PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

per la determinazione:

✓ della possibilità di ampliamento

✓ dei costi stimabili per il completamento

✓ dei costi stimabili per il completamento + ampliamento

dell'edificio sito in

Turate (CO) in Via Magistri Comacini s.n.c.

committente: **MAG-AUTOBLOK TECNOMAGNETE SPA**

Sede Legale: Via Duca D'Aosta 24 – 10040 Caprie (TO)

Sede Operativa ed Amministrativa: Via Nerviano 31 - 20045 Lainate (MI)

Tel: +39 02 937591 - PIVA: IT 12397720017 - SDI: 7HE8RN5

Referente: Dott.ssa Manuela Ciriani

e-mail: manuela.ciriani@magtecnomagnete.com

Milano, 3 novembre 2022

Premessa

Il sottoscritto Giuseppe Garletti nato a Milano il 9 febbraio 1963 C.F.: GRL GPP 63 B09 F205S Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n. 5.809 con studio in Via Desenzano, 14 – C.A.P.: 20146 Milano, ricevuto incarico da "MAG-AUTOBLOK TECNOMAGNETE SPA" con sede legale in Via Duca D'Aosta 24 – 10040 Caprie (TO) e sede operativa ed amministrativa in Via Nerviano 31 - 20045 Lainate (MI) allo svolgimento di una perizia tecnico estimativa per la verifica della possibilità di ampliamento e la determinazione dei costi stimabili per il completamento e ampliamento sito in Turate (CO) in Via Magistri Comacini s.n.c., rilascia la presente relazione tecnico estimativa.

L'incarico è per perizia "a tavolino" (perizia Desktop), non è previsto sopralluogo all'immobile, quindi, non è richiesta la verifica delle conformità edilizia, urbanistica, catastale e quant'altro non meglio specificato.

Riassunto sintetico aspetti incarico:

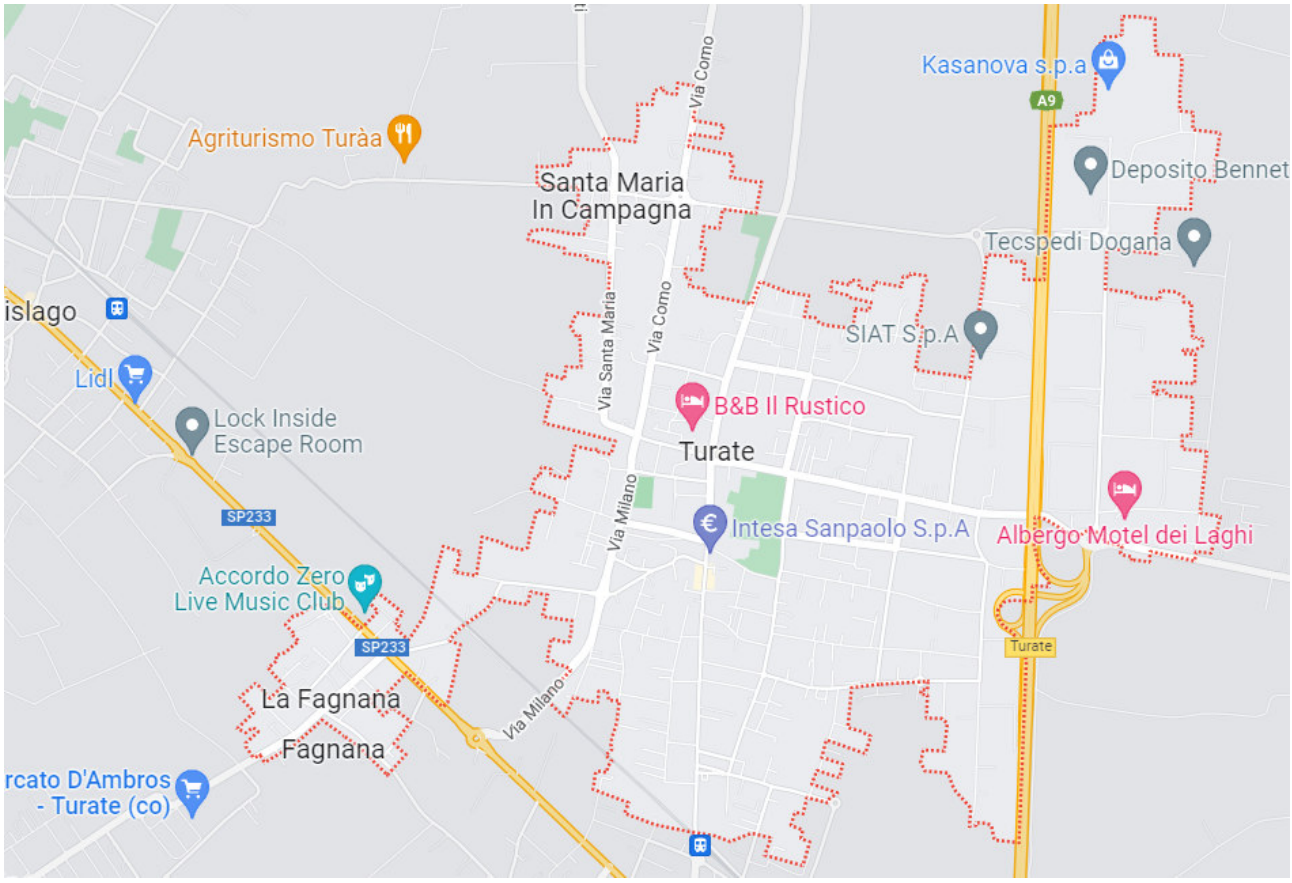
- committente: "MAG-AUTOBLOK TECNOMAGNETE SPA" con sede legale in Via Duca D'Aosta 24 – 10040 Caprie (TO) e sede operativa ed amministrativa in Via Nerviano 31 - 20045 Lainate (MI);
- finalità valutazione: verifica della possibilità di ampliamento e la determinazione dei costi stimabili per il completamento e ampliamento dell'edificio;
- immobile sito in sito in Turate Via Magistri Comacini;
- il sottoscritto dichiara l'insussistenza di conflitti d'interesse sia verso il committente sia verso eventuali soggetti terzi interessati;

- il sottoscritto dichiara di avere la competenza necessaria per accettare l'incarico e che il rapporto di stima è redatto direttamente senza supporto di coadiutori;
- la relazione tecnica si basa su documentazione fornita dal Cliente che si presuppone essere corretta e completa, pertanto, il sottoscritto non fornirà alcuna ulteriore, espressa e/o sottintesa garanzia circa la veridicità e/o completezza e/o correttezza della stessa;
- sono escluse verifiche geologiche, minerarie, ambientali e del sottosuolo, delle strutture, degli impianti, nessun rilievo diretto (topografico, fotogrammetrico, geometrico, ecc.) è stato effettuato relativamente all'esatta consistenza ed agli esatti confini dello stesso;
- nessun aspetto legale, fiscale e finanziario è oggetto di incarico;
- le indicazioni e le indagini sul mercato locale sono rappresentative della situazione attuale senza escludere che vi siano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcuni degli Immobili esaminati tali da modificare l'adozione dei singoli parametri unitari scelti come riferimento;
- si presuppone che il cespite sia in regola con tutta la normativa inclusa quella edilizia, urbanistica, catastale ed ambientale e sia esente da qualsiasi peso, servitù, vincoli, gravami;
- il Cliente con l'accettazione dell'Incarico ha confermato che i presupposti ed i limiti sono corretti e li condivide.

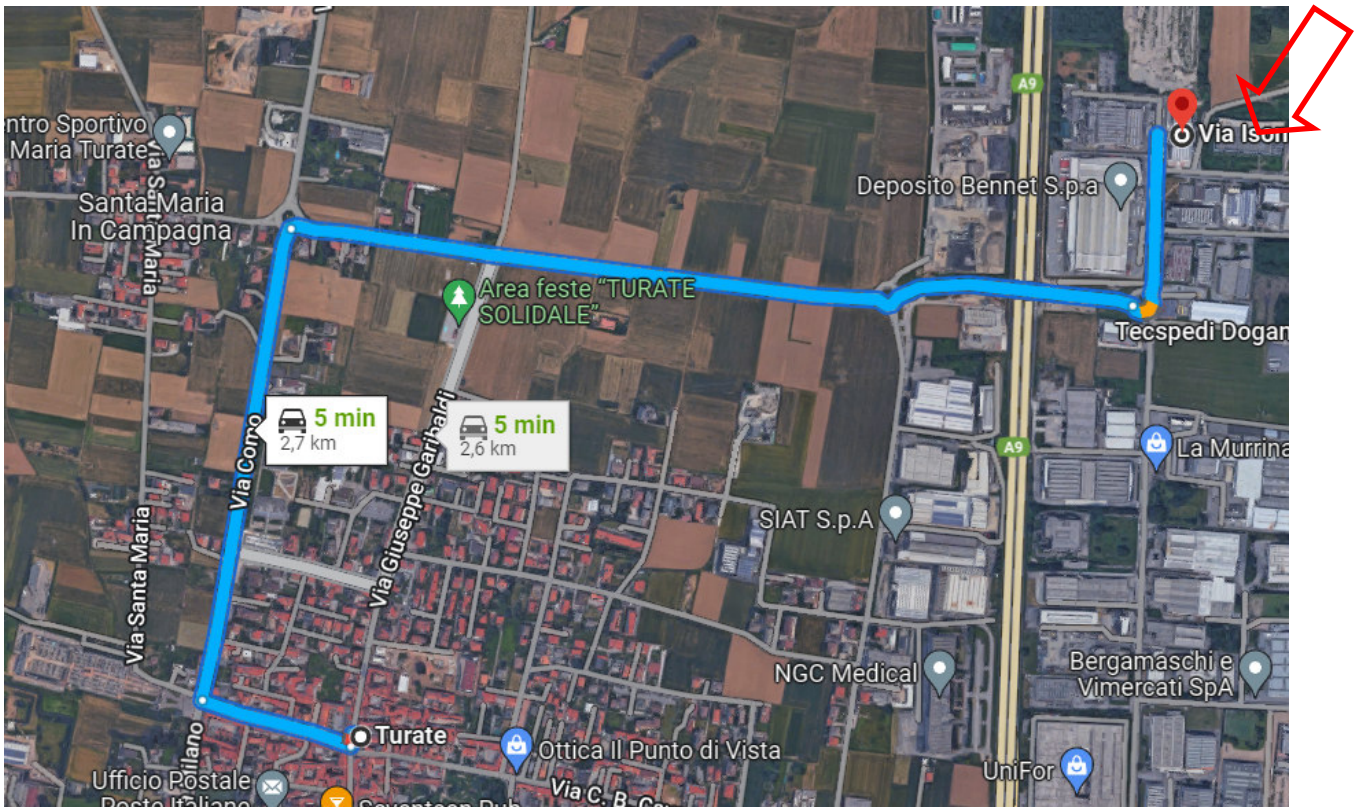
PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1 - DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Il Comune di Turate è posto a sud del capoluogo di Provincia Como, a metà strada tra lo stesso e Milano, conta circa 9.300 abitanti su un territorio avente superficie di 10,28 chilometri quadrati. È raggiungibile da assi stradali di primaria importanza quali l'autostrada A9 Milano-Como, la A36 Pedemontana Lombarda, che collega alla A9 Milano-Varese e dalla S.P. 233; più precisamente uscendo a Turate dall'autostrada A9 e percorrendo la via Isonzo, strada che in direzione nord attraversa la zona artigianale ed industriale e conduce alla via Magistri Comacini.



L'immobile è posto nella periferia nord del Comune, zona artigianale ed industriale urbanizzata localizzata in fregio al lato est dell'autostrada A9, i servizi sono posti nel centro del paese che dista circa 2,5 km d'auto.



Caratteristiche fabbricato

Capannone industriale in costruzione, edificazione cominciata nell'anno 2007, proseguita nel 2008 e poi interrotta per motivi di carattere finanziario. Il rustico è stato progettato nella seguente consistenza:

- ✓ piano terreno: 4.332,30 mq di capannone e 904,20 mq a uffici e servizi;
- ✓ piano ammezzato: 1.163,20 mq a uffici e servizi;
- ✓ piano primo: 4.658,05 capannone e 578,45 a uffici e servizi.

Il progetto prevede la realizzazione di un capannone ad uso industriale con uffici di pertinenza avente forma regolare, parallelepipedo di dimensioni 105.70 m x 51.30 m ed altezza 13.70 m; longitudinalmente diviso in tre campate: le prime due di 19.00 m di luce, la terza - posta a nord - di 12.00 m di luce. Le campate di dimensione maggiore sono destinate alla produzione e si sviluppano su due livelli per complessivi 8.937,60 mq, quella con dimensione minore è destinata ad uffici e

si sviluppa su tre livelli per complessivi 2.572,60 mq. Comprendono mensa, sale convegni e servizi, il tutto pertinenziale all'attività principale produttiva. Internamente i piani sono collegati da due corpi scale e ascensori e due montacarichi; all'esterno da due scale antincendio in acciaio (non realizzate).

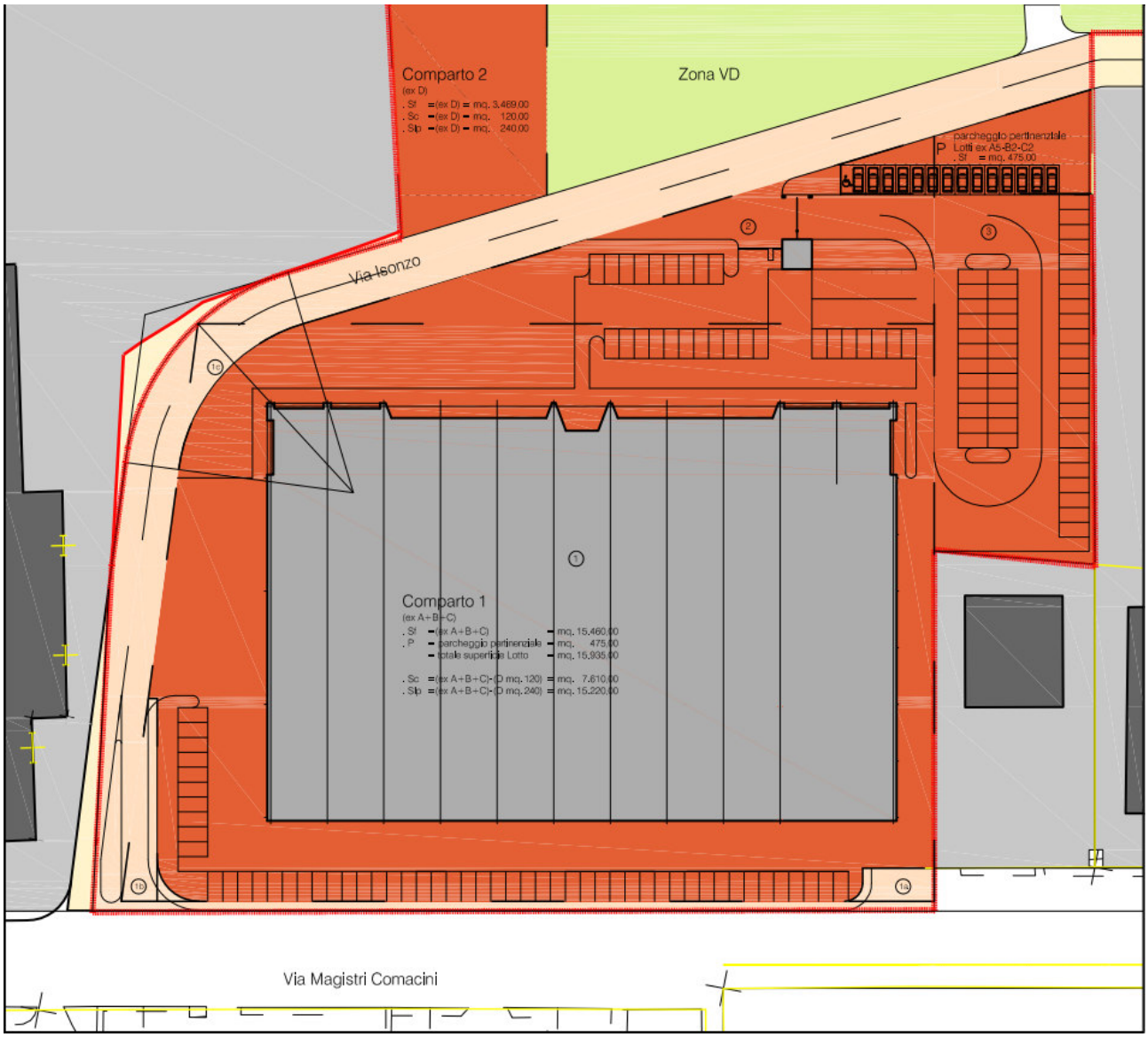
Consistenze:

Comparto 1

Lotto:	15.220,00 mq;
Superficie copribile:	7.610,00 mq;
superficie coperta in progetto:	5.420,30 mq;
superficie coperta residua:	2.189,70 mq;
s.l.p. totale:	15.220 mq;
s.l.p. di progetto:	11.636,20 mq;
s.l.p. residua:	5,420,30 mq;
piano terreno capannone:	4.332,30 mq;
piano terreno uffici e servizi:	904,20 mq;
piano ammezzato uffici e servizi:	1.163,20 mq;
piano primo capannone:	4.658,05 mq;
piano primo uffici e servizi:	578,45 mq;
area pertinenziale:	9.797,70 mq.

Comparto 2

Lotto:	3.469,00 mq;
Superficie copribile:	120,00 mq;
Superficie coperta in progetto:	0,00 mq;
s.l.p. totale:	240,00 mq;
s.l.p. in progetto:	0,00 mq.



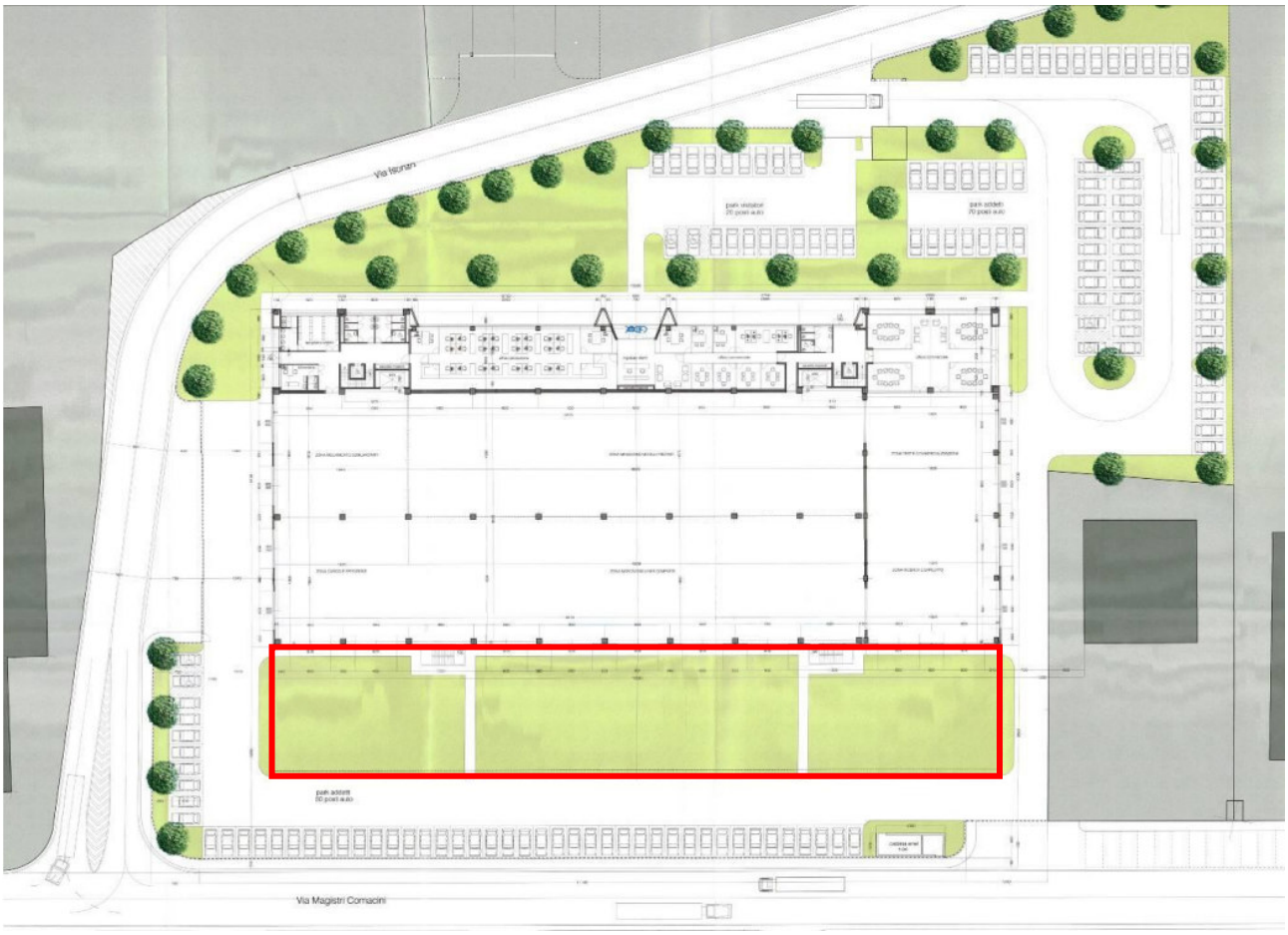
. Capacità insediativa generale determinata Comparti Zona D2

. Sf	. superficie fondiaria	= Superficie Comparto 1	= mq.	15.460,00.=
. Sc	. superficie coperta max. possibile	= Sf mq. 15.460,00 x 50%.....	= mq.	7.730,00.=
		. di cui attribuita . al Comparto 1	= mq.	7.610,00.=
		. al Comparto 2	= mq.	120,00.=
. Slp	. superficie lorda pavimento max possibile	= Sf mq. 15.460,00 x 100%	= mq.	15.460,00.=
		. di cui attribuita . al Comparto 1	= mq.	15.220,00.=
		. al Comparto 2	= mq.	240,00.=
. Vp	. verde di pertinenza minimo necessario	= (comparti A+B+C+D) = mq 18.929,00 x 15%.....	– mq.	2.839,35.–
		. di cui necessario . al Comparto 1	= mq.	2.319,00.=
		. al Comparto 2	= mq.	520,35.=

Sono in progetto tre accessi:

- ✓ il principale a nord in fregio alla via Isonzo che conduce ad un piazzale con anello a senso unico di accesso e uscita di autoveicoli e autocarri, nello stesso piazzale sono inoltre previsti i necessari parcheggi;
- ✓ il secondo è sempre in fregio alla via Isonzo sul lato corto del capannone in posizione ovest;
- ✓ il terzo è posto in fregio alla via Magisteri Comacini.

L'eventuale ampliamento andrebbe realizzato proprio in posizione nord (lo si legge dal confronto tra la tavola di PIP e quella di progetto).



Pianta di progetto: piano terreno

Area di possibile ampliamento

2 – DATI IDENTIFICATIVI

2.1. Dati Catastali

L'immobile oggetto di valutazione risulta così identificato al **Catasto Terreni**:

Foglio 907 Mappale 11058

Dati catastali	
Provincia	CO
Comune	TURATE
Codice catastale	L470
Sezione	
Foglio	907
Allegato	
Particella	11058

2.2 Vincoli e oneri giuridici

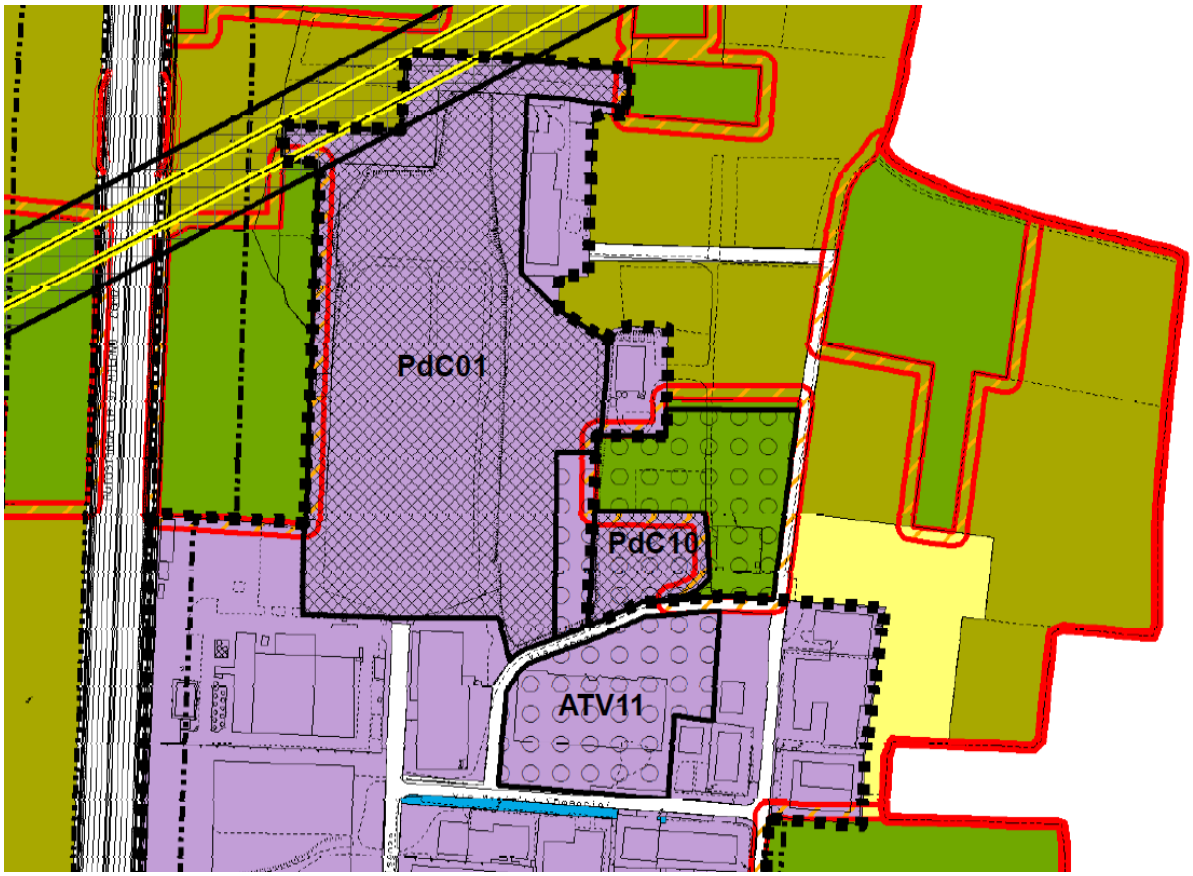
Dalla lettura della documentazione ricevuta non si sono riscontrati vincoli particolari. Preciso di non avere ricevuto copia dell'atto di provenienza. Si suppongono quali unici vincoli le prescrizioni contenute nella convenzione di P.I.P..

2.3 Dati urbanistici

In seguito a verifica degli atti del Piano di Governo del Territorio del Comune di Turate il P.I.P. (Piano di Insediamento Produttivo) in forza del quale è stato originariamente progettato il compendio, è stato confermato e riportato nel P.G.T. (Piano di Governo del Territorio). Restano quindi validi gli indici urbanistici previsti.

Aree di trasformazione approvate derivanti dal Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n.6 del 14/03/2003

	ATV	Aree di trasformazione approvate, convenzionate, in fase di realizzazione o realizzate
	ATV	Aree di trasformazione approvate e non convenzionate
		Viabilità di nuova previsione
		Nuova previsione della Misinto - Turate



Ambiti storici da tramandare

NAF - Nucleo d'antica formazione

Edifici sottoposti a vincolo

Ambiti esistenti da valorizzare

AV - Ambiti a verde privato

AV - Ambiti a verde privato di mitigazione ambientale non soggetti a trasformazione urbanistica/edilizia

AR1 - Ambiti prevalentemente residenziali compatti

AR2 - Ambiti prevalentemente residenziali, di riqualificazione

AR3 - Ambiti di contenimento volumetrico

AR3 - Ambiti con pianificazione attuativa approvata /convenzionata/realizzata

APP - Ambiti prevalentemente produttivi, da mantenere e riqualificare

APC - Ambiti prevalentemente terziari e commerciali, da mantenere e riqualificare

239

COMUNE DI TURATE
Prov. di Como
Via Vittorio Emanuele, 2

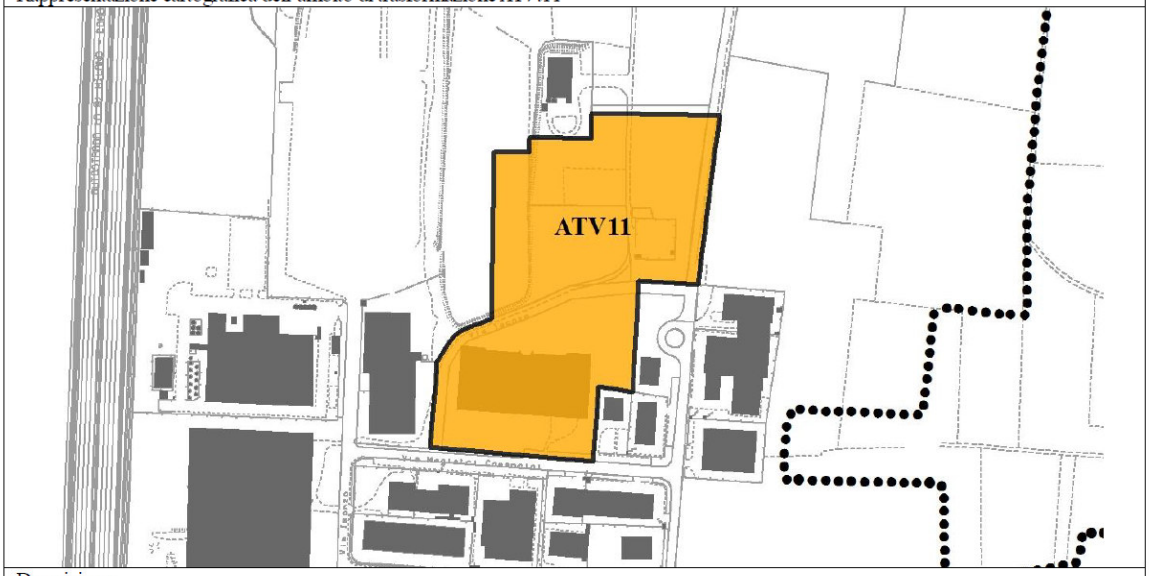
Documento di Piano

Criteri d'intervento relativi agli ambiti di trasformazione di previsione

N. Ambito	**ATVi11**

Localizzazione ecografica:	**via M. Comacini, via Isonzo**
Localizzazione catastale:	**Foglio 7 mappali 7081, 580, 581, 6853, 10513, 10514, 10516, 10667, 10671, 10673, 10669, 15517, 15518, 15519, 15520, 15521, 10677, 10675 (derivanti da frazionamenti e relative convenzioni urbanistiche PIP 2)**

Rappresentazione cartografica dell'ambito di trasformazione *ATVi11*



Descrizione

Corrisponde al PIP 2 (in diritto di proprietà) di zona omogenea D2 del P.R.G. La destinazione Industriale/Artigianale viene riconfermata nel rispetto dei limiti/parametri urbanistico/edilizi di cui al Piano di Insediamenti Produttivi approvato in via definitiva con deliberazione di C.C. n. 14 del 09/07/2005 e successiva delibera di G.C. n. n. 217 del 16/12/2006 nonché secondo quanto stabilito nelle convenzioni urbanistiche a rogito Dott. Alessio Michele Chiambretti rep. n. 192353/39887 del 27/03/2007 (rif. Soc. GIDUE S.p.A e Intesa Leasing "finanziaria") e rep n. 192354/39888 del 27/03/2007 (rif. Soc. De Ponti & C. S.p.A). Relativamente al termine di validità del Piano di Insediamenti Produttivi, per l'attuazione degli interventi edilizio/urbanistici, si rimanda alla convenzione citata nonché alla deliberazione di G.C. n. 177 del 26/08/2010 di proroga termini. Alla scadenza dei termini si procedere secondo quanto stabilito nella convezione e secondo le specifiche leggi di settore (L. 22/10/1971 n. 865 e s.m.i).

Classificazione	**Ambiti di trasformazione produttivo * per produzione e trasformazione di beni o di servizi "direzionale, etc, rif. art. 9.2 Disposizioni Attuative del PdR"**		
Modalità di intervento	**Congruo Titolo Abilitativo previsto per legge**		
Parametri di edificabilità del PIP 2 da progetto approvato			
Superficie territoriale (Sit)	**41.037,15 mq (17.983,15 mq VD + 3.650 mq viabilità com + 19.404 mq D2)**	*Destinazioni d'uso ammesse*	**I, A**
Superficie fondiaria	**19.404,00 mq (15.460 mq comparto A+B+C "GI-DUE" + 3.469 mq comparto D "De Ponti" + 475,00 mq parcheggi)**	*Destinazioni d'uso non ammesse*	**R, C**

240

COMUNE DI TURATE
Prov. di Como
Via Vittorio Emanuele, 2

Documento di Piano

Criteri d'intervento relativi agli ambiti di trasformazione di previsione

s.l.p totale consentita lotto	**15.460 mq (15.220 mq comparto A+B+C+ 240 mq comparto D)**	*Rapporto di copertura (RC)*	**50,00%**
		Superficie coperta max. ammessa	**7.730,00 mq (7.610 mq comparto A+B+C + 120 mq comparto D)**
Distanze dai confini minima	**5,0 ml**	*Altezza massima (H max)*	**12,50 m**
Distanze dagli edifici minima	**10,0 ml**	*Numero piani (NP)*	-
		Verde privato (VP)	**15% di 18.929 mq = 2.839,35 mq (2.319 mq comparto A+B+C +520,35 comparto D) 50% di s.f. con 1 albero ogni 50 mq di sup. libera 2.828,11 mq di s.f 3.236,26 mq da progetto**
Distanze minima dalle strade	**7,50 ml dalle strade comunali**		
Aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (Servizi)	**18.958,15 mq (41.037,15 s.f – 19.404 D2 – 2.675 viabilità interna PIP) per aree a Standard a verde produttivo "VD" di cui mq 10.300 a bosco (rif. autorizzazione Paesaggistica della Provincia di Como n. 78/0705/09/2007 prot. 41996)**		
Prescrizioni Particolari	-		
Fattibilità geologica	2A – Fattibilità con modeste limitazioni – Si rimanda allo studio di fattibilità geologica.		

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Criteri e metodologie estimative

I principi sui quali è basata la logica estimativa possono riassumersi nei seguenti enunciati, rispetto ai quali il giudizio estimativo non può essere in contrasto:

1. Il valore dipende dall'aspetto economico del bene, cioè dallo scopo della stima.
2. Il metodo estimativo è unico essendo basato esclusivamente sulla comparazione.
3. Il giudizio di stima deve essere oggettivo e generalmente valido e pertanto, deve formularsi sulla base della teoria dell'ordinarietà.

Il principio dell'ordinarietà parte dal presupposto che il giudizio di stima deve formularsi con riferimento a quelle circostanze quali prezzi, tendenze e caratteristiche dei beni che, con maggiore frequenza, si riscontrano nel mercato. La teoria dell'ordinarietà conduce all'oggettività del giudizio.

4 Scopo della stima

Dallo scopo della valutazione discende la scelta del criterio di stima più adatto alla soluzione del quesito. Nel caso specifico si sta esaminando l'acquisizione di un fabbricato al rustico che deve essere completato ed ampliato, necessita verificare il prezzo proposto di acquisto, i costi di completamento ed ampliamento.

5 Metodologia di stima adottata

In questi casi si utilizza la stima per trasformazione. Il metodo prevede che le trasformazioni siano: urbanisticamente consentite, fisicamente e tecnicamente realizzabili, finanziariamente sostenibili ed economicamente convenienti. Se solo uno di questi quattro assunti non fosse riscontrato si soprassiede alla verifica. L'importo spendibile per l'acquisto viene valutato, dagli investitori immobiliari, sulla base della spesa da sostenere per reimmettere il cespite sul mercato sia per l'alienazione che per la messa a reddito. Valutano inoltre il passaggio dalla situazione attuale (rustico) a quella finale (immobile finito) in termini economici e

finanziari, la trasformazione avviene tramite una successione di costi e ricavi dove i costi anticipano i ricavi e i ricavi devono necessariamente essere maggiori dei costi. Nel caso in esame non esiste un investitore immobiliare, l'immobile verrebbe completato e attrezzato impiantisticamente per soddisfare le specifiche esigenze produttive dell'acquirente che andrebbe poi ad utilizzarlo. Ciò nonostante, è necessaria la verifica di mercato sia per la quantificazione dei costi degli interventi che per la determinazione del prezzo di acquisto.

6 Procedimento estimativo per trasformazione

La stima è stata eseguita con metodo finanziario. La determinazione del valore finale dell'immobile è stata ottenuta per capitalizzazione del reddito, stima che richiede di determinare un canone di locazione e un indice di capitalizzazione. Per il canone di locazione ordinario si è utilizzato quello rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per capannoni industriali in stato conservativo ottimo (min. 2,1 – max 3,5 – medio 2,8 mese x 12 mesi = € 33,60 mq anno) moltiplicando il valore unitario ottenuto per la superficie commerciale del subject si ottiene il canone lordo annuo. Anche per la determinazione dell'indice di capitalizzazione si sono utilizzati i rilevamenti dell'OMI: valore di mercato unitario medio per capannoni industriali in stato conservativo ottimo € 800,00, canone di locazione unitario medio € 33,60 anno. Il rapporto tra i due dati genera un indice di capitalizzazione del 4,133%. Ottenuto il valore del cespite ad opere compiute, per la determinazione del prezzo massimo spendibile per l'acquisto allo stato attuale, si ricerca il VAN (Valore Attualizzato Netto). Dal più probabile valore finale dell'immobile si detraggono tutte le spese necessarie al suo completamento diluite nel tempo ed assoggettate ad un saggio di sconto. I costi sono stati ricavati utilizzando l'applicativo Cresme Cineas per la tipologia costruttiva e la zona di riferimento, nel caso specifico si è proceduto a detrarre quelli inerenti le opere già eseguite. La quantificazione del manufatto esistente è stata calcolata utilizzando le percentuali di incidenza dei lavori contenute nelle tabelle pubblicate sul "Prezziario delle Tipologie Edilizie" edito da DEI.

Per fonti e documentazione utilizzati si rimanda agli allegati.

CONCLUSIONI

In risposta al quesito riporto gli esiti delle stime:

1. Il prezzo massimo spendibile per l'acquisizione del cespite è stimato in € 2.360.000,00 in cifra tonda.
2. Il costo dell'iniziativa immobiliare per il completamento dell'esistente in € 6.500.000,00.
3. Il costo dei completamenti comprensivi di ampliamento in € 9.700.000,00.

In fede

(Arch. Giuseppe Garletti)