



Desio 02/09/19 (R 01_19 set)



ABSTRACT del rapporto di Valutazione in itinere degli immobili delle Società Geoimmobili Srl e A&B Immobiliare Srl, ubicati a Carnate (MB), via G. Galilei 30, ed Usmate (MB), in adiacenza

Tecnico incaricato: arch. Giorgio Ponti

Collaboratori: archh. Salvatore Gabellone, Fulvia Nidasio, Roberto Serlenga



N.	INDICE	Pag.
1	Introduzione e precisazioni	02
2	Abstract delle informazioni e valutazioni peritali	03
3	Dichiarazioni del CT e Perito Valutatore	08
4	Sviluppo della relazione	08
5	Conclusioni, con osservazioni e precisazioni	14

1) Introduzione e precisazioni

Il sottoscritto **architetto Giorgio Ponti**, con studio in Desio 20832 (MB) in via Boccaccio 3, iscritto all'Albo degli Architetti di Monza e Brianza con il n° 80, Consulente Tecnico del Tribunale di Monza, con il n° 13 (dal 1983) e della Corte d'Appello di Milano, Certificato UNI 11558:2014 Property Valuer LIVELLO AVANZATO, Associato e-valuations (Istituto di estimo e valutazioni - Member IVSC - International Valuation Standards Council, Socio UNI, Membro CTS Tecnoborsa, Full Member TEGoVA, Principal Member FIABCI), **ha ricevuto incarico**, in data **13/01/2017** e **31/10/17**, da:

Geoimmobili Srl e A&B Immobiliare Srl, nella persona della Dott.ssa Fiordelisi Gabriella, nella Sua qualità di Amministratore Unico delle Società Geoimmobili Srl e A&B Immobiliare Srl, proprietarie delle aree in Carnate ed Usmate (MB) via G. Galilei, 30 a Carnate, per la predisposizione di un **PROGRAMMA INTEGRATO D'INTERVENTO** (PII) (FASE 1) e successivamente per la predisposizione di un **PIANO ATTUATIVO**.

Ambedue gli incarichi non prevedevano l'esecuzione di Valutazioni Estimative, di alcuna natura e livello. Tuttavia è emersa, recentemente, la necessità, da parte della Committenza, di avere una INFORMATIVA dettagliata sull'attività svolta dal sottoscritto, sulla situazione urbanistica ad oggi nonché sui valori immobiliari ipotizzabili e più probabili accertabili sempre ad oggi e prevedibili a breve, anche se non definitivi, per il compendio immobiliare de quo; relazionati, ovviamente, con la situazione urbanistica attuale ed in itinere. In sostanza **i più probabili valori immobiliari ad oggi (Assenza di edificabilità autorizzabile) ed in caso di approvazione definitiva del PGT in variante e conseguente PA** allineato con quanto depositato, dalla proprietà, nel 2017.

Si è reso, quindi, necessario un **RAPPORTO DI VALUTAZIONE** immobiliare abbastanza complesso ed articolato, attualmente in itinere ed in possibile assestamento solo alla fine della attuale fase di Variante Urbanistica Generale del PGT di Carnate (al momento in presentazione pubblica ma non ancora adottato) (con adozione prevista entro il 2019)

Sulla scorta degli accertamenti e delle verifiche eseguite, **sino ad oggi**, sui documenti disponibili, nonché reperiti da altre fonti e dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto CT ha redatto, quindi, il presente

ABSTRACT

della valutazione in itinere, diviso nei capitoli / punti di cui all'indice sopraesposto.

Questo **step intermedio di consegna** si è reso necessario, come già detto, per l'urgenza manifestatasi di informazioni aggiornate ed individuazione di valori immobiliari da utilizzare per le attività della Proprietà di cui alla presente introduzione.

Va precisato, quindi, che **i valori immobiliari indicati nel presente abstract non sono definitivi**, per quanto relativamente stabili, in quanto soggetti ancora alle verifiche di cui sopra.

Il range di possibile variabilità dei valori accertati è del +/-10%, in linea con la prassi dell'Agenzia delle Entrate di cui alla ex Circolare 211/T del 25.7.1977 del Dipartimento, ora Agenzia, del Territorio del Ministero delle Finanze, per quanto relativo alla cosiddetta tolleranza estimale,

2) Abstract delle informazioni e delle valutazioni peritali

2.1. **Contenuto dell'incarico ricevuto: Stima del valore di mercato ad oggi e dopo la eventuale Variante di PGT e Proposta di PA** degli immobili indicati al punto 1;

2.2. **Identificazione, caratteristiche salienti dei beni, informazioni**

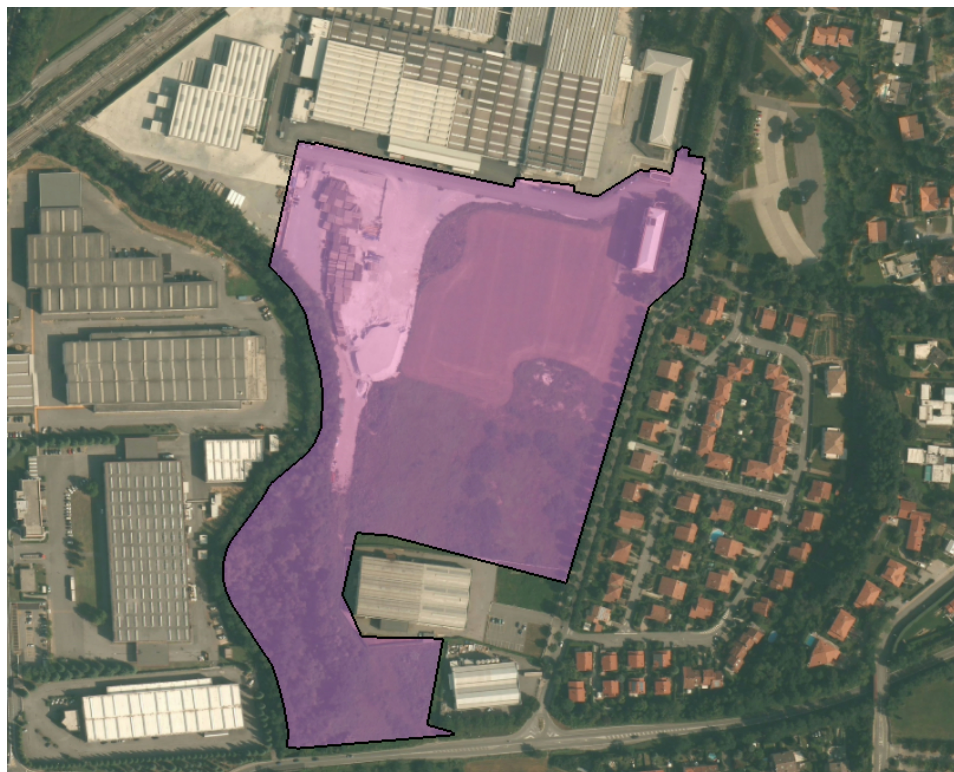


Immagine delle aree di proprietà de quibus

Le aree e gli immobili de quibus sono ubicati in parte nel Comune di Carnate ed in parte nel Comune di Usmate.

Più precisamente il complesso immobiliare é così distinto al catasto:

Comune di Carnate

Fg 9 mappali 16, 6 230, 10, 236, 18, 19, 20, 21 24, 36, 177, 179, 232;

Comune di Usmate

Fg 40 mappali 4, 5, 6; Fg 32 mappali 72, 161, 167, 190, (170)

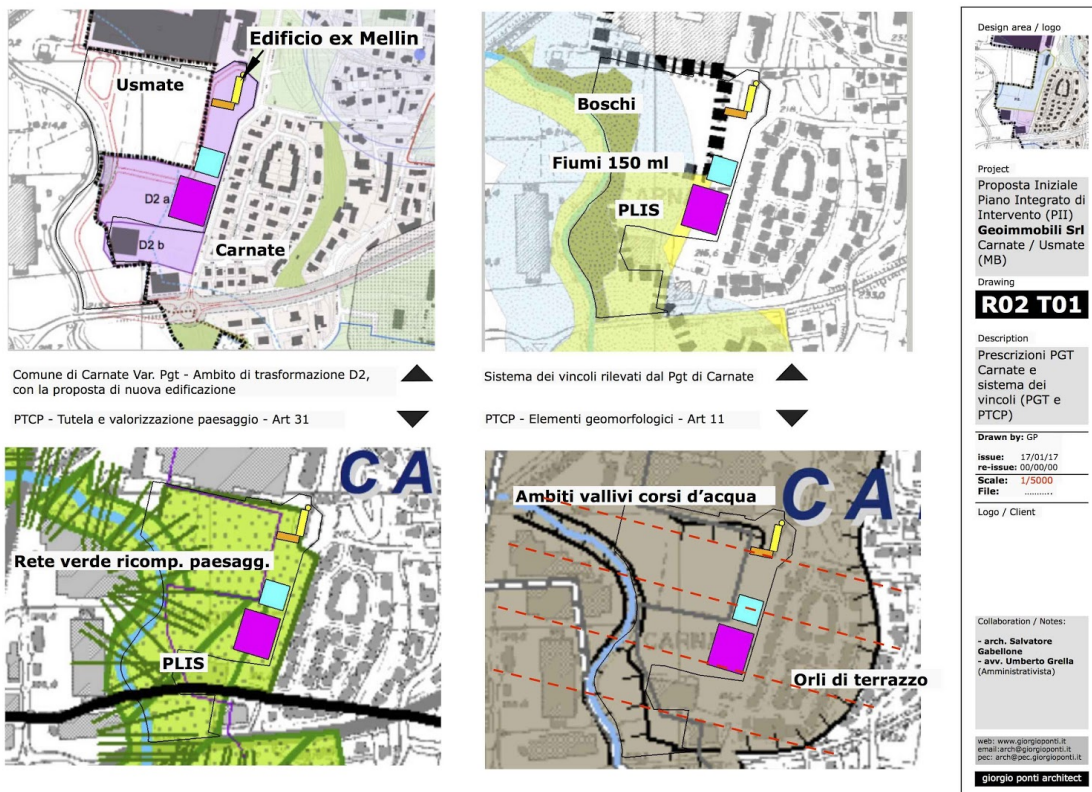
per un totale di circa 93.000 mq.

Il tutto così come individuabile dalle tavole grafiche allegate al Piano Attuativo depositato nel 2017.

Il compendio, conosciuto anche come area ex Mellin, é ubicato sul versante est del fiume Molgora e delimitato, sempre ad est, da via Galilei (a Carnate), con ingresso carraio al numero civico 30 di Carnate (MB); lo stesso é costituito prevalentemente da aree agricole, depositi a cielo aperto ed un edificio per uffici (ex Mellin) in stato di abbandono.

Il 29/05/17 é stato depositato al Comune di Carnate (MB), con Protocollo elettronico, il Piano Attuativo D2/a predisposto dal sottoscritto e poi inviato anche alla Provincia di Monza e della Brianza il 19/06/17.

L'immagine che segue riporta la prima Tavola del PA de quo.



I dati salienti della proposta di PA depositata nel 2017 sono sintetizzati nella Scheda Urbanistica che segue.

TABELLA 3 - COMPUTI DIMENSIONI DI PROGETTO del PA							
Piani	Voce	Slp mq	H ml	Slp vendita mq	Sc (Sup Cop)	Parking (Pp) mq	Note
	Corpo A Food	* A	* A * B			* C	
PT	A1) Vendita e galleria	4.873	8	2.400	4.873	5.146	Parking 2,0 mq / mq di sup vendita (min 5.000 mq), anche al servizio del parco pubblico urbano
PT	A2) Magazzino						
PT	A3) Parking privato esterno						
INT	A4) Parcheggio interrato						Dimensioni libere nell'area di galleggiamento
	Corpo B No Food						
PT e P1	B1) Negozi, depositi e gallerie su due piani	4.064	8	2.000	2.032		1,5 mq / mq di sup vendita (min 3.000 mq), anche al servizio del parco pubblico urbano
PT	B2) Parking privato esterno					4.409	
INT	B3) Parcheggio interrato						Dimensioni libere nell'area di galleggiamento
	Corpo C Residenza						
3 P	C1) circa 24 appartamenti bilocali + 3 monolocali	1.596	9		532		
INT	Circa 60 box e cantine					1.106	Dimensioni libere nell'area di galleggiamento
4 P	C2) circa 36 appartamenti bilocali + 8 monolocali + seminterrato da 600 mq in ristrutturazione dell'esistente	2.500	Esist. 12 ml		625		Seminterrato ed hall di ingresso (non conteggiati nella Slp)
	TOTALI	13.033			8.062	10.661	
NOTE							
* A	Con un galleggiamento di 5 ml nelle dimensioni						
* B	Altezza i metri lineari calcolata dalla quota 0,00 all'intradosso dell'ultima soletta						
* C	Parcheggi privati degli insediamenti						

Il 26/06/17 il Comune di Carnate ha emesso un provvedimento di sospensione dei termini ai sensi dell'articolo 14, comma 1, della legge regionale 12/2005, Piano Attuativo denominato PA D2a in variante al P.G.T., richiedendo anche ulteriore documentazione integrativa.

In sostanza il Comune ha sospeso la richiesta di approvazione del PA in attesa di ridefinire, con la Provincia, i vincoli ambientali e paesaggistici gravanti attualmente sugli immobili de quibus, all'interno di una Variante Generale del PGT attualmente in itinere: la relativa fase di adozione è prevista, come già detto, entro la fine del 2019.

La proprietà ha assunto, quindi la decisione, di attendere l'adozione della Variante, preparando, comunque, la documentazione integrativa richiesta anche ai fini di articolare meglio la proposta e per eventuali osservazioni al PGT in itinere, ai sensi della legislazione vigente.

In sostanza la destinazione d'uso e le potenzialità planivolumetriche degli immobili de quibus si possono così sintetizzare e riassumere:

. A) **Ad oggi e con la previsione di inedificabilità eventualmente confermata:** esiste, infatti, un vincolo pressoché totale di inedificabilità, su tutti gli immobili, disposto dalle previsioni del PTCP di Monza e Brianza (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale); nonostante l'attuale PGT del Comune di Carnate indichi una previsione di "Ambito di Trasformazione (AT) D2/a, con destinazione "Ambito di Trasformazione Produttivo polifunzionale"". Tuttavia il Comune si è espresso più volte a favore della

proposta di PA presentata nel 2017; una situazione, quindi, transitoria che dovrebbe chiarirsi entro il 2019;

. B) **Dal 2020 e con il PA proposto eventualmente approvato:** si dovrebbe chiarire il tutto con l'approvazione definitiva della Variante Generale del PGT (in itinere), ipotizzando il parere positivo della Provincia di Monza e Brianza. Nel caso, quindi, il Comune di Carnate confermasse la proposta di PA depositata nel 2017 dalla proprietà, la Tabella Urbanistica di edificabilità dovrebbe essere la seguente:

Stima valori di mercato PA 1 Carnate (MB) ex Mellin by Arch. Giorgio Ponti									
A	Scheda dati / Tabella Urbanistica A - Proposta di PA 1 (Piano Attuativo proposto dalla proprietà nel 2017)								27/08/2019
NB: in grigio chiaro le caselle di intestazione e/o significative, in grigio scuro o bianche bordate quelle con i dati inseriti / inseribili, in bianco quelle dei dati in automatico o fissi									
I dati sottoriportati fanno, quindi, riferimento alla proposta di PA 2017 depositata dalla proprietà al Comune di Carnate ed alla Provincia di Monza e Brianza									
		VOCI		Sf / St mq	Uf / Ut mq/mq	Slp potenz. mq			
		Superficie territoriale da PA1		38.099	0,34	13.033			
IPOTESI di intervento con il PA proposto									
Corpi	VOCI			% sulla Slp	Slp urb. potenz. mq	Slp totale	Kragg (IM)	Slp potenz ragguagli ata (SlpCR) mq	NOTE
							* A	* A	
A e B	Commerciale (Food e non Food) (Corpi A e B)			68,57%	8.937	8.937	1,00	8.937	
A e B	Piani interrati con posti auto, cantine e depositi					6.905	0,55	3.798	
C1 e C2	Residenza libera piccoli tagli			28,29%	3.686	3.686	1,23	4.540	
C1 e C2	Residenza convenzionata (10% del Tot resid)			3,14%	410	410	1,11	454	* B
C1 e C2	Piani interrati con box auto, cantine e depositi					1.706	0,65	1.109	
		Totali		100,00%	13.033	21.644		18.837	
COSTI edilizi più probabili per l'intervento (Ripresi poi nella TAB D sul Residual Value)									
		Realizzazione della SlpCR		mq	18.837	* €/mq	1.014	19.094.330	* C
NOTE	* A	Il Kragg (K di ragguaglio) o IM (Indice Mercantile) ragguaglia le superfici con destinazione non commerciale (destinazione urbanistica principale) Il K è ottenuto dalla divisione del valore immobiliare della destinazione non commerciale con quello base del commerciale; si vedano le TABELLE (FONTI) relative. Il ragguaglio consente di avere un unico parametro di riferimento per le Tabelle D (Residual Value) ed E (Discounted Cash Flow - Attualizzazione)							
	* B	Il ragguaglio della Slp residenziale convenzionata è ottenuto moltiplicando il K IM della residenza libera per 0,9 (minor valore dell'edilizia convenzionata)							
	* C	Per i dettagli si veda la Tabella D, Nota * E							

In sostanza **circa 13.000 mq di Slp tutti ubicati sui terreni di Carnate** e suddivisi in circa 8.937 mq di Slp Commerciale (Food e non Food) e 4.096 mq di Slp residenziale

con piccoli tagli (ristrutturazione degli ex Uffici Mellin e loro ampliamento). Ovviamente il Comune potrebbe avanzare anche altre proposte integrative per le destinazioni d'uso, mantenendo però la potenzialità indicata.

Non è esclusa anche una compatibilità con una funzione di logistica, il cui valore immobiliare però è decisamente inferiore a quello commerciale e residenziale; e , quindi, non sarà preso in considerazione ai fini del presente RAPPORTO di valutazione.

Per quanto riguarda i terreni ubicati , in adiacenza, nei confini del Comune di Usmate, non esistono al momento fatti concreti che possano far ipotizzare la loro edificabilità o la possibilità di modificare il vincolo dell'ambito vallivo" in questa parte della proprietà. Attualmente è ipotizzabile una loro cessione gratuita, a verde, come compensazione ambientale per l'edificabilità del PA di Carnate;

2.3. **Scopo della valutazione e Ratio Aestimationis (Ratio Estimation)**

: accertare il più probabile **valore immobiliare di mercato** ad oggi (A) ed in previsione dell'approvazione eventuale del PA presentato nel 2017;

2.4. **Criterio di stima e riferimenti metodologici:** Il criterio di stima è quello del **valore di mercato**, così come definito dal Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 giugno 2013, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013. I riferimenti metodologici sono quelli degli IVS (International Valuation Standards) di IVSC (Committee) e relazionati con la recentissima norma UNI 11612:2015. Gli IVS sono recepiti, in Italia, dal CVI (Codice delle Valutazioni Immobiliari) di Tecnoborsa a cui si fa riferimento. Nel caso specifico si sono adottati:

. un procedimento MQA (Market Quotation Approach) per determinare i K di ragguglio (tra SIpC Commerciale e Residenziale di cui alla sopra esposta Tabella A), utili ad individuare il più probabile Valore del Prodotto Edilizio Finito (Vpf):

. un procedimento di RV (Residual Value / Valore di Trasformazione) poi attualizzato con un DCF (Discounted Cash Flow); suddiviso in due Tabelle, una con gli indici della proposta di PA (**DCF 1 - Tab E allegata**) e l'altra nell'ipotesi di non approvazione della proposta di PA e, quindi, di sostanziale inedificabilità (**DCF 2 - Tabella F Allegata**);

2.5. **Segmento di mercato:** Commerciale e Residenziale;

2.6. **Limiti ed assunzioni:** tutti legati all'ipotesi di approvazione o meno della proposta di PA del 2017 e con conferma dei suoi contenuti piano volumetrici e di destinazione d'uso;

2.7. **I procedimenti di stima:** sono stati indicati nel precedente punto 2.4;

2.8. **Le valutazioni immobiliari:** i più probabili **valori di mercato, arrotondati, nelle due ipotesi sopra riportate**, sono pari a:

- . A) **Ad oggi e con la previsione di inedificabilità confermata** € **855.000;**
- . B) **Dal 2020 e con il PA proposto approvato** € **4.718.000.**

Il tutto come analiticamente rappresentato nella Tavole allegate (ed in particolare nelle **Tav. E ed F (DCF 1 e DCF 2)**). Tali valori, come già detto, sono suscettibili di contenute variazioni (+ - 10% circa) in relazione al completamento del procedimento estimativo in corso.

2.9. Conclusioni:

Si ribadisce che questo step intermedio di stima (ABSTRACT) si é reso necessario per l'urgenza manifestatasi di individuazione di valori immobiliari **relativamente stabili** , **anche se non definitivi**, da utilizzare per le attività della proprietà.

3) Dichiarazioni del CT / Perito valutatore

Si attesta che l'attività peritale estimativa è stata eseguita, per quanto possibile ed in relazione ai dati reperibili, secondo i principi degli **Standard Internazionali di Valutazione (IVS)**.

In particolare si dichiara che:

- . la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- . le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate nei testi;
- . si é garantita la massima trasparenza dei dati e delle elaborazioni, nonché la maggiore oggettività, la ripetibilità e le verifiche di validazione dei valori assegnati;
- . il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- . il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- . il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- . il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;
- . **hanno fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto gli archh. Fulvia Nidasio, Roberto Serlenga, Salvatore Gabellone;**

4) Sviluppo della relazione

Come già detto, la presente relazione è un ABSTRACT finalizzato a consentire una valutazione anticipata dei dati estimativi de quibus.

Le Tabelle sinottiche dei computi e calcoli dettagliati, sia pure non completamente definitive , e che danno conto delle elaborazioni eseguite, sono riportate di seguito nella presente relazione e negli allegati, in PDF (Per una maggiore leggibilità).

Stima valori di mercato PA 1 Carnate (MB) ex Mellin by Arch. Giorgio Ponti

B	Tabella MQA FONTI.1 - COMMERCIALE	27/08/19
NB: in grigio chiaro le caselle di intestazione e/o significative, in grigio scuro o bianche bordate quelle con i dati inseriti / inseribili, in bianco quelle dei dati in automatico o fissi		

1) MERCATO COMPRAVENTE DI IMMOBILI NUOVI E TERRENI COMPARABILI (Market Quotation Approach)

Nella Tabella i valori in € sono arrotondati e senza centesimi

1.1	Fonti	Specifiche	Immobili nuovi di tipo medio e terreni liberi ma cantierabili							
T.I.	Tipologia Immobiliare (Residenziale = R, non residenziale = NR)		Commerciale		Box		Kb	Terr. Edif.	* A KTI	1,00
Carnate (MB), Zona centrale / Centro Urbano / Unica, Cod di Zona B1, Macrozona Catastale 0			* Z		* B		* B		Valor.	Sagg.
			Min.	Max	Min.	Max	Min.	Max	Loc.	Capit.
			€/ mq slp lorda c.		€/ mq		€/ mq edific.		€/A/Mq	r%
* D	OMI - Agenzia delle Entrate	2° sem. 2018	1.200	1.680					98	6,8
	PARCAM CCIA Mi	1° sem. 2018	1.400	1.600					60	4,0
		Media	1.300	1.640					79	5,40
1.2	Kd categ. dimens. applicato alla riga 1.3	1,00	Media	1.470	Media			Media		
		* A						* V InT	0%	* C
1.3	Aggiustamenti valori (con Kd, riga 1.2)		1.470							79

2) VERIFICA VALORI CON IL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (Income Approach / Direct Capitalization)

(€/Anno/Mq / r% * 100) = Valore Lordo al nuovo €/Mq comm.	1.462
3) VALORE MEDIO (TRA 1 ed 2) E PROVVISORIO (* T)	Validata < +/-10% 1.466 €/Mq di Slp conv./comm (SlpC)

4) K di differenziazione (Punti di merito 1 PM1) del valore degli edifici (Intero immobile o U.I unica) rispetto al valore medio, a nuovo, di cui sopra (Con K ottenuti dalle "Fonti", dalla letteratura, da elaborazioni e dall'esperienza del Perito)

Voci	Def	Note	K	K	K	K
			Commerciale	Box	Terr	Locaz
1	Diff. Tipol.: Centro commerciale	* G	1,20	1,00	1,20	1,20
2	Dimensioni unità immob. mq lordi	NU * H	1,00	1,00	1,00	1,00
3	Vetustà e stato conservativo (ristrutt)	2019 * I	1,00	1,00	1,00	1,00
4	Qualità ambientali e di contesto	* L	1,00	1,00	1,00	1,00
5	Dotazioni di servizi nella zona	* M	1,00	1,00	1,00	1,00
6	Particolari strutture e finiture degli ed.	* N	1,00	1,00	1,10	1,00
7	Particolari aspetti negativi	* O	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Particolari aspetti positivi	* P	1,00	1,00	1,00	1,00
9	Specificità	* Q	1,00	1,00	0,83	1,00
10	Varie	* R	1,00	1,00	1,00	1,00

COEFFICIENTE COMPLESSIVO	1,20	1,00	1,10	1,20				
VALORE BASE	€/Mq di SlpC convenzionale / commerciale	1.759		€/mq di Slp	€/mq/anno	95		
	* S	Incid. box	0,00%	% Terr	0,00%	5,39%	Saggio C	* S

NOTE	* A	* B	* C	* D	* G	* H	* I	* L	* R	* S	* T	* V InT
	KTI = Coefficiente di adeguamento della Tipologia Immobiliare, applicato ai canoni locativi ed ai valori immobiliari, in relazione alla dimensione delle U.I. e della frazionabilità od altro per immobili non residenziali. Nel caso il dato non sia necessario o significativo il valore sarà 1											
	Kb = Coefficiente di incidenza del valore dei terreni nudi											
	Il valore indicato è già corretto con il K tipologia dimensionale locativa (quando diverso da 1)											
	Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per i valori "normali" del data base si opera una rivalutazione a "ottimo / nuovo", il tutto per edifici "tipici"; nel caso specifico il dato è NORMALE (K = 1,2)											
	I K estrapolati da OMI dell'Agenzia delle Entrate, adattati alla situazione specifica											
	Il K automatico per categorie dimensionali degli immobili solo residenziali è calcolato nella riga 1.2											
	Il K per vetustà (Anno di costruzione o ristrutturazione integrale) e per stato di manutenzione è definito per i singoli CORPI (se presenti) in altra Tabella (Normalmente nella Tabella VAL.1) Nel caso specifico il dato non è utile											
	Es: traffico con inquinamento, attiguità ad aree particolari, zona di forte criminalità, dotazione di verde, buon soleggiamento, vicinanza ad attività con disturbo, vicinanza a infrastrutture importanti di comunicazione, accessibilità, attività inquinanti, ecc.											
	K di adeguamento agli andamenti specifici del mercato locale, tenuto conto del più probabile andamento del mercato immobiliare a breve											
	Quando il K per vetustà e stato conservativo (* I) non è compilato (ad esempio per complessi con U.I. e/o Corpi diversi) i valori base unitari ottenuti non tengono conto del K di Merito 2 (CM2) (per vetustà e stato conservativo) che sono computati, per ogni corpo, nella Tabella VAL.1 MQA se riprodotta e necessaria;											
	Il valore medio provvisorio tra 1 (Comparativo) e 2 (Reddituale) è validato quando la differenza tra i due non è superiore al +/- 10% (Con riferimento anche alla Circolare 211/T del 25.7.1977 del Dipartimento, ora Agenzia, del Territorio del Ministero delle Finanze per quanto relativo alla cosiddetta tolleranza estimale)											
	Incidenza del terreno edificabile, se valutato, sui valori immobiliari a nuovo											

Stima valori di mercato PA 1 Carnate (MB) ex Mellin by Arch. Giorgio Ponti

C	Tabella MQA FONTI.2 - RESIDENZIALE	27/08/19
NB: in grigio chiaro le caselle di intestazione e/o significative, in grigio scuro o bianche bordate quelle con i dati inseriti / inseribili, in bianco quelle dei dati in automatico o fissi		

1) MERCATO COMPRAVENDITE DI IMMOBILI NUOVI E TERRENI COMPARABILI (Market Quotation Approach)

Nella Tabella i valori in € sono arrotondati e senza centesimi

1.1	Fonti	Specifiche	Immobili nuovi di tipo medio e terreni liberi ma cantierabili								
T.I.	Tipologia Immobiliare (Residenziale = R, non residenziale = NR)		R		Box		Kb	Terr. Edif.		* AKTI	1,00
Carnate (MB), Zona centrale / Centro Urbano / Unica, Cod di Zona B1, Macrozona Catastale 0			Residenziale		Box		Kb	Terr. Edif.		Valor.	Sagg.
			* Z					* B			Loc.
			Min.	Max	Min.	Max			Min.	Max	€/A/Mq
			€/ mq slp lorda c.		€/ mq		€/ mq edific.		Lordo		
* D	OMI - Agenzia delle Entrate	2° sem. 2018	1.500	2.000	700	1.100				69	3,9
	PARCAM CCIA Mi	1° sem. 2018	1.900	2.100	933	1.067	0,22	390	480	63	3,1
Media			1.700	2.050	817	1.083	0,22	390	480	66	3,53
1.2	Kd categ. dimens. applicato alla riga 1.3		1,00	Media	1.875	Media	950	Media	435		
			* A			0,51	* V InT	23%		* C	
1.3	Aggiustamenti valori (con Kd, riga 1.2)		1.875		950		435		66		

2) VERIFICA VALORI CON IL CRITERIO DELLA CAPITALIZZAZIONE DIRETTA (Income Approach / Direct Capitalization)

(€/Anno/Mq / r% * 100) = Valore Lordo al nuovo €/Mq comm. 1.861

3)	VALORE MEDIO (TRA 1 ed 2) E PROVVISORIO (* T)	Validata < +-10%	1.868	€/Mq di Slp conv./comm (SlpC)
-----------	--	------------------	--------------	--------------------------------------

4) K di differenziazione (Punti di merito 1 PM1) del valore degli edifici (Intero immobile o U.I unica) rispetto al valore medio, a nuovo, di cui sopra (Con K ottenuti dalle "Fonti", dalla letteratura, da elaborazioni e dall'esperienza del Perito)

Voci	Def	Note	K	K	K	K
			Residenziale	Box	Terr	Locaz
1	Diff. Tipol.: Tagli piccoli	* G	1,05	1,00	1,05	1,05
2	Dimensioni unità immob. mq lordi	80,00 * H	1,00	1,00	1,00	1,00
3	Vetustà e stato conservativo (ristrutt)	2019 * I	1,00	1,00	1,00	1,00
4	Qualità ambientali e di contesto	* L	1,00	1,00	1,00	1,00
5	Dotazioni di servizi nella zona	* M	1,10	1,00	1,10	1,10
6	Particolari strutture e finiture degli ed.	* N	1,00	1,00	1,00	1,00
7	Particolari aspetti negativi	* O	1,00	1,00	1,00	1,00
8	Particolari aspetti positivi	* P	1,00	1,00	1,00	1,00
9	Parti Comuni	* Q	1,00	1,00	1,00	1,00
10	Varie	* R	1,00	1,00	1,00	1,00
COEFFICIENTE COMPLESSIVO			1,16	1,00	1,16	1,16

VALORE BASE	€/Mq di SlpC convenzionale / commerciale	2.167	950	€/ mq	502	€/mq/anno	76
--------------------	--	--------------	------------	-------	------------	-----------	-----------

Pari al K di	1,23	rispetto valore base prod. in TAB B	* S	Incid. box	43,85%	% Terr	23,19%	3,51%	Saggio C	* S
---------------------	-------------	--	-----	------------	--------	--------	--------	-------	----------	-----

NOTE	* A	KTI = Coefficiente di adeguamento della Tipologia Immobiliare, applicato ai canoni locativi ed ai valori immobiliari, in relazione alla dimensione delle U.I. e della frazionabilità od altro per immobili non residenziali. Nel caso il dato non sia necessario o significativo il valore sarà 1
	* B	Kb = Coefficiente di incidenza del valore dei terreni nudi
	* C	Il valore indicato è già corretto con il K tipologia dimensionale locativa (quando diverso da 1)
	* D	Osservatorio OMI dell'Agenzia delle Entrate. Per i valori "normali" del data base si opera una rivalutazione a "ottimo / nuovo", il tutto per edifici "tipici"; nel caso specifico il dato è OTTIMO per la residenza e per i box (K = 1,0)
	* G	I K estrapolati da OMI dell'Agenzia delle Entrate, adattati alla situazione specifica;
	* H	Il K automatico per categorie dimensionali degli immobili solo residenziali è calcolato nella riga 1.2; nel caso specifico si assume un taglio medio teorico delle U.I utile al solo fine del calcolo del K dimensionale
	* L	Es: traffico con inquinamento, attiguità ad aree particolari, zona di forte criminalità, dotazione di verde, buon soleggiamento, vicinanza ad attività con disturbo, vicinanza a infrastrutture importanti di comunicazione, accessibilità, attività inquinanti, ecc. Nel caso specifico il contesto è sicuramente tranquillo e di buona qualità
	* R	K di adeguamento agli andamenti specifici del mercato locale, tenuto conto del più probabile andamento del mercato immobiliare a breve.
	* S	Quando il K per vetustà e stato conservativo (* I) non è compilato (ad esempio per complessi con U.I. e/o Corpi diversi) i valori base unitari ottenuti non tengono conto dei K di Merito 2 (CM2) (per vetustà e stato conservativo) che sono computati, per ogni corpo, nella Tabella VAL.1 MQA se riprodotta e necessaria;
	* T	Il valore medio provvisorio tra 1 (Comparativo) e 2 (Reddituale) è validato quando la differenza tra i due non è superiore al +- 10% (Con riferimento anche alla Circolare 211/T del 25.7.1977 del Dipartimento, ora Agenzia, del Territorio del Ministero delle Finanze per quanto relativo alla cosiddetta tolleranza estimale)
	* V InT	Incidenza del terreno edificabile sui valori immobiliari a nuovo

Stima valori di mercato PA 1 Carnate (MB) ex Mellin by Arch. Giorgio Ponti

D Tab RV 1 - Valore di Trasformazione / Residual Value (Rv) Area Nuda		27/08/2019	
NB: in grigio chiaro le caselle di intestazione e/o significative, in grigio scuro o bianche bordate quelle con i dati inseriti / inseribili, in bianco quelle dei dati in automatico o fissi			
La formula algebrica di riferimento è la seguente: $Rv = Vpf - ((Kc + U + Op) + (Ou1 + Ou2 + Cc) + S + Cd_b_Cv + I + P + Imp)$			
(In sostanza il Residual Value, non attualizzato, dell'area è determinato dai ricavi meno i costi, indicati nella formula)			
Dove: Rv =	Valore di trasformazione o valore di mercato, residuo, dell'immobile non ancora trasformato		
Vpf =	Valore di mercato del prodotto finito	Tipologia	Mista, Commerciale e residenziale
Kc + U + Op =	Costo di costruzione delle opere necessarie per dare il prodotto finito (Kc) + Utile dell'Impresa (U) + Onorari professionali (Op)		
Ou + Cc =	Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e Contributo sul costo di costruzione		
S =	Sommatoria delle spese generali (Sg e di Commercializzazione (Sc))		
Cd_b_Cv =	Costi di demolizione e/o bonifica		
I =	Interessi passivi sul capitale impiegato, calcolati con la formula $I = C * d * ((1+r1)^n - 1)$ dove C è la somma dei costi diretti e indiretti della trasformazione, d rappresenta la leva finanziaria o quota di indebitamento e r1 è il saggio applicato dalla banca;		
P + Imp =	Profitto dell'imprenditore al lordo delle imposte calcolato sui ricavi		
r ed n =	Saggio di attualizzazione (r) ed anni (n) necessari per la trasformazione		
a	Immobile da valutare	Proposta di PA 2017 Area ex Mellin a Carnate, in attesa di adozione del nuovo PGT	
b	Anno della valutazione	2019	Data della valut. 26/8/19
c	Riferimenti urbanistici	PGT in itinere per adozione	
d	Destinazioni d'uso	Mista, Commerciale e residenziale	
e	Potenzialità edificatoria	A * St / Sf = mq	38.099 It / If = 0,34
f	SlpEd edificabile (Sf * If) = * B	18.837	C * Vpf = €/mq 1.891 Vpf assoluto * D = 35.626.764
g	Kc + U (* E) =	1.014 €/mq * SlpEd = €	19.094.336 + Op al 7,00% 20.430.939
h	S (Sg+Sc) =	5% Calcolate su €	20.430.939 Pari ad € 1.021.547
i	Ou = €/mq di SlpEd	0 (Ou1 + Ou2)	* F Tot. Oneri 0
l	Os Oneri speciali	* G1 Pari ad €/mq di Slp Urb	100 * Slp Urb Mq 13.033,00 1.303.300
m	Cv (Costi vari) * G2	Nuova rotatoria SP 177 Bellusco – Gerno 300.000	
n	Anni trasformazione (n) * H =	4	$\sum Kc$ TOT € (dal punto g ad m) 23.055.786
o	Interessi passivi (I) per X anni	Leva finanz (d) = 50%	Tasso r1 = 4,0% su $\sum Kc$ (f)
p	Anni di esposizione per gli interessi passivi	4	I = € 1.958.111
q	Profitto dell'imprenditore al lordo delle imposte * I =	10%	* Vpf = € (sui ricavi) 3.562.676
r	Sommatoria di tutti i costi ($\sum C$)	Totale costi ($\sum C$) 28.576.574	
s	Valore di trasform. non attualizzato (Vpf (riga f) - $\sum C$ (riga r) € 7.050.190		
t	L'insieme di ricavi (Vpf) e costi ($\sum C$) vanno attualizzati con la Tabella DCF che segue		
Note	* A	Superficie Territoriale o Superficie Fondiaria. <i>Nel caso specifico St</i>	
	* B	Nel caso specifico è indicata la Slp convenzionale ragguagliata (SlpCR) di cui alla Nota * A della TAB A. La SlpCR ragguagliata consente di omogeneizzare le superfici immobiliari ad un unico parametro di base: in questo caso quello della destinazione principale, commerciale	
	* C	Valori base accertati con le TAB B e C (MQA FONTI.1) e valore unitario ottenuto dalla somma dei valori finali (Vpf) delle due destinazioni d'uso diviso per la SlpCR	
	* D	* B moltiplicato * C; assumendo il postulato della permanenza dei valori rilevati oggi	
	* E	Valore rilevato da "Prezzi Tipologie Edilizie" 2014, Edizioni DEI, rivalutato con indice ISTAT costo di costruzione a Marzo 2019 (ultimo disponibile = + 3,6 %) e comprensivo del costo di eventuali interrati. Si tratta di un valore medio delle Tipologie D5 e A3 DEI, applicato alla SlpCR ragguagliata FT delle due destinazioni d'uso del PA 1 (Si veda la Tabella A)	
	* F	<i>Gli oneri di urbanizzazione e contributo costo di costruzione sono da intendersi ricompresi (per scomputo) nel calcolo del costo delle opere di urbanizzazione a carico dell'Attuatore, di cui alle Note G che seguono</i>	
	* G1	Il costo di massima delle urbanizzazioni primarie e quota parte delle secondarie è ripreso da analisi sviluppate sul PA 1 proposto ed è calcolato sulla Slp Urb; la cifra ipotizzata equivale a circa 35 €/mq di St	
	* G2	<i>Prudenzialmente si tiene conto della possibile richiesta convenzionale di realizzazione della Nuova rotatoria SP 177 Bellusco – Gerno</i>	
	* H	Si ipotizza un timing di 4 anni: da oggi all'approvazione e pubblicazione sul BURL del nuovo PGT, successiva presentazione ed approvazione definitiva del PA e realizzazione delle opere	
	* I	Profitto dell'imprenditore, al lordo delle imposte, corrente sul mercato negli anni considerati e tenuto conto del periodo di crisi del mercato e degli andamenti finanziari	

Stima valori di mercato PA 1 Carnate (MB) ex Mellin by Arch. Giorgio Ponti													
IPOTESI 1 A PA Approvato													
E Tab. DCF 1 su RV 1 - VAN (Valore Attuale Netto) - NPV (Net Present Value) Area Nuda											27/08/2019		
NB: in grigio chiaro le caselle di intestazione e/o significative, in grigio scuro o bianche bordate quelle con i dati inseriti / inseribili, in bianco quelle dei dati in automatico o fissi													
Rif e NOTE	Voci	Periodi (in anni)											
		Anni	2020	2021	2022	2023							
a	Periodi (Anni)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	TOTALE
b	Ricavi (Vpf)	* A		0	18.081.921	18.172.331							36.254.251
b1	0,005	* B	r = Saggio annuo di rivalutazione dei ricavi, a costi assunti come costanti, sulla base di verifiche previsionali di possibile andamento del mercato e dei prezzi a lungo termine										
c	Costi (ΣC)		Riga "r" della Tabella RV, che precede										
c1	Dettaglio costi annuali	* A	1.500	9.525.025	9.525.025	9.525.025							28.576.574
	Bilancio (Netto) o Montante (M)	0	-1.500	-9.525.025	8.556.896	8.647.306	0	0					7.677.678
* C	Tasso di sconto (r)	0,0899											
	VAN (da Excel) €	4.717.661	Valore attuale netto										
	Verifica annuale con la formula base $M/(1+r)^n$	0	-1.376	-8.018.494	6.609.313	6.128.218	0	0	0	0	0	0	4.717.661
	Note	* A	Si ipotizzano i ricavi distribuiti, prudenzialmente, negli ultimi 2 anni (50% cadauno) ed i costi, in modo uniforme, nei 3 anni previsti oltre il primo: per il quale si inserisce il costo più probabile di avvio delle procedure e relative spese. Il montante (M) ottenuto non è ancora, ovviamente, attualizzato										
		* B	Si considera un saggio annuo di rivalutazione molto basso, in linea con il trend attuale; considerata la relativa brevità dell'intervento e la difficoltà a commercializzare grandi superfici										
		* C	Il criterio prescelto per determinare il tasso di sconto, o tasso di attualizzazione, è quello "sintetico del rendimento atteso" che è definito dalla somma di tre componenti: (Rf) il tasso di rendimento di un investimento a basso rischio; (ps) il premio per il rischio del Paese e del settore in cui si opera; (pp) il premio per il rischio specifico del progetto (Impostazione di base da "Il Metodo Reddittuale per la Valutazione delle Aziende - Luigi Guatri Ed. EGEA 1996" con approfondimenti ed integrazioni varie da letteratura specifica nel settore; Es: Beat Salzmann - SIREA - Ihr Partner von Immobilienbewertung bis Management)										
			Rf =	0,0209	Previsione ad oggi del rendimento medio di titoli di stato a medio termine (BTP decennali)								
			ps =	0,0290	Dipende dal Paese (Italia sino a 2,8%) e dal settore immobiliare (1-3%); nel caso specifico si considera la media dei due massimi, tenuto conto dei rischi anche sui BTP								
			pp =	0,0400	Dallo 0 al 5% in base al rischio dell'operazione immobiliare de quo; nel caso specifico si considera un rischio vicino al massimo, viste le condizioni di mercato ed il timing								
			r =	0,0899									

Stima valori di mercato PA 1 Carnate (MB) ex Mellin by Arch. Giorgio Ponti

IPOTESI 2 a PA NON Approvato

F Tab. DCF 2 su RV 1 - VAN (Valore Attuale Netto) - NPV (Net Present Value) Area Nuda 27/08/2019

NB: in grigio chiaro le caselle di intestazione e/o significative, in grigio scuro o bianche bordate quelle con i dati inseriti / inseribili, in bianco quelle dei dati in automatico o fissi

Rif e NO TE	Voci	Periodi (in anni)										TOTALE	
		Anni	2020	2021	2022	2023							
a	Periodi (Anni)	0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
b	Ricavi (Vpf)	* A		0	18.081.921	18.172.331							36.254.251
b1	0,005	* B	r = Saggio annuo di rivalutazione dei ricavi, a costi assunti come costanti, sulla base di verifiche previsionali di possibile andamento del mercato e dei prezzi a lungo termine										
c	Costi (ΣC)		Riga "r" della Tabella RV, che precede										
c1	Dettaglio costi annuali	* A	1.500	9.525.025	9.525.025	9.525.025							28.576.574
	Bilancio (Netto) o Montante (M)	0	-1.500	-9.525.025	8.556.896	8.647.306	0	0					7.677.678
* C	Tasso di sconto (r)	0,3499											
	VAN (da Excel) €	854.620	Valore attuale netto										
	Verifica annuale con la formula base $M/(1+r)^n$	0	-1.111	-5.227.125	3.478.656	2.604.201	0	0	0	0	0	0	854.620
	Note	* A	Si ipotizzano i ricavi distribuiti, prudenzialmente, negli ultimi 2 anni (50% cadauno) ed i costi, in modo uniforme, nei 3 anni previsti oltre il primo: per il quale si inserisce il costo di acquisizione degli immobili esistenti. Il montante (M) ottenuto non è ancora, ovviamente, attualizzato										
		* B	Si considera un saggio annuo di rivalutazione molto basso, in linea con il trend attuale; considerata la relativa brevità dell'intervento e la difficoltà a commercializzare grandi superfici										
		* C	Il criterio prescelto per determinare il tasso di sconto, o tasso di attualizzazione, è quello "sintetico del rendimento atteso" che è definito dalla somma di tre componenti: (Rf) il tasso di rendimento di un investimento a basso rischio; (ps) il premio per il rischio del Paese e del settore in cui si opera; (pp) il premio per il rischio specifico del progetto (Impostazione di base da "Il Metodo Reddittuale per la Valutazione delle Aziende - Luigi Guatri Ed. EGEA 1996" con approfondimenti ed integrazioni varie da letteratura specifica nel settore; Es: Beat Salzmann - SIREA - Ihr Partner von Immobilienbewertung bis Management)										
			Rf =	0,0209	Previsione ad oggi del rendimento medio di titoli di stato a medio termine (BTP decennali)								
			ps =	0,0290	Dipende dal Paese (Italia sino a 2,8%) e dal settore immobiliare (1-3%); nel caso specifico si considera la media dei due massimi, tenuto conto dei rischi anche sui BTP								
			pp =	0,3000	Dallo 0 al 5% in base al rischio dell'operazione immobiliare de quo in condizioni NORMALI; nel caso specifico si considera un rischio imprenditoriale ALTO, legato ad una eventuale mancata o diversa approvazione del PA con vincoli elevati. Si calcola un valore medio del 30%, ripreso dalla letteratura e dall'esperienza del Perito; tenuto anche conto che la mancata approvazione del PA confermerebbe il vincolo vallivo con diminuzione anche dei valori agricoli teoricamente accertati								
			r =	0,3499									

5) Conclusioni, con osservazioni e precisazioni

Si precisa che i valori finali si devono intendere, sempre, a corpo e per gli immobili così come visti, senza tener conto ovviamente:

- . degli eventuali vizi o difetti occulti;
- . della eventuale non conformità degli impianti, non rilevabile da atti specifici, ed i cui costi di adeguamento si devono intendere, comunque, compresi nei raggugli operati in sede di stima;
- . degli arredi, attrezzature e beni mobili in genere (tranne le pareti divisorie degli spazi), non rilevati in questa fase e dei quali dovrà essere eventualmente prodotta una specifica perizia estimativa;
- . di eventuali non conformità urbanistiche ed amministrative non evidenti e/o da verificare con il Comune attraverso una procedura ad hoc, incompatibile con i tempi e le finalità della presente ABSTRACT; le indagini possibili sulla regolarità edilizia sono svolte, infatti, sulla base di documenti messi a disposizione dall' UT comunale e con tempi non brevi.

Non sono comunque emersi elementi o fatti che possano, a giudizio del sottoscritto, limitare la commerciabilità del bene.

La presente relazione / abstract si compone di 14 pagine e di 6 allegati

Il CT

Dott. arch. Giorgio Ponti



Allegati

NB: Sono allegate, in formato PDF, anche le Tabelle già contenute della presente relazione ai fini di una loro maggiore leggibilità e possibilità di stampa separata.

- . All 01_Tab A DATI;
- . All 02_Tab B FONTI 1 Comm;
- . All 03_Tab C FONTI 2 Resid;
- . All 04_Tab D RV1;
- . All 05_Tab E DCF 1;
- . All 06_Tab F DCF 2 No PA.