

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA STRAGIUDIZIALE

integrazione alla relazione in data 28 ottobre 2020

Cespite immobiliare sito in Sesto San Giovanni (MI), Via Benedetto Croce n. 12 (Lotto 1) e Via Umberto Fogagnolo n. 29 (Lotto 2).

Identificazione catastale:

Lotto 1: Fg. 22, Mapp. 192, sub. 701.

Lotto 2: Fg. 22, Mapp. 192, sub. 702.



Committente: **Comune di Sesto San Giovanni**

Proprietà: **Comune di Sesto San Giovanni**

Milano, 12 novembre 2021

Il sottoscritto Giuseppe Garletti nato a Milano il 9 febbraio 1963 C.F.: GRL GPP 63 B09 F205S Iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano al n. 5.809 con studio in Via Desenzano, 14 – C.A.P.: 20146 Milano, ricevuto incarico dal Comune di Sesto San Giovanni riferito allo svolgimento di una integrazione alla stima precedentemente redatta in data 28 ottobre 2020 diretta a determinare, ai fini della compravendita, il più probabile valore di mercato del cespite all'uso residenziale, rilascia la seguente relazione tecnica.

Data incarico: 20 ottobre 2021

Riassunto sintetico aspetti incarico.

Il Comune di Sesto San Giovanni, in relazione al documento precedentemente redatto in data 28 ottobre 2020 rileva:

- "Considerato che la perizia è stata predisposta in relazione alla destinazione urbanistica indicata nel piano delle alienazioni, e successivo provvedimento di esclusione dal procedimento di VAS, di cui all'art. 19 delle NTA del Piano delle Regole del PGT vigente "edifici in ambito terziario-direzionale consolidato";
- Rilevato che il PGT adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 08/06/2021 prevede, per l'area in oggetto, la nuova destinazione a "TI – tessuto indifferenziato" normato dall'art. 30 delle NTA, che, oltre alla destinazione d'uso già indagata in ambito terziario-direzionale e ricettivo, indica anche la possibilità di destinazione d'uso residenziale;
- Valutato quindi necessario, prima di procedere con un nuovo esperimento di gara con ulteriore ribasso sulla base di asta, provvedere alla integrazione del rapporto di valutazione immobiliare con un'ulteriore verifica di stima, a trasformazione, verso la destinazione residenziale; il contratto [...] ha per oggetto l'acquisizione del servizio professionale specialistico che comprende la stesura dell'integrazione alla perizia già redatta prendendo in esame anche la possibile trasformazione a residenza degli immobili in parola.

PARTE I – CONSIDERAZIONI SULL'INCARICO**1 - UBICAZIONE**

I due lotti sono posti in zona ottimamente servita dai mezzi pubblici di superficie e dalla linea 1 della metropolitana di Milano, l'ubicazione in zona centrale, urbanizzata e dotata di infrastrutture e servizi, li rende appetibili per l'insediamento residenziale.

1.2 Caratteristiche del cespite nel suo complesso.

Nonostante il complesso immobiliare sia stato progettato e costruito per l'insediamento di attività differenti rispetto a quella residenziale presenta caratteristiche architettoniche, distribuzione dei piani, altezze interne e tipologie di aperture compatibili ad una trasformazione a residenziale. Unico rilievo estetico-funzionale è l'assenza di terrazzi e balconi; elementi che, in presenza di una ristrutturazione globale, possono essere facilmente integrati.

1.3 Dati urbanistici

Rispetto alla descrizione urbanistica contenuta nella mia relazione tecnica precedente redatta in data 28 ottobre 2021, l'8 giugno 2021 è stata adottata la Variante Generale al PGT- Piano di Governo del Territorio, per il quale il compendio immobiliare è stato inserito in area identificata come: **Tessuto indifferenziato (TI)** (art. 30 NTA pag. 18) dove è consentita la destinazione residenziale oggetto della presente revisione di perizia. Il PGT adottato, nelle NTA capo III, prevede delle misure premiali in termini di aumento percentuale della SL fino ad un massimo del 30%.

La stima terrà in considerazione diverse analisi: ristrutturazione dell'esistente, ristrutturazione con ampliamento massimo, demolizione e ricostruzione. Non è possibile in questa sede valutativa riportare e considerare tutte le possibilità progettuali, per gli ampliamenti e la demolizione e ricostruzione intervengono diversi fattori che necessariamente coinvolgono uno studio di fattibilità elaborato e complesso. Per la valutazione con impianto si è preso in considerazione l'intero lotto, operazione che consente lo sfruttamento massimo della superficie a disposizione.

Ai fini della stima è necessario comprendere quali siano le SL ammesse, nel caso in esame quella esistente, e quelle premiali. (ALLEGATO "A": si riportano alcuni indici delle NTA).

Risultanze:

- ❖ **Lotto 1 s.l. esistente = 2.635 mq;**
- ❖ **Lotto 2 s.l. esistente = 2.621 mq;**
- ❖ **Lotto intero esistente = 5.256 mq.**

IMPLEMENTO MASSIMO

- ❖ **Lotto intero = 6.833 mq.**





PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

Simulazione trasformazione a residenziale.

Gli immobili sono stati progettati e costruiti per essere destinati a casa albergo e, solo parzialmente, successivamente trasformati a scuola. La tipologia costruttiva ed architettonica conferma tali vocazioni di destinazione, per esempio, nella mancanza di balconi, elementi architettonici tipici delle destinazioni residenziali e che, nella trasformazione in fase di esame, andranno necessariamente integrati così come andrà prevista una dotazione, seppur minima, di parcheggi al piano interrato. La presenza di collegamenti e servizi (metropolitana) riduce le limitazioni dovute alla scarsità di parcheggi.

Di seguito vengono riportati i dati e le tabelle utilizzati ai fini della stima nel seguente ordine.

Dapprima una rilevazione dei prezzi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare effettuata dall'Agenzia delle Entrate; si tratta di rilevazioni eseguite a fini di verifiche fiscali. A solo titolo statistico si è poi proceduto a calcolare, su tali dati, il corrispondente indice di capitalizzazione dato dal rapporto tra canone e prezzo rilevato.

Saggio medio dato dalla rilevazione OMI Abitazioni civili stato ottimo

Abitazioni civili stato ottimo	min	max	media	media anno
Prezzo (€/mq)	€ 2.450,00	€ 3.300,00	€ 2.875,00	
Reddito (€/mq x mese)	€ 8,10	€ 11,50	€ 9,80	€ 117,60
Saggio annuo (i=R/P)	3,97%	4,18%	4,09%	

Nella successiva tabella sono riportati i dati rilevati sui siti internet riguardanti gli annunci di vendita e locazione di immobili ad uso residenziale di nuova e corrente edificazione. Ai valori rilevati è stato decurtato lo sconto medio ottenibile in fase di contrattazione tra proponente e offerente (fonte sito Idealista.it). Tra lo sconto richiesto e la chiusura della contrattazione, la trattativa porta mediamente alla metà della richiesta iniziale. Questo è soprattutto riscontrabile per gli immobili di nuova edificazione dove il prezzo proposto di vendita viene determinato dall'investitore in fase preliminare durante la stesura del business plan e, salvo eventi straordinari, non modificato. Spesso anzi vengono eseguiti interventi extra capitolato che, a fronte di un servizio di soddisfacimento aggiuntivo dato alla clientela, aggiornano i prezzi al rialzo rispetto alla previsione iniziale. Statisticamente si sono trovati i valori medi di mercato per la vendita e la locazione. Si tratta di valori medi sia con riferimento al mercato della zona che con riferimento alla singola iniziativa immobiliare dove i valori variano a seconda del piano e dell'esposizione delle unità immobiliari proposte.

Ottenuti i valori medi per vendita e locazione è stato possibile calcolare l'indice di capitalizzazione che è risultato sostanzialmente allineato a quello rilevato dall'OMI.

Saggio medio ricavato dai dati riportati nelle tabelle successive

Abitazioni civili stato ottimo	media
Prezzo (€/mq)	€ 3.004,28
Reddito (€/mq x mese)	€ 121,26
Saggio annuo (i=R/P)	4,036%

L'indice di capitalizzazione sopra trovato è funzionale alla definizione del valore di mercato dell'immobile trasformato. Individuato il più probabile canone di locazione ricavabile dall'immobile trasformato si utilizza il saggio di capitalizzazione per definire il valore di mercato ad opere ultimate. Da questo valore è possibile, detraendo tutti i costi e le spese necessarie per la trasformazione, determinare il valore attualizzato netto (VAN) dell'immobile allo stato attuale.

Quale elemento di attualizzazione è stato utilizzato il tasso interno di rendimento (TIR) di un investimento alternativo.

Per la determinazione delle percentuali di incidenza dei costi e dei tempi necessari all'esecuzione delle opere sono stati utilizzati tavole e grafici riportati nella pubblicazione "Prezzi delle tipologie edilizie", edizione DEI (pag. 49 per la nuova edificazione e pag. 58 per la ristrutturazione). Sulla base di tali dati sono state sviluppate tavole con la suddivisione analitica di tempi e costi del flusso di cassa necessario alla determinazione del Valore Attualizzato Netto.



STIMA PER TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEL LOTTO 1 CON MANTENIMENTO SL ESISTENTE (RISTRUTTURAZIONE)

STIMA VALORE ATTUALE IMMOBILE LOTTO 1
DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Saggio di capitalizzazione	4,0363%
superficie ragguagliata	2.684
Canone unitario medio	€ 120,00
Canone annuo	€ 322.080,00
Capitalizzazione	€ 7.979.000,00
box	8
canone n.28 box sing. 14 mq	€ 11.916,80
saggio capitalizzazione box	5,89%
Capitalizzazione box	€ 202.337,33

saggio di sconto annuo	6,48%
saggio di sconto mensile	0,5245%

mesi	costi	ricavi	netti	fattore di sconto $(1+i)^{-t}$	VAN
0	€ 278.449,45		-€ 278.449,45	1,00000	€ 278.449,45
1	€ 47.132,17		-€ 47.132,17	0,99478	€ 46.886,28
2	€ 68.187,08		-€ 68.187,08	0,98959	€ 67.477,45
3	€ 138.815,94		-€ 138.815,94	0,98443	€ 136.654,57
4	€ 138.815,94		-€ 138.815,94	0,97929	€ 135.941,62
5	€ 192.789,97		-€ 192.789,97	0,97418	€ 187.813,08
6	€ 91.683,76		-€ 91.683,76	0,96910	€ 88.850,95
7	€ 91.683,76		-€ 91.683,76	0,96405	€ 88.387,40
8	€ 192.789,97		-€ 192.789,97	0,95902	€ 184.888,82
9	€ 116.420,40		-€ 116.420,40	0,95401	€ 111.066,63
10	€ 116.420,40		-€ 116.420,40	0,94904	€ 110.487,18
11	€ 133.338,30		-€ 133.338,30	0,94408	€ 125.882,68
12	€ 74.963,00		-€ 74.963,00	0,93916	€ 70.402,21
13	€ 120.179,27		-€ 120.179,27	0,93426	€ 112.278,65
14	€ 180.873,36		-€ 180.873,36	0,92939	€ 168.101,08
15	€ 147.234,69		-€ 147.234,69	0,92454	€ 136.123,88
16	€ 147.234,69		-€ 147.234,69	0,91971	€ 135.413,70
17	€ 180.873,36		-€ 180.873,36	0,91491	€ 165.483,74
18	€ 158.625,05		-€ 158.625,05	0,91014	€ 144.371,27
19	€ 158.625,05		-€ 158.625,05	0,90539	€ 143.618,06
20	€ 192.263,72		-€ 192.263,72	0,90067	€ 173.166,11
21	€ 286.220,09		-€ 286.220,09	0,89597	€ 256.444,83
22	€ 221.439,38		-€ 221.439,38	0,89130	€ 197.368,11
23	€ 312.305,97		-€ 312.305,97	0,88665	€ 276.904,93
24	€ 140.889,98		-€ 140.889,98	0,88202	€ 124.267,85
25	€ 140.889,98		-€ 140.889,98	0,87742	€ 123.619,52
26	€ 123.286,70		-€ 123.286,70	0,87284	€ 107.609,71
27	€ 163.698,82		-€ 163.698,82	0,86829	€ 142.137,63
28	€ -	€ 8.181.337,33	€ 8.181.337,33	0,86376	€ 7.066.690,85
	€ 4.356.130,28				€ 3.026.593,42



STUDIO ASSOCIATO

Dott. Arch. Giuseppe Garletti
Dott. Arch. Cristina Vaccarone

3

Pag. 6 di 11

STIMA PER TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEL LOTTO 2 CON MANTENIMENTO SL ESISTENTE (RISTRUTTURAZIONE)

STIMA VALORE ATTUALE IMMOBILE LOTTO 2
DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Saggio di capitalizzazione	4.0363%
superficie raggugliata	2.667
Canone unitario medio	€ 120,00
Canone annuo	€ 320.040,00
Capitalizzazione	€ 7.929.000,00
box	20
canone n.28 box sing. 14 mq	€ 29.792,00
saggio capitalizzazione box	5,89%
Capitalizzazione box	€ 505.843,33



saggio di sconto annuo	6,48%
saggio di sconto mensile	0,5245%

mesi	costi	ricavi	netti	fattore di sconto $(1+i)^{-t}$	VAN
0	€ 365.968,21		-€ 365.968,21	1,00000 -€	365.968,21
1	€ 99.632,89		-€ 99.632,89	0,99478 -€	99.113,09
2	€ 120.554,44		-€ 120.554,44	0,98959 -€	119.299,82
3	€ 190.735,95		-€ 190.735,95	0,98443 -€	187.766,19
4	€ 190.735,95		-€ 190.735,95	0,97929 -€	186.786,58
5	€ 252.880,85		-€ 252.880,85	0,97418 -€	246.352,71
6	€ 91.103,05		-€ 91.103,05	0,96910 -€	88.288,19
7	€ 91.103,05		-€ 91.103,05	0,96405 -€	87.827,57
8	€ 252.880,85		-€ 252.880,85	0,95902 -€	242.516,99
9	€ 115.683,01		-€ 115.683,01	0,95401 -€	110.363,15
10	€ 115.683,01		-€ 115.683,01	0,94904 -€	109.787,37
11	€ 183.164,82		-€ 183.164,82	0,94408 -€	172.923,15
12	€ 74.488,19		-€ 74.488,19	0,93916 -€	69.956,29
13	€ 119.418,08		-€ 119.418,08	0,93426 -€	111.567,50
14	€ 230.398,80		-€ 230.398,80	0,92939 -€	214.129,31
15	€ 146.302,13		-€ 146.302,13	0,92454 -€	135.261,70
16	€ 146.302,13		-€ 146.302,13	0,91971 -€	134.556,01
17	€ 230.398,80		-€ 230.398,80	0,91491 -€	210.795,31
18	€ 157.620,35		-€ 157.620,35	0,91014 -€	143.456,85
19	€ 157.620,35		-€ 157.620,35	0,90539 -€	142.708,41
20	€ 241.717,02		-€ 241.717,02	0,90067 -€	217.707,20
21	€ 284.407,22		-€ 284.407,22	0,89597 -€	254.820,56
22	€ 220.036,82		-€ 220.036,82	0,89130 -€	196.118,01
23	€ 360.998,94		-€ 360.998,94	0,88665 -€	320.078,37
24	€ 139.997,61		-€ 139.997,61	0,88202 -€	123.480,76
25	€ 139.997,61		-€ 139.997,61	0,87742 -€	122.836,54
26	€ 122.505,82		-€ 122.505,82	0,87284 -€	106.928,13
27	€ 173.302,90		-€ 173.302,90	0,86829 -€	150.476,73
28	€ -	€ 8.434.843,33	€ 8.434.843,33	0,86376 €	7.285.658,54
		€ 5.015.638,88			€ 2.613.787,84

- 100



STIMA PER TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEI LOTTI 1 E 2 CON MANTENIMENTO SI ESISTENTE (RISTRUTTURAZIONE)

**STIMA VALORE ATTUALE IMMOBILE LOTTI 1 E 2
DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Saggio di capitalizzazione	4,0363%
superficie ragguagliata	5.351
Canone unitario medio	€ 120,00
Canone annuo	€ 642,120,00
Capitalizzazione	€ 15.908.000,00
box	28
canone n.28 box sing. 14 mq	€ 41.708,80
saggio capitalizzazione box	5,89%
Capitalizzazione box	€ 708.180,67

saggio di sconto annuo	6,48%
saggio di sconto mensile	0,5245%

mesi	costi	ricavi	netti	fattore di sconto (1+i) ^{t-1}	VAN
0	€ 644.417,67		-€ 644.417,67	1,00000	-€ 644.417,67
1	€ 146.765,07		-€ 146.765,07	0,99478	-€ 145.999,37
2	€ 188.741,52		-€ 188.741,52	0,98959	-€ 186.777,26
3	€ 329.551,88		-€ 329.551,88	0,98443	-€ 324.420,76
4	€ 329.551,88		-€ 329.551,88	0,97929	-€ 322.728,20
5	€ 445.670,82		-€ 445.670,82	0,97418	-€ 434.165,78
6	€ 182.786,82		-€ 182.786,82	0,96910	-€ 177.139,14
7	€ 182.786,82		-€ 182.786,82	0,96405	-€ 176.214,98
8	€ 445.670,82		-€ 445.670,82	0,95902	-€ 427.405,82
9	€ 232.103,42		-€ 232.103,42	0,95401	-€ 221.429,78
10	€ 232.103,42		-€ 232.103,42	0,94904	-€ 220.274,55
11	€ 316.503,13		-€ 316.503,13	0,94408	-€ 298.805,83
12	€ 149.451,19		-€ 149.451,19	0,93916	-€ 140.358,50
13	€ 239.597,35		-€ 239.597,35	0,93426	-€ 223.846,15
14	€ 411.272,16		-€ 411.272,16	0,92939	-€ 382.230,39
15	€ 293.536,83		-€ 293.536,83	0,92454	-€ 271.385,58
16	€ 293.536,83		-€ 293.536,83	0,91971	-€ 269.969,72
17	€ 411.272,16		-€ 411.272,16	0,91491	-€ 376.279,06
18	€ 316.245,40		-€ 316.245,40	0,91014	-€ 287.828,13
19	€ 316.245,40		-€ 316.245,40	0,90539	-€ 286.326,48
20	€ 433.980,74		-€ 433.980,74	0,90067	-€ 390.873,31
21	€ 570.627,30		-€ 570.627,30	0,89597	-€ 511.265,39
22	€ 441.820,27		-€ 441.820,27	0,89130	-€ 393.792,79
23	€ 673.648,98		-€ 673.648,98	0,88665	-€ 597.288,37
24	€ 280.887,59		-€ 280.887,59	0,88202	-€ 247.748,61
25	€ 280.887,59		-€ 280.887,59	0,87742	-€ 246.456,06
26	€ 245.792,52		-€ 245.792,52	0,87284	-€ 214.537,84
27	€ 337.001,72		-€ 337.001,72	0,86829	-€ 292.614,35
28	€ -	€ 16.616.180,67	€ 16.616.180,67	0,86376	€ 14.352.349,39
	€ 9.372.457,30				€ 5.639.769,53



STUDIO ASSOCIATO
Dott. Arch. Giuseppe Garletti
Dott. Arch. Cristina Vaccarone

STIMA PER TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DELL'INTERO LOTTO CON
MANTENIMENTO SI ESISTENTE (DEMOLIZIONE RICOSTRUZIONE)

STIMA VALORE ATTUALE LOTTI 1 E 2
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (demolizione e ricostruzione a nuovo)

Saggio di capitalizzazione	4,0363%
superficie raggugliata	5.351
Canone unitario medio	€ 140,00
Canone annuo	€ 749.140,00
Capitalizzazione	€ 18.560.000,00
box	28
canone n.28 box sing. 14 mq	€ 41.708,80
saggio capitalizzazione box	5,89%
Capitalizzazione box	€ 708.180,67

saggio di sconto annuo	6,48%
saggio di sconto mensile	0,5245%



mesi	costi	ricavi	netti	fattore di sconto $(1+i)^{-t}$	VAN
0	€ 1.172.560,38		-€ 1.172.560,38	1,00000	-€ 1.172.560,38
1	€ 402.305,33		-€ 402.305,33	0,99478	-€ 400.206,44
2	€ 588.996,59		-€ 588.996,59	0,98959	-€ 582.866,82
3	€ 248.889,55		-€ 248.889,55	0,98443	-€ 245.014,34
4	€ 248.889,55		-€ 248.889,55	0,97929	-€ 243.736,06
5	€ 371.328,09		-€ 371.328,09	0,97418	-€ 361.742,21
6	€ 492.350,65		-€ 492.350,65	0,96910	-€ 477.138,19
7	€ 305.659,39		-€ 305.659,39	0,96405	-€ 294.669,85
8	€ 490.296,23		-€ 490.296,23	0,95902	-€ 470.202,33
9	€ 305.659,39		-€ 305.659,39	0,95401	-€ 291.603,18
10	€ 521.519,27		-€ 521.519,27	0,94904	-€ 494.940,67
11	€ 247.448,54		-€ 247.448,54	0,94408	-€ 233.612,44
12	€ 576.962,01		-€ 576.962,01	0,93916	-€ 541.859,33
13	€ 500.909,32		-€ 500.909,32	0,93426	-€ 467.979,39
14	€ 627.138,59		-€ 627.138,59	0,92939	-€ 582.853,52
15	€ 877.729,56		-€ 877.729,56	0,92454	-€ 811.493,23
16	€ 671.602,62		-€ 671.602,62	0,91971	-€ 617.681,84
17	€ 171.395,85		-€ 171.395,85	0,91491	-€ 156.812,63
18	€ 218.246,81		-€ 218.246,81	0,91014	-€ 198.635,52
19	€ 218.246,81		-€ 218.246,81	0,90539	-€ 197.599,20
20	€ 300.537,27		-€ 300.537,27	0,90067	-€ 270.684,82
21	€ 129.141,42		-€ 129.141,42	0,89597	-€ 115.706,94
22	€ 251.519,86		-€ 251.519,86	0,89130	-€ 224.178,73
23	€ 283.108,53		-€ 283.108,53	0,88665	-€ 251.017,13
24	€ 533.699,50		-€ 533.699,50	0,88202	-€ 470.733,90
25	€ 537.876,63		-€ 537.876,63	0,87742	-€ 471.943,09
26	€ 194.329,45		-€ 194.329,45	0,87284	-€ 169.618,75
27	€ 347.377,61		-€ 347.377,61	0,86829	-€ 301.623,61
28	€ -	€ 19.268.180,67	€ 19.268.180,67	0,86376	€ 16.643.034,07
	€ 11.835.724,81				€ 5.524.319,53



**STIMA PER TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DELL'INTERO LOTTO CON
IMPLEMENTO DI SL (RISTRUTTURAZIONE)**

**STIMA VALORE ATTUALE IMMOBILE LOTTO INTERO
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (ristrutturazione con ampliamento)**

Saggio di capitalizzazione	4.0363%
superficie raggugliata	6.833
Canone unitario medio	€ 120,00
Canone annuo	€ 819.960,00
Capitalizzazione	€ 20.314.000,00
box	28
canone n.28 box sing. 14 mq	€ 41.708,80
saggio capitalizzazione box	5,89%
Capitalizzazione box	€ 708.180,67

saggio di sconto annuo	6,48%
saggio di sconto mensile	0,5245%

mesi	costi	ricavi	netti	fattore di sconto $(1+i)^{-t}$	VAN
0	€ 806.074,42		-€ 806.074,42	1,00000	-€ 806.074,42
1	€ 155.675,28		-€ 155.675,28	0,99478	-€ 154.863,10
2	€ 213.180,97		-€ 213.180,97	0,98959	-€ 210.962,37
3	€ 406.084,26		-€ 406.084,26	0,98443	-€ 399.761,53
4	€ 406.084,26		-€ 406.084,26	0,97929	-€ 397.675,90
5	€ 557.844,06		-€ 557.844,06	0,97418	-€ 543.443,26
6	€ 250.408,98		-€ 250.408,98	0,96910	-€ 242.671,94
7	€ 250.408,98		-€ 250.408,98	0,96405	-€ 241.405,88
8	€ 557.844,06		-€ 557.844,06	0,95902	-€ 534.981,84
9	€ 317.970,30		-€ 317.970,30	0,95401	-€ 303.347,95
10	€ 317.970,30		-€ 317.970,30	0,94904	-€ 301.765,33
11	€ 390.037,47		-€ 390.037,47	0,94408	-€ 368.228,49
12	€ 204.740,81		-€ 204.740,81	0,93916	-€ 192.284,27
13	€ 328.236,63		-€ 328.236,63	0,93426	-€ 306.658,25
14	€ 519.866,40		-€ 519.866,40	0,92939	-€ 483.156,30
15	€ 402.131,07		-€ 402.131,07	0,92454	-€ 371.784,95
16	€ 402.131,07		-€ 402.131,07	0,91971	-€ 369.845,28
17	€ 519.866,40		-€ 519.866,40	0,91491	-€ 475.633,55
18	€ 433.240,70		-€ 433.240,70	0,91014	-€ 394.310,43
19	€ 433.240,70		-€ 433.240,70	0,90539	-€ 392.253,24
20	€ 550.976,04		-€ 550.976,04	0,90067	-€ 496.247,44
21	€ 781.731,44		-€ 781.731,44	0,89597	-€ 700.408,53
22	€ 605.272,12		-€ 605.272,12	0,89130	-€ 539.476,82
23	€ 879.309,79		-€ 879.309,79	0,88665	-€ 779.636,76
24	€ 384.802,23		-€ 384.802,23	0,88202	-€ 339.403,46
25	€ 384.802,23		-€ 384.802,23	0,87742	-€ 337.632,73
26	€ 336.723,71		-€ 336.723,71	0,87284	-€ 293.906,33
27	€ 452.529,01		-€ 452.529,01	0,86829	-€ 392.925,25
28	€ -	€ 21.022.180,67	€ 21.022.180,67	0,86376	€ 18.158.064,59
	€ 12.249.183,73				€ 6.787.318,98



STUDIO ASSOCIATO

Dott. Arch. Giuseppe Garletti

Dott. Arch. Cristina Vaccarone

11

5

Pag. 10 di

STIMA PER TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE DELL'INTERO LOTTO CON
IMPLEMENTO DI SL (DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE)STIMA VALORE ATTUALE LOTTO INTERO
DESTINAZIONE RESIDENZIALE (demolizione e ricostruzione a nuovo)

Saggio di capitalizzazione	4.0363%
superficie raggugliata	6.833
Canone unitario medio	€ 140,00
Canone annuo	€ 956.620,00
Capitalizzazione	€ 23.700.000,00
box	28
canone n.28 box sing. 14 mq	€ 41.708,80
saggio capitalizzazione box	5,89%
Capitalizzazione box	€ 708.180,67

saggio di sconto annuo	6,48%
saggio di sconto mensile	0,5245%

mesi	costi	ricavi	netti	fattore di sconto $(1+i)^{-t}$	VAN
0	€ 536.824,77		-€ 536.824,77	1,00000 -€	536.824,77
1	€ 459.220,82		-€ 459.220,82	0,99478 -€	456.824,99
2	€ 697.610,66		-€ 697.610,66	0,98959 -€	690.350,53
3	€ 297.018,47		-€ 297.018,47	0,98443 -€	292.393,89
4	€ 297.018,47		-€ 297.018,47	0,97929 -€	290.868,42
5	€ 405.178,36		-€ 405.178,36	0,97418 -€	394.718,64
6	€ 628.692,49		-€ 628.692,49	0,96910 -€	609.267,40
7	€ 390.302,65		-€ 390.302,65	0,96405 -€	376.269,88
8	€ 557.091,18		-€ 557.091,18	0,95902 -€	534.259,82
9	€ 390.302,65		-€ 390.302,65	0,95401 -€	372.353,99
10	€ 665.938,49		-€ 665.938,49	0,94904 -€	631.999,74
11	€ 307.224,50		-€ 307.224,50	0,94408 -€	290.046,02
12	€ 736.734,45		-€ 736.734,45	0,93916 -€	691.911,13
13	€ 639.621,23		-€ 639.621,23	0,93426 -€	597.572,34
14	€ 792.058,40		-€ 792.058,40	0,92939 -€	736.127,60
15	€ 1.120.790,61		-€ 1.120.790,61	0,92454 -€	1.036.212,09
16	€ 857.582,95		-€ 857.582,95	0,91971 -€	788.730,42
17	€ 210.111,28		-€ 210.111,28	0,91491 -€	192.233,96
18	€ 278.683,76		-€ 278.683,76	0,91014 -€	253.641,71
19	€ 278.683,76		-€ 278.683,76	0,90539 -€	252.318,42
20	€ 375.014,57		-€ 375.014,57	0,90067 -€	337.764,27
21	€ 164.903,29		-€ 164.903,29	0,89597 -€	147.748,53
22	€ 321.170,79		-€ 321.170,79	0,89130 -€	286.258,35
23	€ 352.759,46		-€ 352.759,46	0,88665 -€	312.772,87
24	€ 681.491,67		-€ 681.491,67	0,88202 -€	601.089,62
25	€ 686.825,54		-€ 686.825,54	0,87742 -€	602.633,67
26	€ 248.143,19		-€ 248.143,19	0,87284 -€	216.589,60
27	€ 383.343,06		-€ 383.343,06	0,86829 -€	332.851,96
28	€ -	€ 24.408.180,67	€ 24.408.180,67	0,86376 € 21.082.747,22	€ 8.220.112,59
	€ 13.760.341,55				



- 10 -

Conclusioni

I due valori massimi ottenuti sono dati:

1. dalla demolizione completa con ricostruzione implementata del 30% rispetto alla SL esistente;
2. dalla ristrutturazione completa con impianto del 30% rispetto alla SL esistente;

In entrambi i casi si tratta di intervento che richiede una progettazione accurata con verifica puntuale di tutti gli indici urbanistici previsti dalle norme tecniche d'attuazione; alcuni sono soggetti a parere della Commissione del Paesaggio, altri a convenzione, situazioni che portano incertezze sull'effettiva fattibilità e sulle tempistiche di realizzazione. Questo costituisce fonte di rischio per l'investitore. Per entrambe le parti non è conveniente attestarsi sul valore massimo né per chi vende, né per chi acquista.

Cau~~f~~elativamente si ritiene corretto l'approccio al valore certo dato dalla ristrutturazione sull'esistente che, in base alle verifiche effettuate, porta ad i seguenti valori:

Lotto 1: € 3.026.000,00

Lotto 2: € 2.614.000,00

Intero lotto: € 5.640.000,00

In fede

(Arch. Giuseppe Garletti)



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giuseppe Garletti".



TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO

Verbale di giuramento perizia stragiudiziale

Modulo per periti iscritti all'Albo

L'anno 2022 e questo giorno 21 del mese di gennaio, nella Cancelleria dell'infestato Ufficio, avanti al sottoscritto Cancelliere è personalmente comparso il Signor. :

Giuseppe Gattelli identificato con documento C.1.

n° AU1209051 rilasciato da comune di Milano

il 27/06/2013

iscritto nell'Albo dei Periti del Tribunale di Milano al n° 10236
il/la quale esibisce la relazione che precede da lui/lei effettuata in data 12/11/2021 e chiede di poterla asseverare con giuramento.

Ammonit ai sensi dell'art. 193 c.p.c. e dall'art. 483 c.p. 1 comparente presta il giuramento ripetendo le parole "Giuro di aver bene e fedelmente proceduto alle operazioni e di non aver altro scopo di quello di far conoscere la verità".

Si raccoglie il presente giuramento di perizia stragiudiziale per gli usi consentiti dalla legge¹.

Letto, confermato e sottoscritto.

NOTA BENE:

L'ufficio non assume alcuna responsabilità per quanto riguarda il contenuto della perizia asseverata con il giuramento di cui sopra.

¹R.D. 1366/1922, D.P.R. 396/2000, L. 445/2000