

A.d.C. Prot. n.6023 del 25/02/2019  
Prot. n. 1292 del 15/01/2019

**Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**  
Via Tarchetti, 6 - 20121 Milano tel. 0039(02)63697441 fax. 0039(02)63697687 - up\_milano@agenziaentrate.it

oggetto

**Relazione Tecnico estimale per la determinazione del valore venale all'attualità di un'area di proprietà dell'L.C.A. Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana, ubicata a Lazzate ed identificata al NCT al foglio 3 mappale 136, ai fini di eventuale futura alienazione mediante asta pubblica.**



committente

**L.C.A. ENTE STRUMENTALE ALLA CROCE ROSSA ITALIANA IN LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA - Via Toscana n.12 - 00187 ROMA**

Ns. prot.1292 del 15/01/2019

**Relazione Tecnico estimale per la determinazione del valore venale all'attualità di un'area di proprietà dell'L.C.A. Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana, ubicata a Lazzate ed identificata al NCT al foglio 3 mappale 136, ai fini di eventuale futura alienazione.**

Immobili siti a Lazzate in via San Lorenzo angolo Fratelli Rosselli.

PREMESSA .....	2
PARTE PRIMA .....	2
1. DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....	2
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....	2
1.2 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE ED UBICAZIONE .....	3
1.3 DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IN VALUTAZIONE. ....	4
2. DATI IDENTIFICATIVI .....	6
2.1 Dati catastali .....	6
2.2 Calcolo consistenze .....	8
PARTE SECONDA .....	8
3. DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE .....	8
3.1 Descrizione urbanistica .....	8
3.2 Dati urbanistici .....	8
3.3 Certificazioni di conformità .....	14
3.4 Provenienza.....	14
3.5 Servitù e altri diritti reali .....	14
PARTE TERZA .....	14
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	14
4.1 Criteri e metodologie estimative.....	14
4.2 Scopo della stima.....	16
4.3 Analisi del mercato immobiliare. ....	16
4.3.1 Analisi generale del mercato non residenziale in Italia .....	16
4.3.2 Analisi del segmento del mercato di riferimento. ....	20
4.4 Ricerche di mercato dirette.....	22
5 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA .....	24
5.1 Determinazione del valore venale all'attualità dell'area ubicata in via San Lorenzo angolo F.lli Rosselli a Lazzate di proprietà dell'Ente Strumentale alla CRI.	24
5.1.1 <i>Determinazione del valore venale dell'area edificabile in Zona BD, effettuato con il criterio del Valore di trasformazione.....</i>	25
<i>Market Comparison Approach (MCA).....</i>	29
5.2 Precedenti valutazioni.....	45
CONCLUSIONI.....	45

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up\_milano@agenziaentrate.it

**PREMESSA**

Nell' ambito dell'Accordo di collaborazione prot. n. 6023 del 25/02/2019 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate – U.P. Milano – Territorio, e l'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa L.C.A. (da ora Ente Strumentale), che regola la fornitura dei servizi tecnico-estimativi e supporto tecnico specialistico da parte di quest'Agenzia, a seguito della richiesta del suddetto Ente di cui alla nota n.633 del 14/01/2019 (ns. prot. n.1292 del 15/01/2019), viene redatta la presente relazione di stima avente come scopo quello di determinare all'attualità il più probabile valore venale di un lotto di terreno di proprietà del sopra citato Ente Strumentale, sito a Lazzate in via San Lorenzo angolo Fratelli Rosselli, al fine di una possibile futura alienazione.

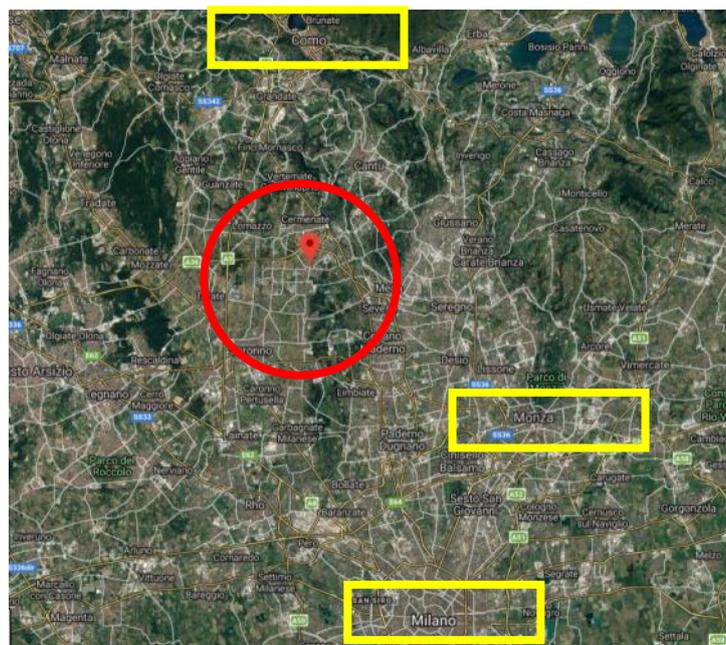
Lo scrivente ufficio pertanto procedeva, sulla base dei contenuti dell'accordo, alla raccolta della documentazione urbanistica e dei dati di riferimento identificativi, catastali e di consistenza dei compendi, proseguendo con una simulazione all'attualità del valore richiesto sulla base delle ipotesi di seguito esemplificate.

**PARTE PRIMA**

**1. Descrizione generale del bene**

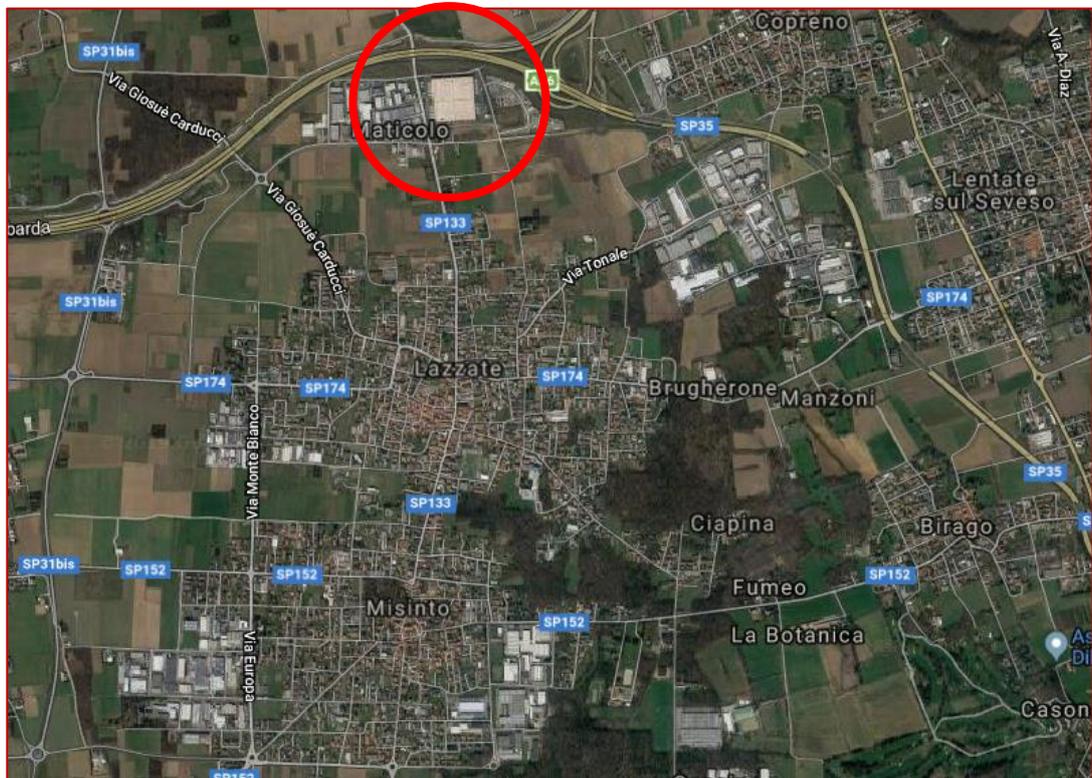
**1.1 Notizie di carattere generale**

I beni immobiliari oggetto di stima risultano ubicati a Lazzate, un comune di circa 8.000 abitanti ubicato al confine fra il territorio del Seprio, dell'Alto Milanese e della Brianza ed è in provincia di Monza e della Brianza, seppur più vicino a Como.



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up\_milano@agenziaentrate.it

Il territorio di Lazzate è situato nella parte più alta della pianura padana, a circa 260 m s.l.m., risulta per lo più pianeggiante e quasi completamente edificato con limitate zone agricole poste ad est e nord dell'abitato verso i comuni di Bregnano e Cermenate, e residue zone boscate nella fascia sud-est nei pressi dell'ambito verde relativo al Parco delle Groane.



Confina da nord in senso orario con i comuni di Bregnano (CO), Cermenate (CO), Lentate sul Seveso, Misinto, Rovellasca (CO).

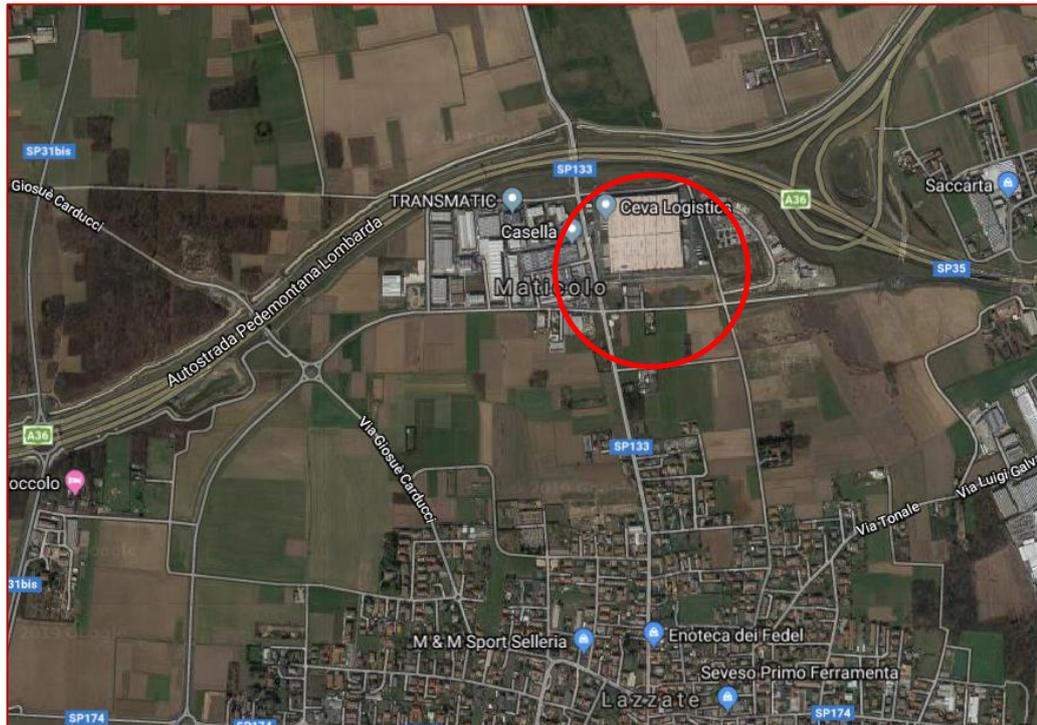
Il territorio comunale, non risulta interessato da alcuna particolare arteria di trasporto (autostrada, ferrovia ecc) che ne definisca e/o vincoli la rete viaria, ad esclusione, verso il confine nord, della nuova Autostrada Pedemontana Lombarda. Non sono presenti stazioni ferroviarie e l'unico servizio di trasporto pubblico è un servizio autobus gestito da Airpullman che lo collega con i comuni limitrofi di Saronno, Cesano Maderno e Limbiate.

Si riporta di seguito la descrizione generale dei compendi in valutazione.

### **1.2 Notizie di carattere generale ed ubicazione**

La presente valutazione ha per oggetto la determinazione del valore di un appezzamento di terreno ubicato nel comune di Lazzate in posizione estremamente periferica nella zona nord in località Maticolo, nelle immediate vicinanze del confine con il comune di Cermenate, nel settore comunale posto a nord del centro abitato e a sud della nuova Autostrada Pedemontana

Lombarda.



La zona edificata nella quale risulta inserita l'area in parola risulta essere a destinazione prettamente industriale, separata dal centro urbano edificato - centro storico - dalla cintura agricola, ben collegata alla rete autostradale nazionale grazie alla presenza a breve distanza dell'ingresso alla Pedemontana Lombarda.

Si rimanda alla allegata cartografia e al successivo punto 1.2 della ricognizione catastale per una più puntuale identificazione della proprietà in oggetto.

### 1.3 Descrizione del compendio in valutazione.

L'immobile che rientra nella presente valutazione, risulta essere un'area di proprietà dell'Ente Strumentale in premessa, posizionata all'interno di un comparto edificato di grandi dimensioni a destinazione industriale avente accesso pedonale e carraio dalle vie San Lorenzo e Fratelli Rosselli.

Il lotto in parola, pianeggiante, di forma regolare approssimativamente rettangolare, sviluppa una superficie catastale di mq. 2.878 e all'attualità, sulla base del solo sopralluogo virtuale effettuato con mezzi informatici, non risulta presentare strutture edificate in sopraelevazione essendo adibito a verde interno al comparto recintato. Confina, oltre che con le sopra citate vie data la posizione angolare sud-ovest nel lotto, con una nuova via di PGT che lo separa dalla restante parte del comparto originario, di cui alla società Ceva Logistic.

**Vista dell'area**



**Vista dell'area da via San Lorenzo**

**Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**  
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: [up\\_milano@agenziaentrate.it](mailto:up_milano@agenziaentrate.it)

## 2. Dati identificativi

### 2.1 Dati catastali

E' stata effettuata dallo scrivente una ricognizione ed identificazione catastale degli immobili in valutazione di proprietà pubblica sulla base della documentazione fornita dalla committenza dalla quale ad oggi è emerso quanto segue:

Quadro catastale aggiornato all'attualità intestato a: Associazione Italiana della Croce Rossa con sede in Roma, CF 01906810583, Proprietà per 1000/1000 come di seguito meglio identificato:

### NCT

Comune di LAZZATE ( Codice: E504) - Provincia di MILANO - Catasto Terreni

#### Immobile

Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità	Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha are ca	Deduz	Reddito	
								Dominicale	Agrario
3	136		-	SEMINATIVO	1	28 78		Euro 17.84	Euro 16.35

Dati derivanti da FRAZIONAMENTO del 15/11/2016 protocollo n. MI0649359 in atti dal 15/11/2016 presentato il 15/11/2016 (n. 649359.1/2016)

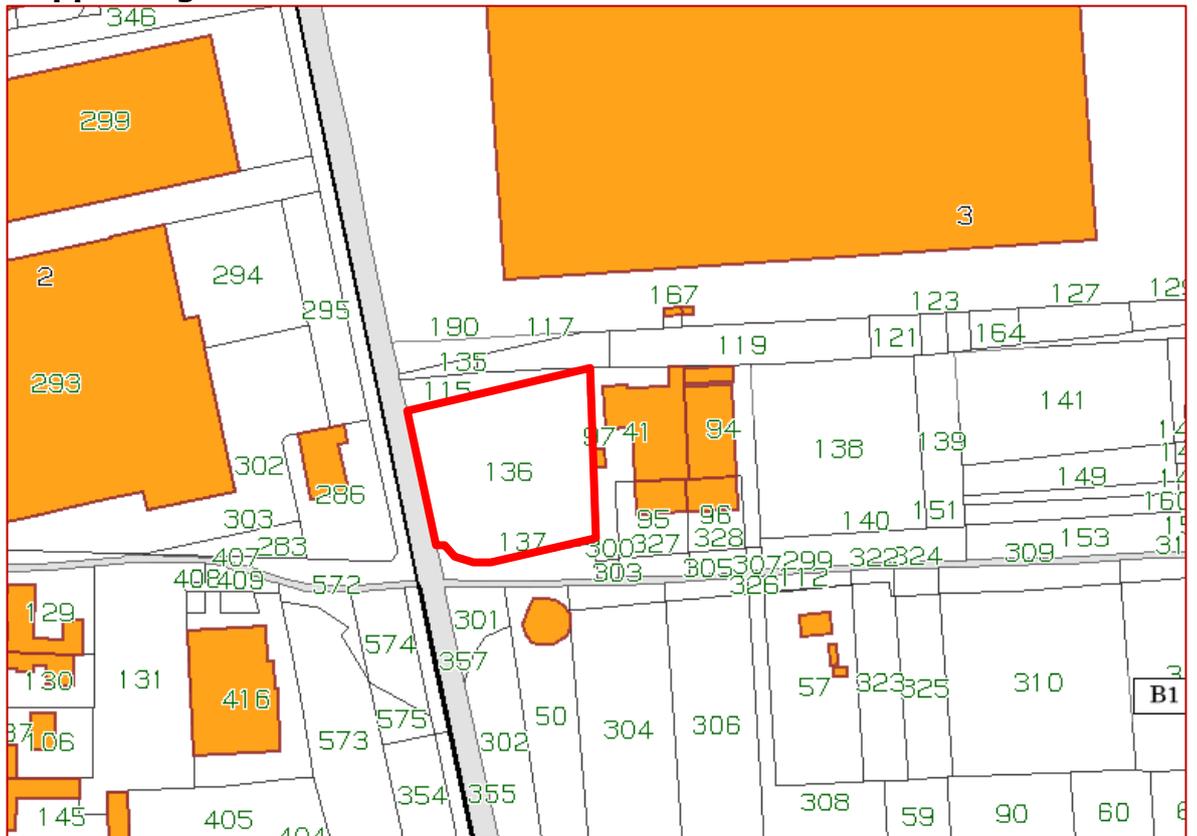
Notifica Annotazioni di immobile: sr Partita

#### Intestato

N. DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1 ASSOCIAZIONE ITALIANA DELLA CROCE ROSSA con sede in ROMA	01906810583*	(1) Proprieta' per 1/1

Dati derivanti da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/01/2017 Repertorio n.: 86687 Rogante: BELLEZZA MARIA Sede: MILANO Registrazione: Sede: REDISTRIBUZIONE DI AREE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 150.5/2017)

**Mappa Wegis FG 3 + Ortofoto**



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: [up\\_milano@agenziaentrate.it](mailto:up_milano@agenziaentrate.it)

## 2.2 Calcolo consistenze

La consistenza complessiva oggetto della presente valutazione di cui alla particella evidenziata dall'Ente Strumentale nella nota cui si risponde, risulterebbe essere pari a mq 2.878 come riportato di seguito.

Foglio	Particella	Consistenza catastale mq	PGT	Proprietà
3	136	2.878	Mc	Associazione Italiana della Croce Rossa
<b>TOTALE</b>		<b>2.878</b>		

Si segnala l'intestazione della particella difforme dall'Ente proprietario richiedente.

## PARTE SECONDA

### 3. Descrizione tecnico-legale del bene

#### 3.1 Descrizione urbanistica

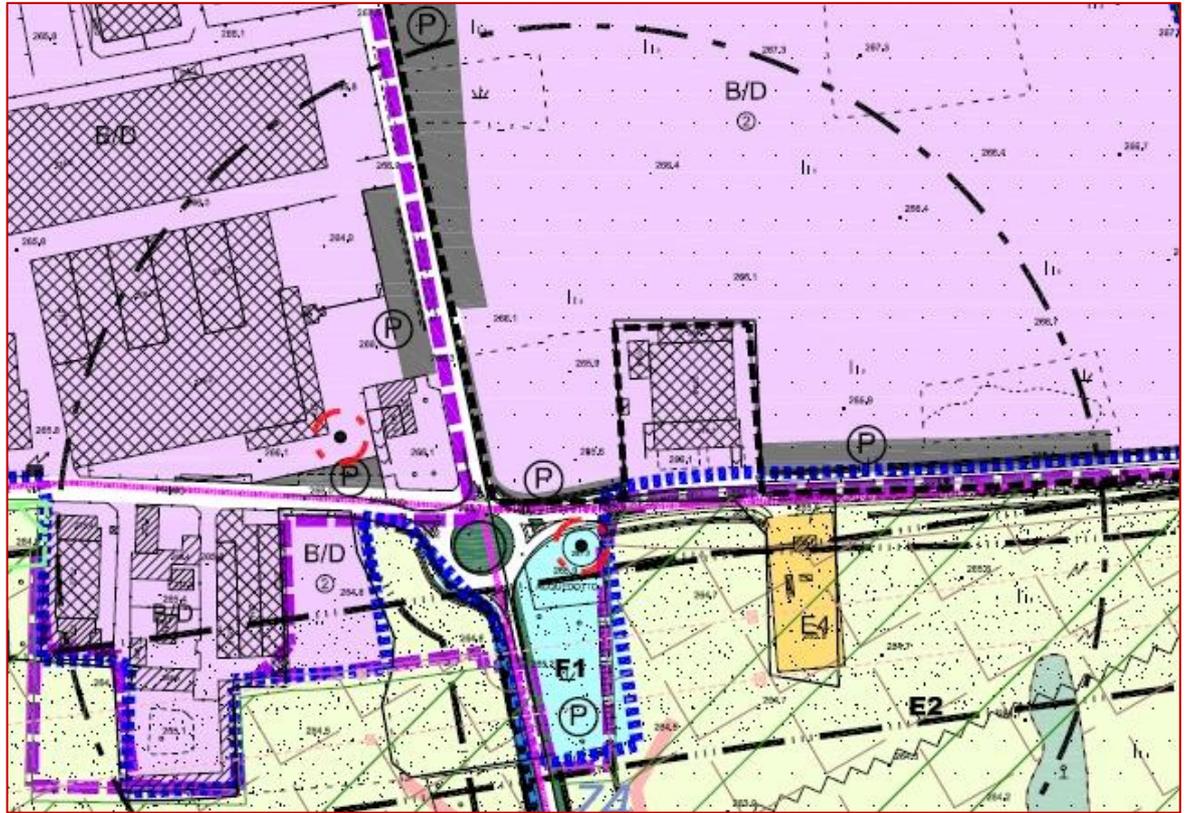
##### 3.1.1 Generalità

Il Comune di Lazzate è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 24/04/2018. Gli atti di PGT (Variante Generale al precedente PGT) hanno acquisito piena efficacia - ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. - con la pubblicazione dell'avviso della loro approvazione definitiva, avvenuta sul BURL n. 28 del 11/07/2018, fatta salva l'immediata prevalenza, ai sensi di legge, delle previsioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale Regionale.

#### 3.2 Dati urbanistici

All'attualità pertanto lo strumento urbanistico di riferimento, ai fini valutativi, è la Variante al PGT, di tale strumento urbanistico pertanto, si riportano le linee generali riguardanti la destinazione urbanistica relativa all'ambito in valutazione oltre alla normativa di riferimento di cui alle NTA del DdP, del PdR e del PdS.

**PGT**  
**PIANO delle REGOLE**



Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up\_milano@agenziaentrate.it

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	
<b>RESIDENZIALE</b>	
<b>A</b>	<b>A:</b> CENTRI STORICI E NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE -I.G.M. 1888 - art. 19 - N.d.A. del P.T.P.R. e art. 36 - N.d.A. del PTCP
<b>A1</b>	<b>A1:</b> Insediamenti circostanti il centro storico ed i nuclei di antica formazione, di Interesse storico-tipologico
<b>B</b>	<b>B:</b> RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO * di cui all'art. 45 delle N.T.A. del P.d.R.
<b>BV</b>	<b>BV:</b> RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E DI VERDE PRIVATO
<b>BC</b>	<b>BC:</b> RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO PER PIANI ATTUATIVI VIGENTI
<b>PRODUTTIVO</b>	
<b>BD</b>	<b>BD:</b> PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE BD⊙ con prescrzioni
<b>B/DR</b>	<b>B/DR:</b> PRODUTTIVO IN AMBITO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
<b>SERVIZI</b>	
<b>B/SU</b>	<b>B/SU:</b> DI RISTRUTTURAZIONE E DI COMPLETAMENTO PER SERVIZI URBANI (B/SU⊙, B/SU ⊙)
<b>SERVIZI PUBBLICI E PER IMPIANTI TECNOLOGICI</b>	
<b>F - SERVIZI DI PUBBLICO INTERESSE (STANDARD)</b>	
<b>F</b>	<b>F:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> <b>F:</b> <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span>
URBANIZZAZIONE PRIMARIA (U1)	
⊙ PARCHEGGI DI SUPERFICIE E SOTTERRANEI	
⊙ PARCHEGGI di proprietà privata ad uso pubblico	

**Art. 48 PdR – BD - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE**

**1 – Descrizione:** Parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, destinate ad attività produttive o ad esse compatibili.

**2 – Destinazioni d'uso:** Sono ammesse ed escluse le destinazioni di cui all'art. 8- b) delle presenti norme.

All'interno dei P.A. vigenti valgono le destinazioni previste dagli stessi.

**3 – Parametri Edilizi**

All'esterno dei P.A.:  
I<sub>sf</sub> = per i lotti liberi e per gli interventi di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, pari a 0,80 mq./mq. o a 1,00 mq./mq. in funzione delle modalità di

intervento e/o pari all'esistente se superiore;

= in funzione degli indici H e Rc fino ad un indice di utilizzazione massimo di 1,00 mq./mq. o superiore se esistente, per il completamento di insediamenti esistenti con indice Isf uguale o superiore a 0,80 mq/mq.

H = mass. 12 m. e/o pari all'edificio più alto interno all'insediamento interessato dall'intervento aumentabile di un piano (3 mt.) per soprizzo di edifici esistenti o per nuovi edifici multipiano per un'altezza massima complessiva di 15 m. Tali altezze possono essere superabili da impianti e volumi tecnici se tale aumento risulta comprovato da necessità tecnologiche relative alla produzione ed a condizione che venga ridotto al minimo l'impatto ambientale

SI = come da definizione all' art. 13 delle presenti norme (= 15%)

Pp = 1/6 SIp.

Rc = mass. 65%

L'indice Rc esistente è elevabile per l'ampliamento degli insediamenti esistenti al 70%, una volta verificati tutti gli altri indici delle presenti norme ed una volta garantiti i requisiti di compatibilità e di sicurezza, compresi gli spazi interni di manovra e di parcheggio e l'indice SI

Ds = esistente per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento e di ristrutturazione edilizia cui all'art 17a delle presenti norme e per i soprizzi; come stabilito dall'art. 16 a negli altri casi

Dc = come stabilito all'art. 16 b

De = come stabilito all'art. 16 c

All'interno dei P.A. rimangono vigenti tutti i parametri edilizi ed urbanistici, così come previsto dall'art.5b delle presenti norme.

In tutti i casi è possibile mediante un P.A. e/o una Variante dei P.A. vigenti derogare per i lotti interni al P.A. stesso le distanze Ds, Dc e De di cui sopra, fermo restando quanto previsto dal D.M. 02-04-1968 n°. 1444. Il Rc degli insediamenti esistenti ad indice Isf superiore a 0,80 o 1,00 mq/mq, può essere aumentata per l'ampliamento delle attività già insediate nel rispetto degli altri indici di ambito (SI, Pp, Ds, Dc e De).

**4 – Modalità d'intervento:** Le modalità d'intervento sono quelle definite dai precedenti artt. 4 e 5a così come sintetizzate di seguito.

L'edificazione è possibile a mezzo

- di Permesso di Costruire semplice o di altro titolo abilitativo corrispondente per gli interventi di tipo conservativo degli edifici esistenti e per interventi di ampliamento nei limiti di 0,80 mq/mq e/o di 1,00 mq/mq per gli edifici ad indice corrispondente inferiore a 0,80 mq/mq e/o a 1,00 mq/mq e per nuovi interventi e di ristrutturazione edilizia con o senza demolizione e ricostruzione nei limiti di 0,80 mq/mq fino ad una SIp di progetto massima di 500,00 mq., nel rispetto degli indici di H e R.C.;
- di Permesso di Costruire Convenzionato o PA per nuovi interventi, per interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione e per interventi di ristrutturazione urbanistica nei limiti di 0,80 mq/mq, per una SIp di progetto massima di 1.000,00 mq. nel rispetto degli indici di H e R.C.;
- di Piano Attuativo di cui al D.d.P. per nuovi interventi e per interventi di ristrutturazione urbanistica ad un indice di utilizzazione superiore a 0,80 mq./mq. fino ad un massimo di 1,00 mq./mq. o superiore se esistente e/o per una SIp di progetto superiore a 1.000,00 mq. nel rispetto degli indici di H e R.C..

**5 - Standard** - per i P.C. verranno cedute le urbanizzazioni primarie (U1) così come individuate sulla tavola dell'Azionamento e dai suoi allegati o dal P.C. in attuazione dell'art.6a delle presenti norme per le singole destinazioni principali ed ammesse nell'ambito.

- nell'attuazione dei Piani Attuativi e/o PCC, verranno cedute le urbanizzazioni secondarie (U2) così come individuate sulla tavola dell'Azzonamento e se individuate in misura minore delle quantità di cui all'art.55, la rimanente quota di U2 andrà reperita o monetizzata a richiesta dell'Amministrazione Comunale. Di tale quantità prevista dall'art.55 il 50% sarà necessariamente ceduta e destinata a parcheggio
- Per gli interventi a P.A. di cui al D.d.P. (art.30-NB), la perequazione di cui alle N.T.A. – D.d.P. sarà calcolata come previsto dal precedente art.33.3).

**6 – Prescrizioni particolari** L'insediamento nell'ambito BD individuata sulla tavola dell'azzonamento con il numero ① è regolamentato dalla convenzione vigente con permesso di costruire per l'ampliamento degli edifici. L'insediamento è funzionalmente connesso all'Ambito di trasformazione D del previgente DdP e già conformato.

Per gli ambiti BD ② interni all'AIP di cui all'art.30 della normativa del PTCP, l'eventuale previsione di interventi a consumo di suolo diversi da quelli autorizzati e fatti salvi dal PTCP, necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con il Comune.

## Art. 8 - DESTINAZIONE D'USO

### b) Industria ( D )

Destinazione principale : Industria, nei limiti di cui al Regolamento di Igiene (Tit. II, cap. 7, art. 3.3) sono comprese in questa categoria: industrie, laboratori artigianali, laboratori di analisi, uffici amministrativi, tecnici di ricerca e depositi purché connessi sia alla attività principale dell'unità produttiva, sia alle attività di consociate o altre attività correlate all'attività principale stessa, officine con eventuali distributori di carburante e carrozzerie.

Destinazioni d'uso compatibili con la D

Nei limiti del 40% della S.I.p. sono ammesse come compatibili le attrezzature connesse alla commercializzazione di beni o oggetti prodotti dall'unità produttiva, nonché attrezzature espositive e depositi direttamente connessi con le attività produttive, autorimesse pubbliche e private, o attrezzature aziendali, ricreative, di ristoro, sociali e sanitarie e di servizi pubblici, residenza esclusivamente di servizio, per il titolare o il custode nella misura di un mq. 1,00 di superficie per ogni mq. 4,00 di S.I.p., per un minimo di 75 mq di SIp abitativa e per un massimo di 200 mq di SIp abitativa per ogni unità produttiva.

Le destinazioni d'uso compatibili con l'industria, esclusa la residenza ed escluse le attività commerciali dichiarate non ammissibili, sono ammesse anche in forma non connessa con l'industria, oltre la percentuale del 40%, a condizione che vengano reperiti in loco e non monetizzati, gli standard corrispondenti alla nuova destinazione "servizi".

Analogamente la percentuale del 40% può essere superata in attuazione di quanto previsto dal successivo art.9 per il cambio da destinazione d'uso principale e compatibile a destinazioni d'uso di pubblico interesse.

Gli spazi destinati ad ufficio con i relativi vani accessori seguono lo stesso regime di onerosità degli edifici produttivi se:

- hanno consistenza massima di m<sup>2</sup> 60,00 e fanno parte di edifici produttivi con SIp di m<sup>2</sup> 500,00, onnicomprensivo, nel rispetto del 60% massimo della SIp produttiva stessa;
- presentano una SIp pari al 10% per unità produttive di SIp superiore a 500 m<sup>2</sup>, fino ad un massimo di 200,00 m<sup>2</sup>.

Destinazioni d'uso non ammissibili

E" esclusa la residenza e le altre attività compatibili oltre le quantità di cui alle Destinazioni d'uso compatibili.

Sono pure escluse le attività che sono normate da altri articoli quale l'attività culturale e/o religiosa e le loro attrezzature di interesse comune (art. 55) e le eventuali altre attività dichiarate non ammissibili nei singoli ambiti produttivi.

Per le attività commerciali sono escluse le attrezzature commerciali di vicinato e quelle per la grande e media struttura di vendita, comprese quelle organizzate in forma unitaria.

Sono altresì esclusi gli insediamenti industriali soggetti all'art. 2 del Decreto Legislativo 17 agosto 1999, n°. 334. (Attuazione della direttiva 96/82/CE relativa al controllo dei pericoli di incidenti rilevanti connessi con determinate sostanze pericolose) con zone di impatto a rischio di lesioni, esterne agli insediamenti.

Nel caso di cessazione di attività non ammissibili in atto, fermo restando le esclusioni di cui sopra, le nuove attività dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale, previa acquisizione dei pareri dovuti.

#### **Art. 55- F PUBBLICO INTERESSE (STANDARD) dal PdS**

1 - DEFINIZIONE Rappresentano quelle aree esistenti o previste riservate alle attrezzature pubbliche e di uso pubblico indicate dal P.G.T. in conformità ai disposti dell'art. 9 della L.R. n°. 12/2005 e dalle presenti norme.

2 - DESTINAZIONE 1) Le aree F residenziali comprendono:

A - Istruzione inferiore - attrezzature scolastiche S

- asili nido e scuole materne Sm
  - scuole dell'obbligo elementari e medie Se , Sd
- Superficie parziale 4,50mq/ab.

B - Interesse comune:

- municipio e delegazioni comunali M
  - attrezzature religiose Cr
  - centro socio - sanitario As e attrezzature
  - culturali e sociali Cc
  - cimiteri
- Superficie parziale 4,00mq/ab.

C - Parco - gioco - sport

- aree verdi di quartiere V
  - parchi Pp
  - impianti sportivi Cs
  - isole pedonali e piazze Pz
- Superficie parziale 12,00mq/ab.  
Superficie totale 20,50mq/ab.

D - Edilizia Residenziale Pubblica ERP

Il Piano dei Servizi potrà quantificare il fabbisogno quinquennale di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.), definendo le modalità per il suo soddisfacimento. Analogamente il Piano dei Servizi comprende l'area dei Cimiteri tra le U2 di interesse generale di cui all'art.44.4 della L.R. n°. 12/2005.

2) Per attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico (F/D) al servizio degli insediamenti destinati alla produzione si intendono: parcheggi e piazzali anche protetti di sosta dei mezzi; mense; attrezzature collettive; e socio - sanitarie; aree verdi ed impianti sportivi e culturali.

Le aree F prevalentemente destinate a verde o attrezzature all'aperto nella Tavola di Azionamento sono individuate con apposito simbolo Vi.

3) Per attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico (F/S) per servizi, si intendono: parcheggi e piazzali anche protetti di sosta dei mezzi; mense; attrezzature collettive; e socio - sanitarie; aree verdi ed impianti sportivi e culturali, mercati di quartiere.

4) Per attrezzature pubbliche, di uso o di interesse pubblico (F/P) nel Parco delle Groane si intendono gli ambiti F riservati alle destinazioni definite dal P.T.C. del Parco delle Groane.

3 - DOTAZIONE

a - La dotazione minima di Standards urbanistici secondari (U2) negli ambiti Residenziali in attuazione del P.G.T. comprensiva degli esistenti e di quelli di previsione, da realizzarsi con intervento diretto comunale o convenzionato con privati e enti, è di mq/ab.20,5 con l'aggiunta di 3,0mq/ab. per parcheggi e di 3,0mq/ab. di verde attrezzato di U1 per un totale di 26,5mq/ab.

- per ogni 120 mc. di volume urbanistico (V) edificabile per la realizzazione di alloggi di superficie utile abitabile dichiarata maggiore o uguale a 80 mq.

- per ogni 80 mc. per la realizzazione di alloggi di superficie dichiarata inferiore a 80 mq.

A questo fine in sede di presentazione del permesso di costruire convenzionato o del Piano Attuativo dovrà essere dichiarata la tipologia degli alloggi.

b - La dotazione minima di cui sopra, per gli ambiti destinati ad attività produttive, in attuazione del P.G.T. è pari al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.

c - La dotazione minima di cui sopra per le destinazioni commerciali e terziarie, in tutti gli ambiti di P.G.T. consentiti, non potrà essere inferiore rispettivamente a quanto definito dall'Art. 63 per le destinazioni commerciali ed all'80% della superficie lorda di pavimento (Slp) prevista per le altre destinazioni terziarie e direzionali.

La dotazione minima dello standard di parcheggio U1 per attività produttive e di servizi, sarà pari al 50% dello standard complessivo.

La dotazione minima di standard, in attuazione del Piano dei Servizi, deve essere contestuale in aree e superfici lorde di pavimento.

d - Analogamente il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici da residenza a commercio o a industria e da industria a commercio, attuati con esecuzione di opere edilizie o senza opere edilizie (limitatamente alla media distribuzione), comportano variazione degli standard urbanistici minimi di cui sopra.

Tali variazioni degli standard urbanistici minimi si applicano anche se la destinazione residenziale di partenza non ha mai dato luogo a cessioni di standard urbanistici. In questo caso lo standard da reperire a seguito del mutamento è l'intera quantità prevista dal presente articolo.

Nel caso che già esista uno standard riferito alla destinazione residenziale andrà reperita la differenza tra lo standard per esercizi commerciali e industriali e quelli residenziali.

Nel caso che il P.G.T. dia una percentuale massima di residenza o di attività produttive che non viene completamente realizzata (in un ambito del T.U.C. o Ambito di Trasformazione) a favore di una maggiore quantità commerciale o terziaria, la quantità di standard da cedere si ragguaglia secondo le quantità di cui sopra.

4 - TIPI DI INTERVENTO La nuova edificazione è regolata dalle seguenti norme:

- altezza massima consentita mt. 10,50

- distanza minima dai confini non inferiore alla metà dell'altezza dei nuovi edifici e comunque non inferiore ai mt. 5,00 salvo accordi convenzionati di confine nel caso di edificazione in aderenza

- distanza minima tra edifici antistanti pari all'altezza dell'edificio più alto e mai minore di mt. 10

- superficie coperta inferiore a 1/2 della superficie dell'intero lotto

- parcheggi interni in ragione di 1 mq. /20 mc. edificati

All'interno dell'ambito A, valgono le disposizioni di cui all'art. 44 delle presenti norme.

Gli edifici di culto non sono soggetti ai limiti di altezza di cui sopra.

All'interno dell'ambito F, il P.G.T. si attua in generale mediante progetti e/o Piani Particolareggiati.

In data 21/10/2009 è stata stipulata una Convenzione Urbanistica riguardante l'intero ambito di PdL (in cui ricade l'area in valutazione), con atto a rogito del notaio M. Bellezza rep.41569/4899, trascritto a Milano 2 il 19/11/2009 al n. 154908/97443.

Detta Convenzione Urbanistica è stata in seguito modificata come si seguito indicato:

- in data 28/05/2010 con atto n. rep. 41777/5068 notaio A. Aurucci di Milano, registrato a Milano 1 in data 28/06/2010 al n. 12150 serie 1T;

- in data 15/12/2010 con atto n. rep. 42028 notaio A. Aurucci di Milano, registrato a Milano 2 in data 13/01/2011 al n. 2759/1550;

- in data 03/10/2016 con atto n. rep. 44001/6567 notaio A. Aurucci di Milano, registrato a Monza in data 26/10/2016 al n. 28108 serie 1T e trascritto a Milano 2 il 26/10/2016 al n. 121215/76878.;

### **3.3 Certificazioni di conformità**

Non risulta necessario verificare alcuna certificazione di conformità.

### **3.4 Provenienza**

Sulla base delle indicazioni riscontrate nella banca dati di quest'Ufficio, le particelle costituenti il lotto in valutazione risultano pervenute all'Ente Strumentale a seguito di:

- FRAZIONAMENTO del 15/11/2016 protocollo n. MI0649359 in atti dal 15/11/2016 presentato il 15/11/2016 (n. 649359.1/2016)
- ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/2016 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 02/01/2017 Repertorio n.: 86687 Rogante: BELLEZZA MARIA Sede: MILANO Registrazione: Sede: REDISTRIBUZIONE DI AREE (Passaggi intermedi da esaminare) (n. 150.5/2017).

### **3.5 Servitù e altri diritti reali**

L'Ente Committente non ha fornito documentazione inerente servitù e altri diritti reali insistenti sull'immobile, pertanto il compendio sarà valutato come libero da ogni peso e gravame.

## **PARTE TERZA**

### **4. Processo di valutazione**

#### **4.1 Criteri e metodologie estimative**

La formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare in relazione alla finalità della stima richiesta. Dall'individuazione dell'aspetto economico discende la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale.

In generale si può procedere attraverso:

- L'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- L'approccio del costo, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di costo;

- L'approccio finanziario, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione, sia valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria, in regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato, in realtà si tratta di valori diversi.

Uno dei principi a fondamento dell'estimo prevede che il giudizio di valore si fondi sulla comparazione. La metodologia che conduce alla valutazione si deve basare dunque sul confronto tra beni economici, che può avvenire secondo due diverse modalità, diretta o indiretta, dai cui discendono i procedimenti sintetici o analitici.

Le metodologie utilizzate per la determinazione del valore di mercato sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, attuata attraverso procedimenti sintetici, essenzialmente attraverso il metodo comparativo (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
2. Metodologia indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata in assenza dei requisiti necessari all'applicabilità della metodologia diretta, e quindi fondata sulla ricerca indiretta del valore di mercato, tramite uno degli altri criteri di stima utilizzato come procedimento.

Le condizioni al contorno della valutazione inducono alla scelta di una delle metodologie sopra esposte (presenza o meno delle condizioni necessarie a sviluppare la valutazione).

#### Metodi di stima diretti

Le stime dirette, riconducibili all'approccio del mercato e basate sulla comparazione possono essere distinte come segue:

- a) In funzione del numero di parametri del confronto:
  - Stime monoparametriche;
  - Stime pluriparametriche.
- b) In funzione della procedura di applicazione:
  - Stime deterministiche;
  - Stime probabilistiche.

#### Metodi di stima indiretti

La stima del valore di mercato attraverso l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- L'approccio tecnico del costo (*cost approach*), ricercando, ad esempio, il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- L'approccio finanziario (*income approach*), utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene.

Esistono poi, nella tradizione estimale italiana, altri aspetti economici considerabili come derivati da quelli già citati, che possono costituire ulteriori percorsi indiretti per la stima del valore di mercato, ossia:

- Valore di trasformazione;
- Valore di surrogazione;
- Valore complementare.

#### 4.2 Scopo della stima

La finalità e quindi lo scopo della presente stima è la determinazione all'attualità da parte dell'Ufficio scrivente, del più probabile valore di mercato di un lotto di terreno di proprietà dell'Ente Strumentale in premessa, ubicato a Lazzate in via San Lorenzo angolo F.lli Rosselli, ai fini di una possibile alienazione.

La soluzione del quesito estimale è stata effettuata in maniera indiretta applicando il criterio del valore di trasformazione in quanto sono realizzabili sull'area in esame destinazioni di tipo ordinario con possibilità di produrre reddito.

Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. International Valuation Standards (IVS 1.3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)".

#### 4.3 Analisi del mercato immobiliare.

Si richiama la nota territoriale e la statistica regionale Lombardia, relative all'andamento del mercato immobiliare non residenziale, redatte a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare e consultabile integralmente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

I dati delle compravendite pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici provinciali - territorio dell'Agenzia delle Entrate. I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita.

##### 4.3.1 Analisi generale del mercato non residenziale in Italia

Per l'undicesimo trimestre consecutivo i volumi di compravendite relativi agli immobili del settore terziario-commerciale (TCO), che comprende per lo più uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse, risultano in crescita, con un tasso tendenziale (+9,2%) quasi doppio rispetto a quello registrato nel trimestre precedente (+5,2%).

La Figura 1 mostra come le recenti dinamiche di mercato abbiano consentito al settore terziario-commerciale di tornare, in termini assoluti, ai livelli del 2012.

Figura 1: Serie storica trimestrale NTN settore TCO dal 2011 – dati osservati e dati destagionalizzati

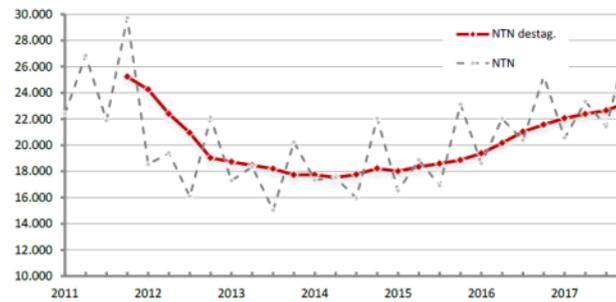
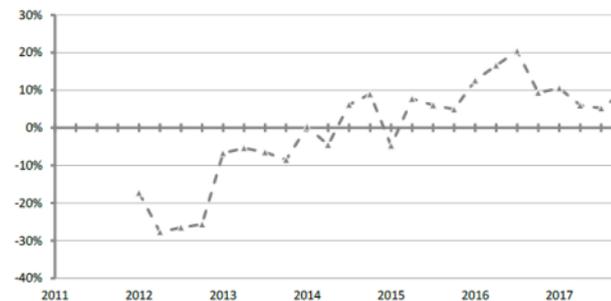


Figura 2: Serie storica variazioni % tendenziali NTN settore TCO dal 2011



## Il mercato immobiliare del settore terziario-commerciale in Italia

La crescita dei volumi interessa, nel IV trimestre 2017, tutte le macroaree nazionali; l'accelerazione registrata a livello nazionale risulta concentrata al Centro, dove il rialzo delle compravendite passa dal +7% al 10% nell'ultimo trimestre, e al Nord, in particolare nel Nord-Est che mostra una crescita del 14,9% rispetto al +1,9% del trimestre precedente. Al Sud e nelle Isole sono confermate le dinamiche del terzo trimestre, con un tasso tendenziale, nel IV trimestre, pari rispettivamente a +9,6% e 7,1%.

Nella Tabella di seguito riportata viene presentato il mercato, sempre diviso per macroaree territoriali, ma disaggregato in quattro segmenti: uffici e studi privati, negozi e laboratori, depositi commerciali e autorimesse ed un quarto comprensivo di edifici commerciali, alberghi e pensioni, istituti di credito ed uffici pubblici (categorie catastali rispettivamente D/8, D/2, D/5 e B/4).

NTN IV trimestre 2017 e distribuzione percentuale per tipologie settore TCO

Area	Uffici e studi privati	Negozi e laboratori	Depositi commerciali e autorimesse	B/4, D/2, D/5, D/8	Totale TCO
Nord-Ovest	1.049	2.609	4.479	548	8.685
Nord-Est	728	1.443	2.519	483	5.173
Centro	586	2.002	2.783	273	5.643
Sud	372	1.662	3.224	312	5.570
Isole	187	668	1.598	69	2.523
<b>Italia</b>	<b>2.923</b>	<b>8.383</b>	<b>14.603</b>	<b>1.685</b>	<b>27.594</b>
Nord-Ovest	12,1%	30,0%	51,6%	6,3%	100,0%
Nord-Est	14,1%	27,9%	48,7%	9,3%	100,0%
Centro	10,4%	35,5%	49,3%	4,8%	100,0%
Sud	6,7%	29,8%	57,9%	5,6%	100,0%
Isole	7,4%	26,5%	63,4%	2,8%	100,0%
<b>Italia</b>	<b>10,6%</b>	<b>30,4%</b>	<b>52,9%</b>	<b>6,1%</b>	<b>100,0%</b>

Il segmento "uffici e studi privati", presenta un leggero calo del tasso tendenziale, pari a -0,3% su scala nazionale, per effetto del dato negativo, unico ma di particolare peso, della macroarea Nord-Ovest (-11,3% con 1.049 NTN, pari a oltre 1/3 del mercato nazionale). Più grave risulta il corrispondente calo in termini di superficie compravenduta (-10,5% il dato nazionale), anche in questo caso concentrato esclusivamente nel Nord-Ovest (-27,1%). La superficie media risulta invece in ribasso un po' ovunque (unica eccezione il Sud, dove cresce di 12,80 mq); anche in questo caso spicca, tuttavia, il dato negativo del Nord-Ovest (-38,20 mq).

*NTN, STN totale e media e relative variazioni per area - Uffici e studi privati*

Area	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 17/IV 16 STN media m <sup>2</sup>
Nord -Ovest	1.049	-11,3%	184.393	-27,1%	175,7	-38,2
Nord -Est	728	6,1%	102.546	3,2%	140,8	-4,0
Centro	586	7,5%	99.929	1,9%	170,6	-9,3
Sud	372	7,5%	49.764	18,9%	133,7	12,8
Isole	187	9,8%	25.653	5,7%	136,9	-5,4
<b>Italia</b>	<b>2.923</b>	<b>-0,3%</b>	<b>462.284</b>	<b>-10,5%</b>	<b>158,1</b>	<b>-18,1</b>

Il segmento "negozi e laboratori" mostra, di contro, il tasso di crescita tendenziale più alto tra i quattro comparti del settore terziario-commerciale: +13,2% in termini di volumi scambiati, +14,2% in termini di superficie degli immobili compravenduti. La dinamica appare abbastanza omogenea sul territorio nazionale, con l'unica eccezione delle Isole, che presentano, sia per volumi sia per superficie, un tasso negativo per quanto di basso impatto (rispettivamente -1,4% e -1,6%). La superficie media compravenduta per questo segmento immobiliare risulta in leggero aumento, +1,2 m2 rispetto all'analogo trimestre del 2016.

*NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area - Negozi e laboratori*

Area	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 17/IV 16 STN media
Nord -Ovest	2.609	15,0%	363.433	13,7%	139,3	-1,6
Nord -Est	1.443	11,5%	213.688	12,1%	148,1	0,8
Centro	2.002	15,8%	286.783	16,2%	143,3	0,5
Sud	1.662	15,4%	167.389	22,2%	100,7	5,6
Isole	668	-1,4%	65.813	-1,6%	98,6	-0,2
<b>Italia</b>	<b>8.383</b>	<b>13,2%</b>	<b>1.097.105</b>	<b>14,2%</b>	<b>130,9</b>	<b>1,2</b>

Nel terzo dei segmenti analizzati, "depositi commerciali e autorimesse", la crescita interessa tutto il territorio nazionale, con un tasso tendenziale del +10,4% in termini di volumi e del +14,8% in termini di superficie degli immobili scambiati. Il picco dei rialzi si realizza nel Nord-Est, +18% in termini

di NTN e +29,1% in termini di superficie. A livello nazionale, la superficie media di un immobile compravenduto nel IV trimestre 2017 appartenente a questo comparto è quasi di 118,00 mq, in aumento di 4,50 mq.

*NTN, STN totale e media e relative variazioni, per area – Depositi commerciali e autorimesse*

Area	NTN	Var% NTN IV 17/IV 16	STN m <sup>2</sup>	Var% STN IV 17/IV 16	STN media m <sup>2</sup>	Diff. IV 17/IV 16 STN media
Nord -Ovest	4.479	6,7%	517.690	5,4%	115,6	-1,4
Nord -Est	2.519	18,0%	352.072	29,1%	139,8	12,0
Centro	2.783	10,7%	326.360	16,9%	117,3	6,2
Sud	3.224	8,9%	356.099	15,6%	110,5	6,4
Isole	1.598	12,1%	164.492	13,9%	102,9	1,6
Italia	14.603	10,4%	1.716.712	14,8%	117,6	4,5

Il quarto ed ultimo segmento, che come si ricordava precedentemente aggrega quattro categorie relativamente eterogenee di immobili, rappresenta in realtà poco più del 6% del totale del settore terziario-commerciale, peraltro in gran parte (oltre l'80%) concentrato in una sola delle quattro componenti (edifici commerciali). Premesso ciò, il quarto trimestre 2017 ha mostrato, a livello nazionale, un andamento tendenziale sostanzialmente stabile, -0,8%, risultato di un significativo rialzo, +24,8%, nel Nord-Est che compensa le perdite nelle altre aree del paese.

*NTN e relativa variazione tendenziale complessiva, per area – (B/4, D/2, D/5, D/8)*

Area	B/4	D/2	D/5	D/8	NTN IV 2017	Var% NTN IV 17/IV 16
Nord -Ovest	11	41	23	473	548	-0,5%
Nord -Est	13	44	32	393	483	24,8%
Centro	18	42	5	208	273	-20,4%
Sud	4	25	5	278	312	-7,0%
Isole	4	8	4	53	69	-15,5%
Italia	50	161	69	1.404	1.685	-0,8%

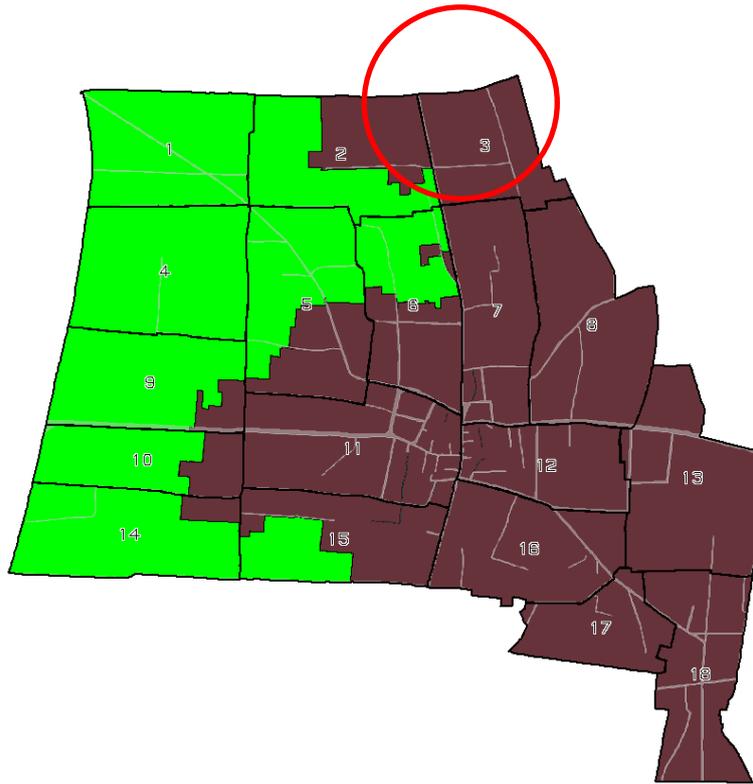
Dai dati sopra riportati si evince per l'area Nord-Ovest un generale trend negativo delle compravendite per i settori ad uso non residenziale.

Tale, studio risulta consultabile integralmente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

I dati delle compravendite pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare si riferiscono al numero di unità immobiliari compravendute, per ciascun trimestre, desunte dalle note di trascrizione degli atti di compravendita registrati presso gli archivi di Pubblicità Immobiliare degli Uffici provinciali - territorio dell'Agenzia delle Entrate.

I volumi di compravendita, in particolare, sono conteggiati sulla base delle unità immobiliari, oggetto di transazione a titolo oneroso, normalizzate rispetto alla quota di proprietà trasferita.

### Mappa Zone OMI



**Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**  
 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: [up\\_milano@agenziaentrate.it](mailto:up_milano@agenziaentrate.it)

#### 4.3.2 **Analisi del segmento del mercato di riferimento.**

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari a base della stima, o comunque al fine di elaborare un più attendibile giudizio estimativo, si sono prese in considerazione le rilevazioni dei più accreditati indicatori di mercato presenti in provincia, le cui risultanze sono riportate di seguito.

Ai fini dell'assunzione dei valori unitari da porre a base della stima, si sono prese a riferimento le indicazioni fornite:

- dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare**, redatto dall'Ufficio mediante rilevazione diretta degli elementi economici che vengono confrontati, per completezza, con altri indicatori di mercato afferenti la medesima zona da cui si rileva per il comune di Lazzate relativamente al 2° semestre 2018, per quanto riguarda la Zona di riferimento "B1"-Intero centro urbano, riporta:



#### 4.4 Ricerche di mercato dirette

Per quanto riguarda le offerte di vendita relative alla destinazione produttiva e terziaria di tipo strutturato e di servizio al produttivo, sono stati rilevati i seguenti immobili.

Comune di Lazzate - Destinazione Produttivo			
Ubicazione	Sup. (mq)	Prezzo richiesto (€)	Descrizione
via Isonzo	450	€ 450.000,00 Prezzo unitario richiesto in c.t. (€/mq) 1.000,00	 <p>rif.3127: capannone industriale in buono stato di manutenzione di 1100 circa, così suddiviso: al piano terra capannone mq 805 circa altezza mt.6,60/7,00 oltre mq 65 circa di uffici. al piano primo mq 130 circa di uffici finiti. ulteriori locali di mq 100 circa altezza mt.2,50. capannone dotato di mensole carro ponte. n.02 passi carrai e disponibilità di n.4 posti auto. area esterna indipendente di mq 600 circa. immobile dotato di impianti. possibilità di frazionare l'immobile in due lotti da mq 450 circa e da 415 mq circa. ubicato in zona con buona viabilità. classe energetica "g" ipe&gt;65 kwh/m3 annuo. www.damarealestate.it 02.99762500 info@damarealestate.it.</p>
via Isonzo	1.100	€ 790.000,00 Prezzo unitario richiesto in c.t. (€/mq) 718,00	 <p>rif.3126: capannone industriale in buono stato di manutenzione di 1100 circa, così suddiviso: al piano terra capannone mq 805 circa altezza mt.6,60/7,00 oltre mq 65 circa di uffici. al piano primo mq 130 circa di uffici finiti. ulteriori locali di mq 100 circa altezza mt.2,50. capannone dotato di mensole carro ponte. n.02 passi carrai e disponibilità di n.4 posti auto. area esterna indipendente di mq 600 circa. immobile dotato di impianti. possibilità di frazionare l'immobile in due lotti da mq 450 circa e da 415 mq circa. ubicato in zona con buona viabilità. classe energetica "g" ipe&gt;65 kwh/m3 annuo. per ulteriori foto-immagini-planimetrie-documentazione contattate la nostra agenzia. www.damarealestate.it 02.99762500 info@damarealestate.it.</p>
Via San Lorenzo 141	680	€ 450.000,00 Prezzo unitario richiesto in c.t. (€/mq) 662,00	 <p>L'immobile proposto fa parte di un più ampio capannone (1.200 mq) ad oggi diviso in quattro sezioni di egual misura. L'accesso avviene da via San Lorenzo e da un'area scoperta di proprietà che garantisce totale indipendenza e privacy: sulla stessa via San Lorenzo sono presenti 2 posti auto di proprietà. L'immobile si sviluppa su due livelli per un'altezza massima di mt. 11.25; al piano inferiore, oltre al magazzino a tutt'altezza, bagno con doppi servizi, doccia e l'ingresso agli uffici. Al piano primo disimpegno, tre ampi uffici, uno operativo con 3 posti lavoro e 2 direzionali, locale tecnico, bagno, sala riunioni e corridoio attrezzato direttamente collegato al soppalco visibile anche dal piano terra ed utilizzato come magazzino. La zona uffici è stata pensata e realizzata con materiali e arredi di ottimo livello. Il capannone ha subito importanti opere di ristrutturazione nel 2006 oltre ad un ampliamento per la realizzazione di un'autorimessa esterna a completamento della proprietà con possibilità di alloggiare n. 2 autocarri e/o 4 auto (chiusura con portoni sezionabili elettrici); a completamento un locale deposito di mq.20. Il piano terra è riscaldato tramite caldaia, mentre al piano primo i locali sono riscaldati/raffreddati da pompe di calore. Non ci sono spese di gestione se non quelle di normale manutenzione. Eagle Agency Via Milanese 20, 20099 Sesto San Giovanni (MI)</p>
Via Libertà 121	2.620	€ 1.050.000,00 Prezzo unitario richiesto in c.t. (€/mq) 400,00	 <p>Proponiamo complesso immobiliare di ca. 2.320 mq con accesso da sud, attraverso 2 cancelli carrai ed uno pedonale, così strutturato: a) laboratorio originario est - piano terra - falegnameria il nucleo originario del complesso, realizzato alla fine degli anni '70, con struttura tradizionale in opera, destinato all'attività produttiva; stato di manutenzione buono. Superficie lorda commerciale di 576 m<sup>2</sup> b) laboratorio nuovo ovest - piano terra - falegnameria struttura di recente costruzione, affiancata a lato ovest del fabbricato</p>

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up\_milano@agenziaentrate.it

			<p>originario, di un solo piano fuori terra, realizzata con strutture prefabbricate in c.a. e tamponamento con pannelli, sempre del tipo prefabbricato; stato di manutenzione buono. Superficie lorda commerciale di 552 m<sup>2</sup></p> <p>c) magazzino / esposizione - piano primo soprastante la porzione di laboratorio originario e con le medesime caratteristiche costruttive, di finitura e stato di manutenzione; Superficie lorda commerciale di 509 m<sup>2</sup></p> <p>d) accessori sud in aderenza ai laboratori, realizzati contemporaneamente all'ampliamento ovest; stato di manutenzione buono. Superficie lorda commerciale di 33.50 m<sup>2</sup>;</p> <p>La proprietà è situata a Lazzate, via Libertà 121, lungo la SP 174, a nord di Monza, gode pertanto di un posizionamento strategico oltre che di un'eccellente visibilità. Il lotto è posto al margine est del territorio comunale, esterno al centro abitato, ed è inserito in zona caratterizzata dalla presenza di nuclei residenziali e complessi produttivi. Sia ad est che ad ovest confina con lotti destinati alla residenza e da tempo edificati, mentre a nord confina con le aree destinate a "riqualificazione ambientale ad indirizzo agricolo" del Parco Regionale delle Groane</p> <p>Engel &amp; Völkers Commercial Milano +39 02 944 393</p>
via Torino	728	<p>€ 245.000,00 Prezzo unitario richiesto in c.t. (€/mq) 337,00</p>	 <p>CAPANNONE INDUSTRIALE, costituito AL PIANO TERRA da opificio di circa 403 mq. due uffici di 100 mq, con servizi. Il piano interrato collegato da scivolo interno porta ad un ulteriore magazzino con servizi e locale caldaia di 225 mq. L'immobile dispone anche di un'area esterna privata da adibire a stoccaggio o giardino esclusivo. Ottima soluzione per artigiani ed imprese, per chi cerca un capannone con magazzino e laboratorio. Possibilità cambio destinazione d'uso ai fini abitativi. Libero a breve visionabile in loco. Edilproposte - Lazzate Piazza Giovanni XXIII 3/4, 20020 Lazzate (MB)</p>
Via Roma	230	<p>€ 169.000,00 Prezzo unitario richiesto in c.t. (€/mq) 735,00</p>	 <p>In zona industriale, ben collegata con la rete autostradale attraverso lo svincolo della Pedemontana, proponiamo recente CAPANNONE di 230 mq con area esterna.</p> <p>L'immobile al suo interno è composto da un unico locale open space, un ufficio e un bagno. L'accesso all'area di lavoro per lo scarico e il carico avviene attraverso un portone delle dimensioni di H 458 cm - L 652 cm, mentre il capannone è alto 729 cm con la possibilità di sopralcare lo spazio sopra l'ufficio e i servizi. L'area esterna di proprietà rimane completamente cintata, accessibile attraverso un cancello carraio e pedonale che danno la possibilità di poter ricoverare i propri mezzi al chiuso oppure di sfruttare lo spazio per deposito materiali. Già comprensivo di impianto di antifurto e dotato di tutte le certificazioni degli impianti elettrico e idrosanitario.</p> <p>L'immobile è attualmente Locato ad una ditta di cosmesi con regolare contratto di locazione</p> <p>Tempocasa Affiliato Lazzate Via Roma 4, 20824 Lazzate (MB)</p>

I valori, per la tipologia indicata, corrispondono all'offerta esistente sul mercato immobiliare, apprezzati in uno stato normale, da leggere con la precisazione che trattandosi di offerte che in sede di trattativa possono far registrare ribassi mediamente rilevati intorno al 10%.

Le indagini di mercato compiute s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati.

Deve essere sempre tenuto presente che le quotazioni indicate nei mercuriali sono il risultato di rilevazioni medie zionali, nel quale sono quindi mediati tutti i fattori di apprezzamento o di deprezzamento dei cespiti (prospicenza, ubicazione, stato di manutenzione e conservazione, dotazione di impianti, fruibilità, dispersione di spazi, grado di aerilluminazione, presenza di vie ad alto traffico, di fonti di rumore ecc.).

I valori riportati dai mercuriali sono dunque indicativi e devono essere "adattati" alla concreta situazione dell'immobile oggetto di valutazione.

## 5 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

Per procedere alla valutazione degli immobili in parola è necessario analizzare alcune caratteristiche per individuare il metodo o il criterio più rispondente o l'eventuale necessità di utilizzare criteri diversi.

L'aspetto economico da riguardare nella fattispecie in relazione allo scopo della stima sopra enunciato è quello della determinazione del più probabile valore venale all'attualità dell'area di proprietà dell'Ente Strumentale in premessa ubicata a Lazzate in via San Lorenzo angolo via Fratelli Rosselli, ai fini di una eventuale vendita.

Nel punto 3.1 della presente relazione, relativo alla descrizione urbanistica si sono riportate le indicazioni di cui al compendio in parola, ricadente all'attualità, sulla base della normativa urbanistica del PGT del comune di Lazzate in:

- Zona BD – Art. 48 PdR – BD - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE interno ad un PdL già approvato.

### 5.1 Determinazione del valore venale all'attualità dell'area ubicata in via San Lorenzo angolo F.lli Rosselli a Lazzate di proprietà dell'Ente Strumentale alla CRI.

Per quanto riguarda il lotto in valutazione ricadente in Zona BD, trattandosi di un'area edificabile, ai fini valutativi non è possibile ricorrere ad un concetto di valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo per l'oggettiva assenza di mercato specifico, mentre risulta necessario considerare una possibile ipotesi di trasformazione urbanistico-edilizia sulla base di quanto consentito dalla specifica norma di cui alle NTA del PGT.

Nel presente caso, trattandosi di lotto interno e parte integrante di un Piano di Lottizzazione già approvato, ai fini estimali saranno assunti i parametri progettuali di riferimento indicati dalla relativa Convenzione Urbanistica. Inoltre, sulla base del principio che tutte le aree interne al perimetro di piano risultano parimenti necessarie al fine dell'attuazione del piano stesso ed il relativo valore è il medesimo per tutte le suddette aree, ai fini dell'ipotesi di trasformazione si assume la consistenza complessiva del piano attuativo ed il relativo indice territoriale.

Tutto ciò premesso, per la determinazione del valore richiesto, risulta necessario ricorrere ad uno dei metodi indiretti di stima quali il Procedimento del Valore di Trasformazione o a metodi finanziari.

### 5.1.1 Determinazione del valore venale dell'area edificabile in Zona BD, effettuato con il criterio del Valore di trasformazione

Considerando il lotto in valutazione, destinato in base allo strumento urbanistico in "Zona BD - PRODUTTIVO DI COMPLETAMENTO E DI RISTRUTTURAZIONE - interno al PdL", similmente ad un'area edificabile, è necessario ricordare che il mercato dei suddetti immobili si allontana dal concetto di mercato perfetto, in quanto ogni bene è caratterizzato da elementi fisici ed urbanistici che ne connotano la peculiarità.

La caratteristica principale da tenere in conto è la circostanza oggettiva che i terreni edificabili hanno un valore di mercato nella misura in cui sono destinati a diventare fabbricati commerciabili; tale trasformazione dipende da numerosi parametri (localizzazione, volumetria assentita, tempistica, costi, valore dei fabbricati, tempi di assorbimento del mercato...etc) che rendono ciascun ambito tipico e non replicabile. In questi casi, non risulta possibile ricorrere ad un concetto di valore di mercato secondo il metodo sintetico-comparativo ed i valori di zona fondati su parametri generici quali €/mc, €/mq ecc. non riescono a dare il grado di apprezzamento del mercato su ambiti specifici. Pertanto è necessario ricorrere ad uno dei metodi indiretti di stima quali il Procedimento del Valore di Trasformazione o a metodi finanziari (Discount Cash Flow).

Nel caso in esame si ritiene di utilizzare la metodologia sopra indicata del Valore di trasformazione.

Secondo tale criterio estimale il valore di mercato di un'area edificabile si basa sull'effettiva possibilità edificatoria sfruttabile a seguito della trasformazione; tale procedimento di tipo tecnico è legato alla valorizzazione degli immobili e alla determinazione del loro valore secondo il principio dell' "highest and best use", ossia in modo da realizzare la massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici secondo un congruo tempo di attuazione del processo di sviluppo, in base all'assunto *"la trasformazione più probabile è quella che consentirà il massimo sfruttamento giuridicamente e tecnicamente consentito"*.

Secondo questo particolare aspetto economico, il compendio da trasformare è un bene di produzione nel processo di edificazione ed il suo Valore viene quindi a dipendere dal prodotto finito e dal costo che si dovrà sostenere per ottenerlo.

In sintesi, il valore di Trasformazione di un'area è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato dei fabbricati nuovi su di essa realizzabili, comprensivi del valore dell'area su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.

Affinché il Valore di Trasformazione di un immobile si identifichi con il suo Valore di Mercato occorre fare riferimento alla trasformazione che un "ordinario" imprenditore potrebbe realizzare sullo stesso.

Pertanto, sulla base delle indicazioni di cui alla normativa di PGT, è possibile delineare il seguente schema planivolumetrico di previsione ai fini di un'eventuale trasformazione sulla base dell'indice edificatorio riportato nelle NTA, individuandone le possibilità edificatorie, e considerando che l'area in esame rientra in un Piano di Lottizzazione già approvato ed in corso ormai di

ultimazione, pertanto da considerarsi ai fini dell'ipotesi di sviluppo nella sua interezza:

<b>Area sita in via San Lorenzo ang. F.lli Rosselli – Zona BD</b>		
<b>Descrizione</b>	<b>Area in valutazione</b>	<b>Intero PdL approvato</b>
<b>Consistenza in valutazione</b>	<b>2.878 mq. cat.</b>	<b>87.888 mq. cat</b>
<b>IT</b>	<b>0,6 mq/mq</b>	
<b>SLP max realizzabile mq</b>	<b>1.726,80</b>	<b>52.732,80</b>
<b>Destinazione</b>	<b>Produttiva</b>	
<b>Standard</b>	<b>10% della slp da reperirsi internamente</b>	

A questo punto è necessario effettuare alcune considerazioni, l'area in parola consente l'edificazione di unità produttive (principale) e terziario-commerciali di servizio alla produzione in una zona prettamente a carattere produttivo-artigianale.

Ricerche effettuate nella banca dati di quest'Ufficio volte ad individuare atti di compravendita di unità produttive e terziarie strutturate al fine di determinare valori unitari per un'ipotesi di trasformazione, hanno rilevato la presenza di atti di C/V di unità produttive nelle diverse zone del territorio comunale nel triennio 2016-2019 appena sufficienti a consentire l'applicazione di un procedimento comparativo pluriparametrico – MCA (peraltro le dimensioni delle unità industriali riscontrate risultano essere in genere di dimensioni contenute). Si è riscontrato inoltre una notevole staticità se non completa assenza nel suddetto biennio di compravendite riguardanti le unità terziarie di tipo strutturato, limitate a uiv di piccole dimensioni ubicate nel centro urbano principale in edilizia mista e pertanto non comparabili<sup>1</sup>.

Nell'ambito di tali indicazioni si sono sviluppati i modelli di determinazione del valore di trasformazione sulla base della massima capacità edificatoria concessa dalla Convenzione Urbanistica relativa all'intero PdL già approvato ed in corso di attuazione, di cui l'area in valutazione costituisce parte integrante (lotto B), oltre che dei relativi standard di competenza ed in relazione alla tempistica ipotizzata consentita dagli strumenti attuativi.

L'analisi del mercato immobiliare riportata al paragrafo 4.3 e l'applicazione del metodo derivato dal Market Comparison Approach (MCA) relativo alla destinazione produttiva, consentiranno di individuare il prezzo di mercato unitario cui potranno essere venduti i fabbricati di nuova costruzione

<sup>1</sup> A seguito di una ipotesi di trasformazione a destinazione terziaria di tipo strutturato isolata, mediante l'utilizzo dei valori unitari massimi OMI riferiti alla zona D1 per tale destinazione ai fini della definizione del prodotto finale di vendita, applicando i corrispondenti oneri di urbanizzazione ed il contributo di costruzione riferiti a tale tipologia, si è riscontrato che il valore dell'area risultava pari e/o minore ad un'ipotesi di tipo produttivo, gravata da oneri inferiori in relazione al valore di vendita.

A seguito di tali ipotesi si è potuto appurare che nel comune in esame il numero di atti ed i valori di vendita riscontrati, abbiano favorito il mercato di unità a destinazione produttiva a cui vengono riferiti costi inferiori, rispetto ad una destinazione di tipo terziaria strutturato (non di servizio) i cui valori di mercato di zona, non consentono ordinariamente un buon margine operativo lordo in relazione ai costi di costruzione ed agli oneri connessi oltre alla dotazione di servizi dovuta.

realizzabili in base alla slp edificabile ed alla destinazione funzionale consentita.

#### Presupposti generali

Si procederà eseguendo una valutazione secondo un approccio "tecnico" all'attualità, determinando il più probabile valore di mercato del compendio in esame sulla base della destinazione definita dallo strumento urbanistico sopra indicata ed in base alla rispettiva massima slp trasformabile e commercializzabile.

Inoltre, trattandosi di un procedimento indiretto di stima di aree edificabili, sarà necessario ipotizzare la tipologia del prodotto finito sulla base di quella prevalente riscontrata da indagini di mercato riferite al periodo di valutazione (all'attualità).

Il tutto meglio dettagliato al punto inerente l'assunzione dei costi di costruzione.

I principi che regolano il criterio del valore di trasformazione risultano essere i seguenti:

- "highest and best use" ossia la realizzazione della massima volumetria o superficie consentita dai regolamenti specifici che vincolano l'immobile da trasformare.

- "ordinarietà" nello specifico particolarmente importante, infatti con la presente relazione si perverrà ad un valore ordinario. Inoltre, sempre per tale principio in base al quale viene comunemente definito il cosiddetto "valore di mercato di un bene"<sup>2</sup> non possono essere considerati eventuali giudizi di convenienza dettati da condizioni "extra ordinarie" quali monopoli, assenza di concorrenzialità, utilità marginale, stretta tempistica.

E' "ordinario" l'imprenditore di capacità tecniche e organizzative adeguate alla proposta di sviluppo, ossia quello che produce un dato bene ad un costo identico o molto vicino al costo che la maggioranza degli imprenditori sosterebbe per produrlo

- "permanenza delle condizioni". Il principio della "permanenza delle condizioni" in generale ammette che ogni operazione economica si svolge in base alle condizioni note nel momento della stima. Nello specifico, dovendo prendere in esame ricavi e costi ipotizzati in un periodo più o meno lungo, quindi in tempi diversi da quello di riferimento, agli immobili da realizzare ed ai costi da sostenere vengono attribuiti i valori di mercato correnti all'epoca della valutazione, assicurando la omogeneità economica e finanziaria mediante l'operazione di sconto (attualizzazione).

Di seguito si ripercorre l'intero procedimento analizzando i fattori che rientrano nel processo di sviluppo trattato nel foglio di calcolo allegato alla relazione.

<sup>2</sup> **Valore di Mercato:** È il prezzo di un bene di investimento, che ha origine da contrattazioni efficienti fra soggetti informati in un **mercato concorrenziale**, che è quello in cui esiste **una pluralità** di soggetti ognuno dei quali non può influenzare il prezzo di equilibrio, che si forma **unicamente per effetto dell'incontro tra domanda e offerta**. Per quanto riguarda le contrattazioni in titoli, il prezzo di mercato è quello a cui si effettuano le compravendite in un preciso istante.

Come premesso, il Valore di Trasformazione di un'area edificabile, è dato dalla differenza tra il Valore di Mercato delle unità commerciabili su di essa realizzabili a seguito della trasformazione, comprensivo del valore dell'area stessa su cui esso insiste e di quella ad esso pertinente, ed il suo Costo di Produzione.

Con tale criterio si attribuisce un valore a tutti i fattori che intervengono nella produzione edilizia, sulla base del loro costo all'attualità in condizioni ordinarie. Come già indicato, in questo procedimento è necessario tenere conto di due principi: il principio dell'ordinarietà e della permanenza delle condizioni.

Il procedimento di stima si articola sui seguenti elementi:

1. Valore finale del fabbricato da realizzare (Ricavi dell'operazione)  $V_{ff}$ ;
2. Costo di costruzione medio di edifici ordinari  $C_c$ ;
3. Spese tecniche e di progettazione  $O_p$ ;
4. Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione  $O_u$ ;
5. Oneri finanziari  $O_f$ ;
6. Utile imprenditore – promotore  $U_p$ .

Il più probabile valore unitario di mercato dell'area, in base al costo di trasformazione, sarà dato da:

$$V_{area} = V_{ff} - (C_c + O_p + O_u + O_f + U_p)$$

Occorre però tenere conto che i ricavi e i costi, così come sopra definiti, assumono la forma di flussi di entrata e di uscita, pertanto, non possono essere sommati o dedotti gli uni agli altri se prima non sono stati resi equivalenti rispetto al tempo.

Nella formula "atemporale" sopra riportata occorre, quindi, inserire il coefficiente di attualizzazione dei flussi di cassa ( $1/q^n$ ) ricollocando così nel tempo i costi e i ricavi al momento attuale di valutazione del bene.

$$V_T = V_{ff}/q^n - (C_c + O_p + O_u + O_f + U_p) / q^n$$

Dove con  $q^n = (1+r)^n$  si indica il montante attuale, con  $r$  il saggio di attualizzazione di tipo prettamente finanziario, con  $n$  il numero degli anni di durata della trasformazione.

### Ricavi

$V_{ff}$  = Valore finale di mercato

Il valore di mercato dell'immobile trasformato, identifica l'ipotetico prezzo di mercato cui potrà essere venduto l'immobile a seguito della trasformazione; tale valore, almeno in teoria, dovrebbe essere futuro, cioè riferito all'epoca in cui l'immobile sarà trasformato e potenzialmente vendibile (in realtà viene stimato all'attualità sulla base della permanenza delle condizioni).

L'assunto è che dalla vendita dell'immobile trasformato sia possibile trarre un ricavo pari proprio al suo valore di mercato.

Come detto si ipotizza una trasformazione edilizia relativa alla potenzialità edificatoria massima dell'area in valutazione sulla base della destinazione produttiva.

### **Market Comparison Approach (MCA)**

Il metodo del Market Comparison Approach (MCA) è una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche, e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili).

Tale procedimento comparativo pluriparametrico, si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare (sia per la tipologia residenziale che per quella terziaria), il suddetto procedimento prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al *subject* per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti delle caratteristiche, che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata).

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'uiu da stimare.

Non avendo le caratteristiche descrittive dell'immobile in stima, in quanto di futura realizzazione, viene ricercato il valore di mercato di un immobile virtuale, frutto della trasformazione ipotizzata. Nella fattispecie, si formula l'ipotesi di "ordinarietà" per le caratteristiche del *subject* e si rinuncia

all'apprezzamento di quelle assolutamente non definibili in fase preliminare, in quanto immobili ancora oggetto di previsione.

### Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

Caratteristiche "Produttivo - Complesso industriale"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
Livello della Tipologia Costruttiva	Inferiore all'ordinario	0
	Ordinario	1
	Superiore all'ordinario	2
Dotazione Impiantistica	Carente	0
	Normale	1
	Elevata	2
Dotazione area scoperta	Scarsa	0
	Normale	1
	Elevata	2
Stato Manutentivo	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

L'indagine di mercato svolta ha consentito di individuare un campione di immobili costituito da cinque *comparables* (casi comparabili che si ritiene possano soddisfare i requisiti di omogeneità con l'unità immobiliare in oggetto, pur con un'inevitabile differenziazione in alcune caratteristiche) il cui dato economico (prezzo) deriva da atti notarili stipulati negli anni 2017-19. I *comparables* sono ubicati in zona OMI B1, come l'area in valutazione, e risultano avere caratteristiche tipologiche simili al subject, ossia capannoni con uffici di servizio. Si ritiene di considerare un subject avente slp pari in c.t. alla slp riferibile al lotto in valutazione, derivata dal possibile frazionamento in uiu della slp complessiva massima realizzabile sull'intero PdL, le caratteristiche di riferimento di tale subject saranno di tipo ottimo in quanto di prossima realizzazione.

### Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita/offerta di vendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up\_milano@agenziaentrate.it

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C <sub>1</sub> = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S= subject)	
Prodotto		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce				
Fonte		Compravendita 4424/3778	Compravendita 4425/3778	Compravendita 160023/30593	Compravendita 161083/30911	Compravendita 42592/1445				
Estremi		281.000,00	276.000,00	285.000,00	1.350.000,00	225.000,00				
Prezzo o valore assunto (€)		11/2019	11/2019	11/2018	21/2018	21/2017				
Epoca dato (Semestre/anno)		Lazzate	Lazzate	Lazzate	Lazzate	Lazzate				
Comune		via Adamello	via Adamello	via San Lorenzo	via Ferrari	via San Antonio				
Indirizzo		9	7	141	25	12				
Toponimo										
Numero civico										
Sezione										
Foglio		14	14	2	2	6				
Part.ile		28	62	300	23 graffiato 128 sub 706	116				
Subalterno		1	701	701	706	701				
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1	B1	B1	B1	B1				
Valori all'epoca del comparabile		550,00	550,00	550,00	550,00	550,00				
Minimo €/m <sup>2</sup>		700,00	700,00	700,00	700,00	700,00				
Massimo €/m <sup>2</sup>		550,00	550,00	550,00	550,00	550,00				
Valori all'epoca della stima: 11/2019		700,00	700,00	700,00	700,00	700,00				
Consistenza ragguagliata		Superficie in m <sup>2</sup> inferiore all'adossato	Superficie in m <sup>2</sup> inferiore all'adossato	Superficie in m <sup>2</sup> Ordinario	Superficie in m <sup>2</sup> inferiore all'adossato	Superficie in m <sup>2</sup> Ordinario				
Livello della Tipologia costruttiva		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				
Dotazione impiantistica		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				
Dotazione area scoperta		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				
Accessibilità e Collegamenti vari		Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Normale				
Stato Manutentivo		Normale	Normale	Normale	Normale	Ottimo				
Caratteristiche oggetto di confronto		Superficie in m <sup>2</sup> inferiore all'adossato	Superficie in m <sup>2</sup> inferiore all'adossato	Superficie in m <sup>2</sup> Ordinario	Superficie in m <sup>2</sup> inferiore all'adossato	Superficie in m <sup>2</sup> Ordinario				
		Normale	Normale	Normale	Normale	Normale				
		Scadente	Scadente	Scadente	Scadente	Normale				
		Normale	Normale	Normale	Normale	Ottimo				
		Superficie in m <sup>2</sup> Ordinario	Superficie in m <sup>2</sup> Ordinario	Superficie in m <sup>2</sup> Ordinario	Superficie in m <sup>2</sup> Ordinario	Superficie in m <sup>2</sup> Ordinario				
		700,00	700,00	700,00	700,00	700,00				
		2008,00	4.081,00	507,00	4.081,00	2008,00				
		1.800,00				1.800,00				

### Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione.

Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente  $K_e$ , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente  $K_e$ , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;
- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente  $K_l$ , che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti  $K_e$  e  $K_l$ , nonché il prezzo unitario corretto ( $p'ci$ ), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato ( $pci$ ) per i suddetti coefficienti.

Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale ( $C'$ ) e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo ( $C''$ ). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI -  $C'$ ); (valore massimo OMI +  $C''$ ). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: [up\\_milano@agenziaentrate.it](mailto:up_milano@agenziaentrate.it)

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	V <sub>OMI</sub> min. - €/m <sup>2</sup>	V <sub>OMI</sub> max. - €/m <sup>2</sup>
	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT			
Zona OMI	B1	B1	B1	B1	B1	B1	550,00	700,00
Prezzo rilevato (€)	281.000,00	276.000,00	285.000,00	1.350.000,00	225.000,00			
Semestre OMI di riferimento			1 <sup>o</sup> /2018	2 <sup>o</sup> /2018	2 <sup>o</sup> /2017			
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)			625,00	625,00	625,00			300,00
Coefficiente epoca K <sub>e</sub> (nella zona del comparabile) (V <sub>OMI</sub> epoca stima/V <sub>OMI</sub> epoca comparabile)			1,00	1,00	1,00			300,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)			625,00	625,00	625,00			1 <sup>o</sup> /2019
Coefficiente localizz. K <sub>l</sub> (all'epoca della stima) (V <sub>OMI</sub> zona subject/V <sub>OMI</sub> zona comparabile)			1,00	1,00	1,00			625,00
Consistenza ragguagliata STCl (mq)	796	795	507	4081	206			1800
Prezzo unitario pc (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	353,02	347,17	562,13	330,80	1.092,23			250,00
Prezzo unitario omogeneizzato p <sub>ic</sub> = pCi x ke x kl (€/mq)			562,13	330,80	1.092,23			1.000,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P <sub>ic</sub> = pCi x ST (€)			285.000,00	1.350.000,00	225.000,00			330,80
Dato ammissibile (SI o NO)	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ*	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ*	SI	SI	NO			

### Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate per tutte le caratteristiche prese in esame le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: [up\\_milano@agenziaentrate.it](mailto:up_milano@agenziaentrate.it)

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca	Cb	Cc	Cd	Quantità o num. o num. Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. o num. Superficie in m <sup>2</sup>	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num. o num. Superficie in m <sup>2</sup>
c1	Consistenza ragguagliata	796,00 Inferiore all'ordinario	795,00 Inferiore all'ordinario	507,00 Ordinario	4.081,00 Inferiore all'ordinario	0,00 Ordinario	1.800,00 Ordinario	1,00 Ordinario	1,00 Ordinario
c2	Livello della Tipologia costruttiva	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale
c3	Dotazione impiantistica	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale
c4	Dotazione aree scoperte	0,00 Scadente	0,00 Scadente	0,00 Scadente	0,00 Scadente	0,00 Scadente	0,00 Scadente	0,00 Scadente	0,00 Scadente
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale
c6	Stato Manutenenti o	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale	1,00 Normale

**Tabella dei prezzi impliciti**

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd		
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/cmin	€/m <sup>2</sup>	1,00	330,80	330,80	330,80	330,80		
c2	Livello della Tipologia costruttiva	Kc2XPci	€	5,0%	14.050,00	13.800,00	14.250,00	67.500,00		
c3	Dotazione Implantistica	Kc3XPci	€	5,0%	14.050,00	13.800,00	14.250,00	67.500,00		
c4	Dotazione area scoperta	Kc4XPci	€	10,0%	28.100,00	27.600,00	28.500,00	135.000,00		
c5	Accessibilità e Collegamenti viari	Kc5XPci	€	5,0%	14.050,00	13.800,00	14.250,00	67.500,00		
c6	Stato Manutenivo	Kc6XSlis	€	300	540.000,00	540.000,00	540.000,00	540.000,00		

**Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio**

 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: [up\\_milano@agenziaentrate.it](mailto:up_milano@agenziaentrate.it)

### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ).

Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:

$$P_{\text{corretto}} = PC_i + \sum \Delta P_i$$

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Nel caso specifico, trattandosi di una simulazione riguardante ipotetiche unità immobiliari da porre in vendita secondo un timing di sviluppo di seguito evidenziato consono all'attuazione richiesta, si ritiene ragionevole applicare un'alea estimale di tolleranza (% di scostamento dalla media) del 10% per la destinazione produttiva.

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: [up\\_milano@agenziaentrate.it](mailto:up_milano@agenziaentrate.it)

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA										
Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)			
	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo
N.	Quantità/ Punteggi	Quantità/ Punteggi	Quantità/ Punteggi	Quantità/ Punteggi	Quantità/ Punteggi	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi
c1	1.004,00	1.005,00	332.455,28	1.293,00	427.726,05	-2.281,00	754.557,71			
c2	1,00	1,00	13.800,00	0,00	0,00	1,00	67.500,00			
c3	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c4	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c5	2,00	2,00	27.600,00	0,00	0,00	2,00	135.000,00			
c6	1,00	1,00	540.000,00	1,00	540.000,00	1,00	540.000,00			
<b>Σ ΔP<sub>i</sub></b>	<b>914.274,48</b>	<b>913.855,28</b>		<b>967.726,05</b>		<b>-12.057,71</b>				
<b>P<sub>c</sub></b>	<b>281.000,00</b>	<b>276.000,00</b>		<b>285.000,00</b>		<b>1.350.000,00</b>				
<b>P<sub>c</sub> + Σ ΔP<sub>i</sub></b>	<b>1.195.274,48</b>	<b>1.189.855,28</b>		<b>1.252.726,05</b>		<b>1.337.942,29</b>				
<b>P<sub>c</sub> corretto</b>	<b>684,04</b>	<b>661,03</b>		<b>695,96</b>		<b>743,30</b>				
<b>Δ<sub>max</sub>%</b>	<b>-3,91%</b>	<b>-4,35%</b>		<b>0,71%</b>		<b>7,56%</b>				
<b>Esito 1<sup>a</sup> sintesi valutativa</b>	<b>Accettato</b>	<b>Accettato</b>		<b>Accettato</b>		<b>Accettato</b>				
							prezzo unitario medio 1 <sup>a</sup> sintesi (€/m <sup>2</sup> )			691,08
							% di scostamento accettato			10%
							<b>Valore 1<sup>a</sup> sintesi (€)</b>			<b>1.243.944,00</b>

Dall'analisi comparativa svolta al punto precedente deriva un valore unitario per la destinazione produttiva del tipo capannone industriale di nuova costruzione pari in c.t. a 700,00 €/mq (€/mq 691,08).

Il valore unitario sopra determinato si riferisce ad unità (subject) sviluppanti una slp di circa mq.1.800.

Al fine della presente valutazione, tenuto conto della consistenza complessiva attuabile sull'intero PdL pari ad oltre 50.000 mq., si potrebbe ritenere applicabile, in considerazione della economia di scala, una possibile riduzione del valore unitario sopra riportato pari approssimativamente intorno al 5%-10%, tuttavia, considerato che nella banca dati di quest'Ufficio è stato riscontrato l'atto di C/V relativo alle unità produttive già edificate costituenti la restante parte del PdL di cui fa parte l'area in esame, riferito ad una struttura di Logistica dal quale si desumono i seguenti dati:

Data Pres.	Repertorio	C.F. Notaio	Zona	Indirizzo	Foglio	Mapp	Sub	Diritto e Quota	Prezzo	Cat	Sup	€/MQ
05/04/2018	43260/18230	CMBDNC61C11F205J	B1	VIA SAN LORENZO, SNC	3	167/168	4	Proprieta' 1/1	26.034.314,00	D07	36.540	712,49

Si ritiene che il valore unitario precedentemente determinato pari a €/mq 700,00 possa costituire la base economica sulla quale si svilupperà la simulazione di vendita di unità immobiliari di tipologia produttiva tipo capannone industriale mediante il Valore di Trasformazione.

Ai ricavi complessivi, determinati sulla base dei valori unitari sopra indicati moltiplicati per le relative consistenze, vanno dedotte le eventuali spese di commercializzazione nella percentuale del 2%.

### Costi diretti ed indiretti

**C<sub>c</sub>** = Costo di costruzione

Il costo di costruzione che si assume è l'importo derivante dai dati relativi all'edilizia di tipo produttivo del Prezziario delle Tipologie Edilizie del Collegio degli Ingegneri ed Architetti di Milano, ed. DEI 2014, costo comprensivo delle incidenze per impianti, parti e servizi comuni, volumi tecnici, generalmente escluso il costo delle sistemazioni delle aree esterne e delle eventuali demolizioni dei fabbricati esistenti.

Per la realizzazione di nuovi fabbricati a destinazione produttiva, si è ritenuto opportuno riferirsi alle suddette voci:

• E/5 – Capannone classe 5000

E5 Capannone classe 5000 Copertura piana (h 6,5 m)		
TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA		
Descrizione	Costo in Euro	Incidenza
1 Scavi e rinterrati	94.001,00	5,24%
2 Fondazioni	83.603,00	4,66%
3 Pavimento	161.297,00	9,00%
4 Fognature	110.221,00	6,15%
5 Struttura	543.786,00	30,34%
6 Pannelli	221.107,00	12,33%
7 Copertura	338.566,00	18,89%
8 Serramenti	51.575,00	2,88%
9 Impianto elettrico uffici e C.T. (compresa assistenza)	2.330,00	0,13%
10 Impianto di riscaldamento capannone (compresa assistenza)	126.192,00	7,04%
11 Impianto idrotermosanitario uffici e C.T. (compresa assistenza)	13.143,00	0,73%
12 Impianto elettrico per capannone (compresa assistenza)	46.749,00	2,61%
<b>Costo Totale</b>	<b>1.792.570,00</b>	<b>100,00%</b>

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI		
1.792.570,00	360,00 Euro	Costo dell'opera al m <sup>2</sup>
4.981		

Si ritiene che per un complesso industriale con tipologia a capannone (es. per logistica) avente consistenza pari ad oltre 50.000 mq possa ritenersi applicabile uno sconto sui costi di circa il 10%. Si considera quindi applicabile in c.t. un costo unitario di costruzione pari a €/mq 324,00.

Si ritengono compresi anche i costi di sistemazione delle aree esterne ai fabbricati.

Gli standard di competenza alla slp massima edificabile, si considerano interamente reperiti in loco.

Si considerano ottemperati anche altri eventuali obblighi e/o cessioni.

Non si è a conoscenza di particolari condizioni precedenti, tuttavia trattandosi di ex aree agricole, non si è computato alcun costo di bonifica.

Nella Convenzione urbanistica vengono indicati come impegni a carico dei lottizzanti da considerarsi non a scomputo oneri, lavori di realizzazione diretta di alcune opere relative alle urbanizzazioni primarie (realizzazione rete stradale, tronchi di fognatura e sistemazione viarie esterne) quantificate nella relazione del tecnico di parte Studio Re-Colombo del 14/02/2017 qui trasmessa, pari a € 766.272,05 sull'intero PdL.

**O<sub>p</sub> = Oneri professionali**

Comprende le spese tecniche e di progettazione, il costo complessivo dell'attività del promotore ed include anche gli allacciamenti, le consulenze, gli oneri per la sicurezza, le varie e gli imprevisti. Si assume una spesa media pari all' 8% del costo di costruzione per definire l'incidenza di tale voce di costo sulla base della consistenza complessiva dell'intervento.

**Ou = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione**

Per quanto riguarda gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione all'attualità, si assumono quelli riscontrati sul sito web del Comune di Lazzate e riportati nel seguente schema:

Oneri	Produttivo NC €/mq slp
OO.UU primaria	10,38
OO.UU secondaria	8,49
Smaltimento rifiuti	3,18
<b>Totale OOUU</b>	<b>22,05</b>

Trattandosi di costruzioni a destinazione produttiva non si computa il contributo CC.

**Durata dell'operazione:**

Si ipotizza una durata complessiva di un eventuale operazione in fasi distinte così articolate<sup>3</sup>:

- Area edificabile
  - n1: attività propedeutica per analisi fattibilità progettazione esecutiva dell'opera, procedimento autorizzativo, amministrativo-urbanistico, fino all'affidamento dei lavori all'impresa mesi 9 ;
  - n2: durata dei lavori mesi 24;
  - n3: mesi 4;
  - Complessivamente mesi 37.

Si precisa inoltre che si ipotizza per tutte le operazioni in valutazione un "ordinario" ricorso al debito pari ad una percentuale di indebitamento del 60% dei costi sostenuti.

**O<sub>f</sub> = Oneri finanziari.**

Gli oneri finanziari si quantificano, di conseguenza per la sola percentuale di ricorso al debito, ad un saggio del 1,5 % in c.t. come segue<sup>4</sup>:

<sup>3</sup> All'interno della durata complessiva del processo di trasformazione, si possono distinguere verosimilmente tre periodi principali o fasi scandite da altrettante date salienti:

- n1= fase preliminare; è il periodo di tempo, intercorrente tra la data di acquisto dell'immobile da trasformare (coincidente in generale con la data di effettuazione della stima) e la data di inizio dei lavori di trasformazione;
- n2= fase di costruzione; è il periodo di tempo intercorrente tra le date di inizio e di fine dei lavori di trasformazione;
- n3= fase di commercializzazione; è il periodo di tempo intercorrente tra la data di fine dei lavori di trasformazione e la data finale del processo di vendita del bene trasformato.

•Sul costo di acquisto dell'area

Per mancati interessi attivi per il periodo complessivo indicato.

•Sul costo di costruzione ed oneri professionali

Si ipotizzano esborsi progressivi a favore dell'impresa di costruzione in base a stati di avanzamento durante la fase di costruzione a parte di un anticipo iniziale (30%). La residua percentuale del costo di costruzione (70%) si considera concentrata verso la fase finale dei lavori, periodo nel quale vengono realizzate le opere più costose (finiture ed impianti), e pertanto, in via semplificata, si procede al calcolo considerando tale importo mediamente addensato, anziché a metà periodo, a 2/3 dall'inizio dei lavori e quindi anticipato di 1/3 dal termine del fine lavori.

•Sugli oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione, in considerazione degli effettivi tempi di erogazione in condizioni di ordinarietà per metà all'atto del rilascio della concessione e la parte rimanente durante il corso dei lavori, vengono in via semplificata considerati concentrati interamente ad 1/3 dall'inizio dei lavori.

**U<sub>p</sub> = Utile imprenditore**

Tale costo indiretto remunera, oltre alla capacità organizzativa del promotore, anche il rischio imprenditoriale cui si espone.

Il profitto deve essere dedotto dal mercato e varia quindi in funzione di molteplici parametri legati all'operazione di trasformazione:

- condizioni economiche generali
- andamento del mercato
- destinazioni d'uso (residenziale, produttivo, terziario, misto, ecc.),
- modalità, localizzazione e dimensioni dell'intervento
- attendibilità delle previsioni di tempi e costi e ricavi,
- eventuali analisi di scenari alternativi.

Pertanto, ogni differente operazione di trasformazione avrà uno specifico tasso di rischio e quindi di profitto, correlato al settore e all'insieme delle caratteristiche dello sviluppo immobiliare.

Ovviamente l'intervento ipotizzato di trasformazione è fattibile finanziariamente se produce un profitto per il promotore immobiliare che

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio  
 Via I. Tarchetti, 6 - Milano tel. +390263697441/7431 fax +390263697687 e-mail: up\_milano@agenziaentrate.it

2009 2010 2011 2012 2013 2014 2015 2016 2017 2018 2019

anno  VAI  
**MEDIA MENSILE**

EURIRS	GEN	FEB	MAR	APR
5 A	0.19	0.14	0.09	0.03
10 A	0.78	0.67	0.57	0.51
15 A	1.14	1.03	0.92	0.86
20 A	1.30	1.19	1.09	1.03
25 A	1.35	1.24	1.15	1.09
30 A	1.37	1.26	1.17	1.11

4

gestisce l'operazione. In tal caso il valore di trasformazione (più probabile prezzo di mercato dell'immobile nel suo stato attuale) rappresenta il massimo prezzo di acquisto che l'acquirente è disposto a pagare (massimo prezzo di offerta); un'offerta di vendita maggiore, infatti, andrebbe a discapito del tornaconto atteso.

L'ordinaria redditività dell'operazione per l'operatore immobiliare va calcolata in rapporto al capitale proprio investito, essendo sufficiente per il capitale di terzi la pura remunerazione del servizio del debito di detto ultimo fattore, si è tenuto conto computando gli interessi passivi su costi di costruzione ed oneri di urbanizzazione al tasso "ordinario" medio per il settore immobiliare.

Detto utile dell'operatore  $U_p$  - dovendo risultare pagante, in relazione alle attese di redditività, in termini tali da giustificare l'intervento - va commisurato ad un tasso sufficientemente remunerativo del capitale proprio investito, cioè del prezzo di acquisto degli immobili (incognito) che si presuppone erogato all'avvio (tempo  $t_0=0$ ) oltre che del rischio di impresa per ciascuno degli  $n$  anni dell'operazione al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo.

Con riferimento al testo "La valutazione immobiliare" a cura di C. Ferrero (pagg.188 e segg.) cui anche l'Ufficio ha collaborato nell'ambito di un rapporto istituzionale con l'Università Commerciale L. Bocconi, il tasso di profitto del capitale imprenditoriale è definito dal "build up approach" (letteralmente teoria di costruzione del tasso) con l'espressione:

$$K = \text{Risk free rate} + \text{Infl. attesa} + Pr_{bus} + Pr_{fin} + Pr_{sis}$$

Che ne presente caso si assumono come di seguito riportato:

K - Tasso di profitto del capitale imprend.le %			
Rfr- infl	0,3%	Prfin	1,5%
Infl attesa	1,5%	Ps	1,0%
Prbus	6,0%	<b>K</b>	<b>10,3%</b>

Componendo tali fattori si ottiene:  **$K^5 = 10,3\%$**

In letteratura il profitto in genere è espresso in percentuale sui costi o sui ricavi e si tratta evidentemente di percentuali differenti, profitto che viene incamerato al momento della vendita del prodotto edilizio finito, coincidente con l'epoca della stima ovvero  $n1+n2+n3$ .

<sup>5</sup> Secondo tale teoria vi vanno ricompresi il Risk free rate, corrispondente al saggio di rendimento reale (al netto dell'inflazione) dei titoli di stato a media-lunga scadenza, ed il saggio di inflazione attesa. Il premio al rischio specifico di business  $Pr_{bus}$  (composto di commerciale, produttivo, operativo, di destinazione e assicurabile) si assume almeno in linea con la differenza tra l'attuale costo del capitale proprio (ottenuto a mezzo dell'analisi economica i cui conteggi non si riportano per non appesantire troppo l'elaborato) ed il saggio di rendimento dei titoli a rischio nullo.

Il premio per i cosiddetti rischi "finanziari"  $Pr_{fin}$  (di leva finanziaria, di liquidità e di inflazione) si adotta pari alla già citata differenza tra il rendimento medio di mercato ed il tasso Risk free.

Il premio  $Pr_{sis}$  per il rischio di "sistema" (politico ed ambientale) che si assume pari al differenziale del tasso di rendimento degli investitori a rischio nullo tra Italia e ad es. la Germania.

"... è anche opportuno sottolineare che, a meno di casi eccezionali, il tasso annuo di profitto complessivo sperato non viene di solito accettato dall'imprenditore ordinario se inferiore al corrispondente tasso ufficiale annuo per impieghi di capitale considerati investimenti di normale riposo (attualmente compresi tra il 10% ed il 15%). Ed è appunto entro tali limiti che andrà a nostro giudizio stabilita la percentuale del profitto ordinario in condizioni, si ripete, non eccezionali ed in assenza di rischi notevolmente elevati".

In questa sede si ritiene di definire l'utile del promotore come una percentuale (solo sulla parte di ricorso al debito) sui costi complessivi sostenuti, che operativamente potrà essere distinto in due componenti:

- una quota  $U_{pa}$  calcolata sui costi diretti ed indiretti dell'Area (costo di acquisto, oneri di trasferimento) e relativi oneri finanziari;
- una quota  $U_{pc}$  calcolata sui costi diretti e indiretti di Costruzione (costo tecnico di costruzione, costi di gestione) e relativi oneri finanziari.

Si effettua pertanto per ogni quota ( $U_{pa}$  e  $U_{pc}$ ), l'accumulazione di tali annualità per la durata dell'operazione sulla percentuale di capitale proprio investita in relazione al costo complessivo dell'operazione, secondo la seguente formula:

$$U_p = U_{pc} + U_{pa}$$

Dove  $U_{pc} = [K (q^n - 1)/r] \times E \times Cc$   
 $U_{pa} = [K (q^n - 1)/r] \times E \times Va(1 + O_{fa})$

**Dove:**

$q = 1 + r$  ;

$r$  = saggio di rendimento atteso che si ritiene essere pari uguale al tasso di attualizzazione;

$n$  = n anni di durata dell'operazione;

$E$  = % di capitale proprio investito;

$Cc$  = costi totali dell'operazione ( $C_{tc} + O_u + O_f$ );

$Va$  = Valore Area (incognita);

$O_{fa}$  = Oneri finanziari sul capitale area.

Il tutto di seguito attualizzato secondo il fattore di attualizzazione  $1/q^n$ .

#### Saggio di attualizzazione

L'attualizzazione si rende necessaria in quanto il quesito estimale riguarda il valore di un bene all'attualità (momento "zero" dell'operazione); pertanto l'attualizzazione permette di riallineare dal punto di vista monetario gli esborsi futuri (costi e ricavi) rispetto all'epoca della stima.

Il tasso di attualizzazione " $r$ ", assume funzione di tasso di sconto. Per questo non va confuso con il saggio che esprime il costo opportunità del capitale investito nell'operazione. Il tasso di sconto infatti non esprime, la redditività di impieghi alternativi del capitale e non va perciò identificato nel saggio da rischio d'impresa del settore edilizio.

Il saggio  $r$  ha quindi l'unica funzione della omogeneizzazione temporale dei diversi esborsi, caratterizzati da date di esborso differenti nell'arco del periodo di trasformazione di durata " $n$ ". Può pertanto essere commisurato al tasso d'interesse di un investimento a rischio nullo.

I rendimenti a rischio nullo sono generalmente assunti pari ai rendimenti dei titoli di Stato a medio-lungo termine. In Italia uno dei riferimenti più comunemente adottati è il rendimento netto dei BTP decennali.

Solitamente si fa riferimento al tasso offerto dai BTP o CCT di scadenza analoga all'orizzonte temporale di riferimento a cui si aggiunge un adeguato spread.

Quale saggio di attualizzazione per una prospezione di breve periodo come quelle oggetto della presente analisi, in linea con i tassi di rendimento dei BTP

(rif BTP 3 anni scadenza 2022), risulta applicabile mediamente un 1,8% in c.t.<sup>6</sup>.

Pertanto, per quanto sopra esposto, dopo aver attualizzati i seguenti termini:

**V<sub>ff</sub>** = Valore finale dell'immobile (ricavi netti di vendita)

**C<sub>c</sub>+O<sub>p</sub>**= Costo di costruzione + Oneri professionali

**O<sub>u</sub>** = Oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione

**O<sub>f</sub>** = Oneri finanziari

**U<sub>p</sub>** = Utile del promotore

è possibile ora determinare il valore di mercato dell'area con il criterio del valore di trasformazione dato dall'uguaglianza:

$$V_a = V_{ff} - (C_r + O_p + O_u + O_f + U_p).$$

#### Oneri accessori

Trattasi di oneri relativi al trasferimento del bene che in regime ordinario di tassazione comprendono le imposte di registro e quelle ipocatastali, oltre che gli oneri notarili, valutabili complessivamente al 13% del valore dell'area.

Sulla base delle indicazioni di stima sopra riportate si è sviluppato il foglio di calcolo excel relativo all'ipotesi di trasformazione sopra indicata nella quale si ipotizza:

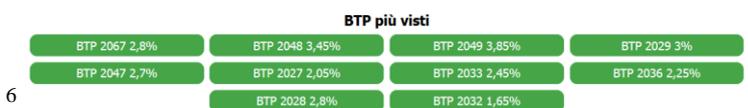
Destinazione Produttiva – Si prevede la realizzazione di un intervento produttivo di tipo non pesante e di discreto livello tecnologico-impiantistico, secondo le slp massime realizzabili indicate al punto 5.1.1 della presente relazione.

L'importo che ne risulta rappresenta, in condizioni di "ordinarietà" nelle quali deve doverosamente porsi l'estimatore, il valore dell'area già al netto di oneri fiscali, costi di mediazione e di consulenze.

Si precisa che i valori risultanti dai fogli excel, sono già al netto dell'utile del promotore lordo e del margine operativo attualizzato, oltre che degli oneri accessori.

#### Risultanze:

- Valore area all'attualità a destinazione produttiva (intera ST PdL già approvato mq 87.888,00) determinato con il Criterio del Valore di Trasformazione: € 9.345.612,45.
  - Valore unitario area €/mq ST 106,34.
  - Valore area Lotto B in valutazione mq.2.878:€ 306.033,50
- Vedi allegato



## 5.2 Precedenti valutazioni

Si rileva che con nota del 23/07/2009 l'Ufficio scrivente aveva determinato un valore relativamente all'area in parola pari a € 609.633,01, relativamente ad un'ipotesi di sviluppo basata sui seguenti parametri urbanistici:

- ST mq.3.130
- SLP massima edificabile mq 1.878
- periodo di attuazione mesi 36.

È necessario evidenziare che nel periodo trascorso sono stati modificati tutti i parametri di riferimento dalla ST del lotto in valutazione, agli oneri connessi allo sviluppo immobiliare e la tempistica di previsione. Ma soprattutto si è riscontrato un netto calo generale del mercato immobiliare con un conseguente e contrario aumento dei costi, a cui si aggiunge un consistente incremento dei rischi connessi ad uno sviluppo immobiliare di grandi dimensioni con le relative incognite di assorbimento del mercato, che congiuntamente hanno portato ad una forte contrazione del valore stimato.

### CONCLUSIONI

La presente valutazione è stata effettuata a seguito dell'Accordo di Collaborazione prot. n. 6023 del 25/02/2019 stipulato tra l'Agenzia delle Entrate - UP Milano - Territorio e l'Ente Strumentale alla Croce Rossa Italiana in liquidazione coatta amministrativa L.C.A.. Nella fattispecie, la richiesta di prestazione di cui alla richiesta del suddetto Ente, nota n.633 del 14/01/2019 (ns. prot. n.1292 del 15/01/2019), consiste nella stima *full valuation* finalizzata alla determinazione del più probabile valore venale all'attualità di un lotto di terreno di proprietà del sopra citato Ente Strumentale, sito a Lazzate in via San Lorenzo angolo Fratelli Rosselli, al fine di una possibile futura alienazione.

In considerazione dello scopo della stima, dei presupposti assunti, della tipologia dell'immobile, delle indicazioni urbanistiche e dell'analisi di mercato svolta, si è svolto il compito estimativo applicando il *criterio del più probabile valore venale*, attraverso l'adozione del *Criterio del Valore di Trasformazione* vale a dire un *procedimento di stima indiretto* effettuato sulla base di una ipotesi di trasformazione urbanistico-edilizia riferita alle indicazioni della possibilità edificatoria massima realizzabile dall'area in stima, in base alla normativa urbanistica vigente (PdL già approvato). Tale trasformazione ipotizzata è stata effettuata assumendo come valore base dei ricavi finali per la destinazione produttiva, valori unitari determinati sulla base dell'analisi del mercato immobiliare attuale, a ricerche dirette, inoltre, avendo a disposizione una sufficiente quantità di dati, si è proceduto con una determinazione del valore unitario definitivo mediante l'utilizzo di un procedimento comparativo pluriparametrico - MCA Market Comparison Approach.

Tenuto altresì conto dei seguenti limiti:

- non è stata effettuata una ricerca inerente eventuali servitù, vincoli, ipoteche e altro. Gli immobili in stima pertanto sono stati valutati liberi da ogni gravame/vincolo legale;
- gli importi relativi agli oneri di urbanizzazione utilizzati sono quelli riscontrati in vigore sul sito web, eventuali obblighi/cessioni/standard di competenza oltre quanto indicato nel foglio di calcolo si ritengono assolti;
- Si precisa di non aver considerato alcun onere di bonifica trattandosi di aree ex agricole;
- le indagini di mercato eseguite s'intendono rappresentative della fase del mercato immobiliare alla data della presente valutazione per la zona interessata. Tuttavia non è possibile escludere la presenza di possibili offerte di mercato non intercettate nella fase di ricerca svolta, l'eventuale verificarsi di tale situazione si ritiene che non vada a modificare sensibilmente i parametri unitari adottati;
- lo scopo valutativo della stima risulta essere la determinazione all'attualità del più probabile valore venale delle aree di proprietà dell'Ente Strumentale in premessa per una eventuale vendita mediante asta pubblica. Tali aree risultano ubicate in via San Lorenzo angolo F.lli Rosselli a Lazzate, identificate al NCT al Fg 3 mappale 136 di mq. cat. 2.878, e nel vigente PGT definita come zona BD Produttiva di completamento e ristrutturazione, interna ad un PdL già approvato, tale indicazione è stata assunta ai fini estimali per la determinazione del relativo valore, escludendo quindi ogni altro utilizzo della presente relazione tecnico-estimativa;

Tutto ciò premesso, è pertanto possibile affermare che sulla base delle valutazioni eseguite e delle considerazioni estimali, oltre che dei parametri di costi diretti ed indiretti sopra esposti, con riferimento agli schemi di calcolo allegati in cui vengono sviluppati i conteggi relativi alla determinazione del valore venale sulla base della possibile trasformazione urbanistico-edilizia ipotizzata, quest'Ufficio ritiene che il più probabile valore venale dell'area identificata al FG 3 Mapp 136 del NCT di Lazzate oggetto di possibile vendita mediante asta pubblica, sia pari in c.t. a **€ 306.000,00** (euro trecentoseimila,00), da considerarsi valido nell'ambito dell'ordinaria fascia di tolleranza estimale del +/-10%.

IL RESPONSABILE TECNICO  
(Ing. Giuseppina Vigna)

IL DIRETTORE  
(Ing. Gianluca Salamone)

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.

