.303511 - Fax 0331.301296 P. IVA 00392890125



COMUNE DI LONATE POZZOLO

PROVINCIA DI VARESE

Curve isofoniche	Delimitazione zona A
Tutela del Parco del Ticino	Interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino

Foglio 19/LO, mappale 15555

Zona	Descrizione
Tessuti urbani consolidati	TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE
Azzonamento di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica bassa

Il suddetto mappale risulta altresì soggetto ai seguenti vincoli:

Vincolo	Descrizione
Salvaguardia urbanistica delle rotte di volo e ambiti di rischio (Art. 707 C.d.N.)	C
Valutazione di rischio delle attività aeronautiche (Art. 715 C.d.N.)	1 X 10 -6
Curve isofoniche	Delimitazione zona A
Tutela del Parco del Ticino	Interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino

Foglio 19/LO, mappale 15546

Zona	Descrizione
Tessuti urbani consolidati	TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE
Azzonamento di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica bassa

Il suddetto mappale risulta altresì soggetto ai seguenti vincoli:

Vincolo	Descrizione
Salvaguardia urbanistica delle rotte di volo e ambiti di rischio (Art. 707 C.d.N.)	C

COMUNE DI LONATE POZZOLO - Via Cavour, 20 21015 Lonate Pozzolo (Va)
Tel. 0331.303511 - Fax 0331.301296 P. IVA 00392890125



COMUNE DI LONATE POZZOLO

PROVINCIA DI VARESE

Valutazione di rischio delle attività aeronautiche (Art. 715 C.d.N.)	1 X 10 ⁻⁶
Curve isofoniche	Delimitazione zona A
Tutela del Parco del Ticino	Interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino

Foglio 19/LO, mappale 15545

Zona	Descrizione
Tessuti urbani consolidati	TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE
Azzonamento di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica bassa

Il suddetto mappale risulta altresì soggetto ai seguenti vincoli:

Vincolo	Descrizione
Salvaguardia urbanistica delle rotte di volo e ambiti di rischio (Art. 707 C.d.N.)	C
Valutazione di rischio delle attività aeronautiche (Art. 715 C.d.N.)	1 X 10 ⁻⁶
Curve isofoniche	Delimitazione zona A
Tutela del Parco del Ticino	Interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino

Foglio 19/LO, mappale 15790

Zona	Descrizione
Tessuti urbani consolidati	TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE
Azzonamento di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica bassa

Il suddetto mappale risulta altresì soggetto ai seguenti vincoli:

Vincolo	Descrizione
---------	-------------

COMUNE DI LONATE POZZOLO - Via Cavour, 20 21015 Lonate Pozzolo (Va)
Tel. 0331.303511 - Fax 0331.301296 P. IVA 00392890125



COMUNE DI LONATE POZZOLO

PROVINCIA DI VARESE

Salvaguardia urbanistica delle rotte di volo e ambiti di rischio (Art. 707 C.d.N.)	C
Valutazione di rischio delle attività aeronautiche (Art. 715 C.d.N.)	1 X 10 -6
Curve isofoniche	Delimitazione zona A
Tutela del Parco del Ticino	Interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino

Foglio 19/LO, mappale 15650

Zona	Descrizione
Tessuti urbani consolidati	TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE
Azzonamento di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica bassa

Il suddetto mappale risulta altresì soggetto ai seguenti vincoli:

Vincolo	Descrizione
Valutazione di rischio delle attività aeronautiche (Art. 715 C.d.N.)	1 X 10 -6
Tutela del Parco del Ticino	Interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino

Foglio 19/LO, mappale 15651

Zona	Descrizione
Tessuti urbani consolidati	TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE
Azzonamento di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica bassa

Il suddetto mappale risulta altresì soggetto ai seguenti vincoli:

Vincolo	Descrizione
Valutazione di rischio delle attività aeronautiche	1 X 10 -6

COMUNE DI LONATE POZZOLO - Via Cavour, 20 21015 Lonate Pozzolo (Va)
Tel. 0331.303511 – Fax 0331.301296 P. IVA 00392890125



COMUNE DI LONATE POZZOLO

PROVINCIA DI VARESE

(Art. 715 C.d.N.)	
Tutela del Parco del Ticino	Interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino

Foglio 19/LO, mappale 17047

Zona	Descrizione
Tessuti urbani consolidati	TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE
Azzonamento di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica bassa

Il suddetto mappale risulta altresì soggetto ai seguenti vincoli:

Vincolo	Descrizione
Valutazione di rischio delle attività areonautiche (Art. 715 C.d.N.)	1 X 10 -6
Tutela del Parco del Ticino	Interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino

Foglio 19/LO, mappale 17048

Zona	Descrizione
Tessuti urbani consolidati	TESSUTO DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE PRODUTTIVE
Azzonamento di sensibilità paesistica	Sensibilità paesistica bassa

Il suddetto mappale risulta altresì soggetto ai seguenti vincoli:

Vincolo	Descrizione
Valutazione di rischio delle attività areonautiche (Art. 715 C.d.N.)	1 X 10 -6
Tutela del Parco del Ticino	Interno al perimetro I.C. del Parco della Valle del Ticino



COMUNE DI LONATE POZZOLO

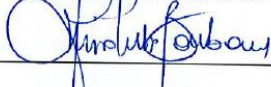
PROVINCIA DI VARESE

Il presente certificato non attesta l'eventuale esistenza di vincoli volumetrici edificatori.

Il certificato in CARTA RESA LEGALE, è stato verificato attraverso dichiarazione, resa dal richiedente, inerente l'assolvimento ed annullamento di n°2 marche da bollo da Euro 16,00 con codice identificativo n°01241166835006 (per presentazione istanza CDU) emessa in data 12.03.2025 e codice identificativo n° 01241166834995 (per rilascio CDU) emessa in data 12.03.2025.

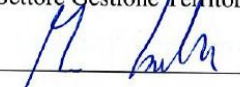
Il presente certificato su CARTA RESA LEGALE ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, ha validità di anni 1 dalla data di rilascio a condizione che non intervengano modificazioni agli strumenti urbanistici.

IL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO


(Geom. Barbara Finotello)



IL FUNZIONARIO RESPONSABILE
Settore Gestione Territorio


(Ing. Marco Cassinelli)