

**CAMBIAGO (MI) – VIA DELL'INDUSTRIA 1**

---

# 1

## RELAZIONE DESCRITTIVA

---

# OGGETTO DI VALUTAZIONE

## Localizzazione

---

Una mappa della localizzazione è riportata nell'Allegato A.

Il complesso oggetto di stima si colloca nella zona periferica nord di Cambiago, comune di 6.800 abitanti ca della città metropolitana di Milano, da cui dista 40km ca.

La proprietà in esame, sita in adiacenza al casello autostradale "Cavenago-Cambiago" dell'autostrada A4 (Milano-Venezia), è costituita da due lotti di terreno attigui di cui uno edificato e l'altro edificabile con accesso dal civico n. 1 della Via delle Industrie (SP245). La parziale collocazione lungo il fronte della A4 assicura un'ottima visibilità al compendio con un buon ritorno d'immagine dei fabbricati e delle insegne prospettanti sull'asse autostradale.

La zona in esame è ottimamente servita da una rete infrastrutturale di primaria importanza oltre ad fitta presenza di assi extraurbani provinciali e locali. Significativa la vicinanza al predetto casello autostradale che rende il cespite facilmente accessibile e consente una rapida immissione sulla primaria arteria di collegamento del nord-est Italia. La rete locale è costituita inoltre dalla SP245 (via delle Industrie) in direzione est-ovest e dalla SP176 lungo la direttrice nord-sud che connette i comuni di Cavenago e Cambiago.

Diversamente la zona è scarsamente servita da linee del trasporto pubblico locale ed extraurbano la cui unica fermata è posta in corrispondenza del casello autostradale (linea Milano-Bergamo); la disponibilità di parcheggio risulta limitata all'esigua area di sosta presenti lungo la viabilità di zona e all'interno delle proprietà private.

Il contesto di zona è caratterizzato da un tessuto produttivo/artigianale prevalentemente consolidato, costituito sia da complessi di notevoli dimensioni che da fabbricati minori con annessi locali ad uso ufficio. L'area è caratterizzata dalla presenza di due macro-ambiti industriali rispettivamente localizzati a nord della A4 lungo la via Roma (SP121) ed a sud del tracciato autostradale lungo la via dell'industrie; all'interno di quest'ultimo sono presenti soluzioni artigianali di recente realizzazione ubicate precisamente lungo la Via Leonardo Da Vinci. In direzione sud, lungo la SP176, il tessuto di zona assume una connotazione prettamente commerciale-logistico con la presenza di un complesso logistico e di attività connesse alla grande distribuzione (Il Gigante).

Completano la zona ampi appezzamenti agricoli oltre agli insediamenti residenziali del comune di Cambiago.

## Descrizione

---

Oggetto del presente Rapporto di stima è un complesso immobiliare composto da:

- 
- Lotto di terreno edificabile attiguo al precedente sviluppato su una superficie complessiva di 7.087 mq avente conformazione irregolare. L'area è oggetto di una convezione urbanistica che prevede la possibilità di realizzare un fabbricato produttivo di 1.852,46 mq con annessa palazzina direzionale di 1.016,51 mq sviluppata su tre livelli fuori terra.



- Lotto edificato
- Lotto edificabile

## Consistenze

Le consistenze del compendio in esame sono state fornite dalla proprietà in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016 e da noi parametrare al fine di ricavare una corretta ripartizione per piani e destinazioni d'uso.

### Lotto edificato

<b>EDIFICIO</b>	<b>PIANO</b>	<b>DESTINAZIONE D'USO ATTUALE</b>	<b>CONSISTENZE (MQ)</b>
Edificio esistente	PT	Capannone produttivo H utile = 6,60 m	539
Edificio esistente	PT	Deposito h utile = 2,70 m	191
Edificio esistente	PT	Uffici	61
Edificio esistente	P1	Uffici	63
Edificio esistente	P1	Deposito (soppalco)	191
<b>Totale Fabbricato</b>			<b>1.045</b>

Superficie territoriale		1.832
Area esterna scoperta	PT	1.041

### Lotto edificabile

Superficie territoriale (mq)	7.087,00
------------------------------	----------

## Individuazione Catastale

Sulla base della documentazione fornita dalla proprietà in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016, il compendio risulta censita nel Nuovo Catasto Fabbricati del Comune di Cambiagio come di seguito.

<b>PROPRIETA'</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>SUB CATEGORIA</b>	<b>CLASSE</b>	<b>PIANO</b>	<b>SUPERFICIE (mq)</b>	<b>RENDITA (€)</b>	<b>INDIRIZZO</b>	
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	416	704	D/7	T-1		6.763,69	Viale delle Industrie 1	
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	416	2	A/3	3	P1	53	201,42	Viale delle Industrie 1
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	416	705	A/10	U	T	42	684,31	Viale delle Industrie 1

L'area risulta censita nel Nuovo Catasto Terreni del Comune di Cambiagio come di seguito.

<b>PROPRIETA'</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>QUALITA'</b>	<b>CLASSE</b>	<b>HA</b>	<b>ARE</b>	<b>CA</b>	<b>REDDITO (€)</b>
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	45	Seminativo	1	57	27		36,97
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	46	Fabb. Rurale			1	40	
Quadri Veicoli Industriali S.r.l.	4	316	Seminativo	1	11	60		7,49

## Situazione locativa

Il complesso produttivo in oggetto è utilizzato a fini strumentali dalla proprietà.

## Note Ambientali

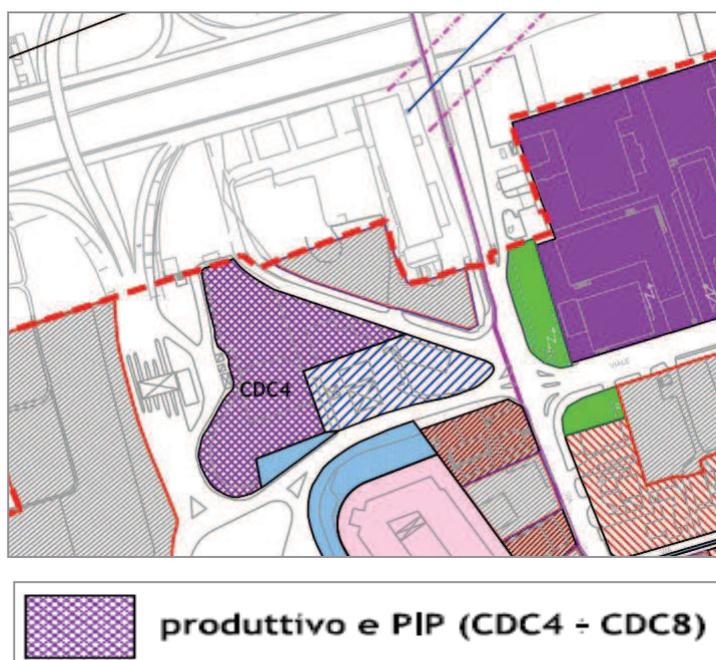
Conformemente all'incarico ricevuto non abbiamo condotto alcuna indagine ambientale, per stabilire se sussista un potenziale pericolo di contaminazione, con riferimento alla presente o passata attività, svolta all'interno della proprietà oggetto di studio, sull'uso e lo stato del suolo e sottosuolo, né sullo stato dell'area circostante.

Abbiamo, pertanto, ipotizzato che la proprietà sia libera da potenziali passività ambientali. Dove non espressamente indicato si considera che la proprietà e le attività in essa svolte siano allineate alle vigenti normative in campo ambientale.

## Sintesi Urbanistica

### Comune di Cavenago di Brianza

In base al PGT (Piano di Governo del Territorio) del comune di Cambiagio approvato di delibera del C.C. n.52 del 16 dicembre 2008 e successive varianti l'area su cui insiste il complesso immobiliare oggetto di valutazione ricade nell'ambito "Città da consolidare-produttivo CDC4", ovvero quelle aree interessate da piani attuativi già adottati, ai sensi della legge 6 agosto 1967, n. 765 e successive modificazioni ed integrazioni, aventi destinazione prevalente produttiva, compreso il Piano degli Insediamenti Produttivi.



### Indici e parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni d'uso e modalità di intervento

Per queste aree continuano ad applicarsi, per tutto il periodo di validità delle convenzioni dei piani attuativi, le disposizioni contenute nei piani attuativi stessi e le disposizioni, gli indici ed i parametri e le destinazioni d'uso del PRG in esecuzione del quale sono stati realizzati gli interventi edilizi.

Le eventuali varianti anche sostanziali che dovessero intervenire nel periodo di validità del piano attuativo e della sua convenzione potranno essere redatte in conformità alle regole, ai criteri ed ai parametri del PRG in attuazione del quale sono stati approvati detti piani.

Il compendio in esame è interessato da una convenzione urbanistica che prevede per il lotto libero i seguenti indici e parametri urbanistici:

- UT max = 0,50 mq/mq (Utilizzazione Territoriale);
- UT max uffici = 30% di UT in progetto;
- H max = 11,00 mt;
- SPp min = 1mq/10mc (con V= SLP x 3,00);
- SVp min = 1/20 di ST e 1 albero ogni 40 mq;
- SD min = 15% di (ST-Sc in progetto)

Si riporta di seguito un riepilogo delle consistenze di progetto ipotizzate:

Superficie territoriale (mq)	7.087,00
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,50
SLP realizzabile	3.543,50
SLP in progetto	2.868,97
Superficie coperta in progetto	2.191,30
SLP uso uffici in progetto (su tre piani fuori terra)	1.016,51
SLP produttivo in progetto	1.852,46
SPp (parcheggi)	1.033,00
SVp (verde)	354,34

Sulla scorta della documentazione fornita in occasione del precedente incarico del 05 febbraio 2016, abbiamo desunto che sulla proprietà è presente un'edificabilità residua di 3.543 mq. Tuttavia la conformazione del lotto ed il rispetto delle fasce di sicurezza stradali hanno determinato in progetto una SLP inferiore a quella ammessa, ovvero di 2.869 mq di cui 1.852,46 mq ad uso produttivo e 1.016,51 destinato ad uffici.

## **Imposta sul Valore Aggiunto (I.V.A.)**

In Italia non è infrequente, in quanto spesso fiscalmente vantaggioso, che trasferimenti di immobili avvengano tramite cessioni del capitale di società immobiliari: pertanto, in sede di valutazioni immobiliari, non vengono normalmente considerati i costi di transazione.

Ciò premesso la nostra valutazione di stima non considera alcuna deduzione relativa a costi quali tasse, spese legali e tasse di transazione, ecc...; tutti gli importi relativi ai costi e/o ai ricavi espressi nel presente rapporto di stima, così come i valori da essi derivanti, sono da considerarsi al netto di I.V.A. e spese di trasferimento.

# ASPETTI LEGALI

## Titolarità

---

Non abbiamo visionato, in quanto escluso dall'incarico affidatoci, alcun atto di provenienza.

Sulla scorta della documentazione fornita nel precedente incarico del 05 febbraio 2016, il compendio risulta essere nella piena proprietà delle società Quadri Veicoli Industriali S.r.l.

## COMMENTO SUL MERCATO

---

### Mercato locale

L'immediato contesto di zona è caratterizzato dalla presenza di due ampi comparti industriali attigui, localizzati rispettivamente nei comuni di Cavenago di Brianza e Cambiago in corrispondenza dell'omonimo casello autostradale "Cambiago-Cavenago" dell' A4. Quest'ultima costituisce, di fatto, la principale arteria autostradale dell'Italia nord-est lungo la quale sono dislocati numerosi distretti produttivi-commerciali sia nei comuni limitrofi come quelli di Agrate Brianza, Caponago, Trezzo sull'Adda che nelle località più remote come Cinisello Balsamo.

I comparti di zona , nonostante siano costituiti da un tessuto produttivo altamente qualificato, hanno risentono della crisi economica che ha interessato particolarmente le attività industriali. I macro-ambiti in esame presentano un mercato immobiliare sufficientemente dinamico, caratterizzato da un atteggiamento più cautelativo degli investitori, maggiormente interessati al patrimonio esistente piuttosto che a iniziative di sviluppo; infatti, il tessuto circostante è costituito prevalentemente da insediamenti consolidati e in minima parte da soluzioni di recente realizzazione, con un'offerta di usato decisamente eterogenea.

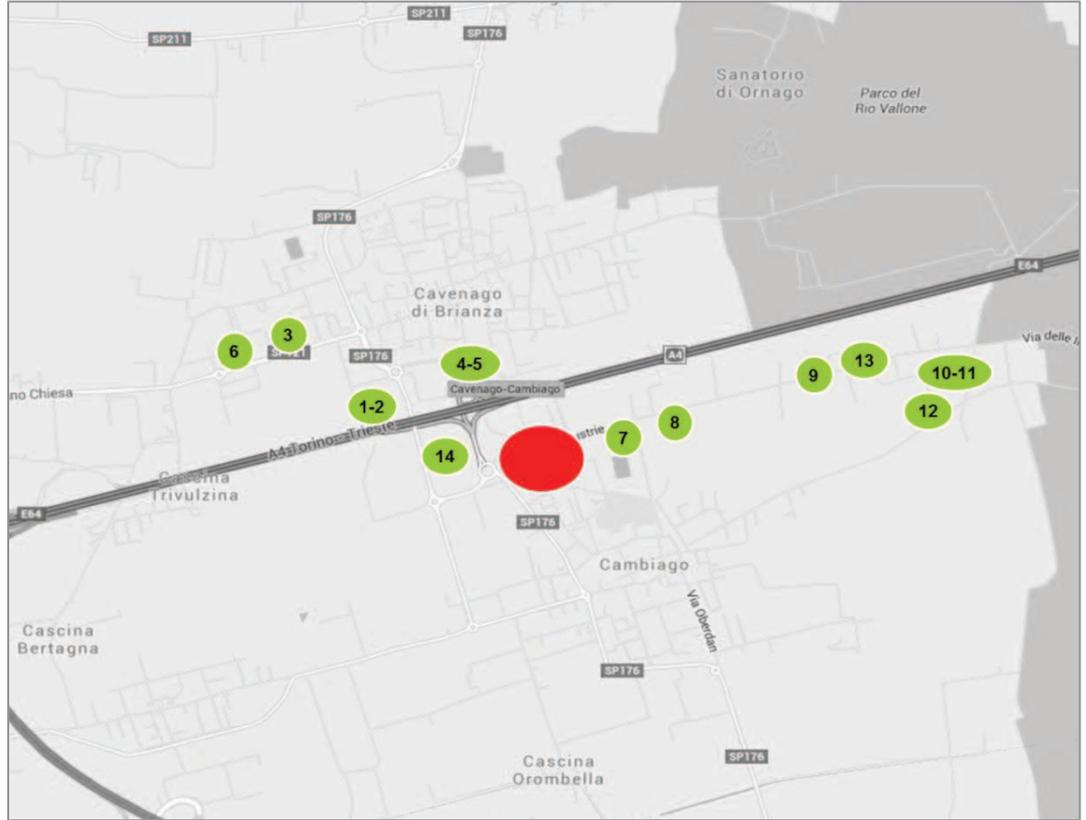
La disponibilità di fabbricati produttivi risulta perlopiù allocata in corrispondenza della Via delle Industrie e Via Roma (SP121) lungo le quali è stata rilevata una cospicua presenza di edifici artigianali/industriali usati offerti sia in vendita che in locazione. Un'esigua percentuale delle soluzioni riscontrate è costituita da iniziative di sviluppo produttivo parzialmente invendute, localizzate lungo la Via Leonardo da Vinci.

Dall'indagine di mercato condotta in loco è stato riscontrato che per capannoni usati con un taglio dimensionale medio, le quotazioni di vendita si attestano tra 500-700 euro/mq, mentre per soluzioni di recente realizzazione localizzate lungo la predetta Via Vinci la richiesta è compresa tra i 900-1.000 €/mq in funzione del taglio dimensionale. E' stata riscontrata un contenuta offerta di capannoni in locazione, per i quali i canoni richiesti sono compresi tra i 35-50 €/mq/anno in funzione della vetustà e del consistenze disponibili, con punte comprese tra i 60-70 €/mq/anno per le soluzioni paracommerciali.

Unità direzionali di recente realizzazione offerte in vendita sono stata rilevate nelle immediate vicinanze al casello per le quali la richiesta è di 1950 €/mq ca.

Per opportuna conoscenza, si riporta di seguito uno schema riassuntivo di alcuni comparativi della zona di riferimento:





# CONSIDERAZIONI VALUTATIVE

## Metodologia di Valutazione

Lo scopo della presente perizia è la determinazione del Valore di Investimento (ipotesi di vendita in tempi ridotti) della proprietà immobiliare in oggetto, nell'ipotesi di vendita frazionata dei corpi di fabbrica esistenti e delle relative aree edificabili.

Il complesso in esame è sito all'interno di un ambito artigianale-industriale qualificato, particolarmente apprezzato per l'ottimo apporto logistico offerto dalla vicinanza alla rete autostradale.

Nello specifico alcuni fattori, di seguito riportati, determinano una buona appetibilità commerciale del cespite, quali:

- adiacenza al casello "Cambiago-Cavenago" dell'A4;
- buona visibilità dall'A4 della proprietà con buon ritorno d'immagine;
- taglio dimensionale contenuto per il fabbricato esistente, idoneo per attività artigianali di modesto calibro;
- buono stato conservativo del fabbricato;
- buona accessibilità veicolare;
- discreta dotazione di aree pertinenziali con spazi di manovra e sosta automezzi;
- lotto libero edificabile oggetto di convenzione urbanistica e piano attuativo con previsione di progetto per la realizzazione di complessivi 2.869 mq a destinazione produttiva;
- il lotto si presta ad un eventuale frazionamento.

Per la valutazione dei fabbricati esistenti è stato utilizzato il Metodo Comparativo. I parametri unitari utilizzati nella valutazione sono riportati nello schema di seguito.

EDIFICIO	PIANO	DESTINAZIONE D'USO ATTUALE	CONSISTENZE (MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO UNITARIO (€/MQ)	VALORE DI INVESTIMENTO COMPLESSIVO (€)
Edificio esistente	PT	Capannone produttivo H utile = 6,60 ml	539	800	431.200
Edificio esistente	PT	Deposito h utile = 2,70 ml	191	500	95.500
Edificio esistente	PT	Uffici	61	1100	66.550
Edificio esistente	P1	Uffici	63	1100	69.300
Edificio esistente	P1	Deposito (soppalco)	191	400	76.400
<b>Totale Fabbricato</b>			<b>1.045</b>		<b>738.950</b>

Lotto libero edificabile – High and best use

Sulla base delle prescrizioni stabilite nella convenzione urbanistica, è stato previsto un intervento di sviluppo finalizzato all'ottenimento dell'High and Best Use da noi individuato nelle seguenti destinazioni d'uso:

Superficie territoriale (mq)	7.087,00
Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)	0,50
SLP realizzabile	3.543,50
SLP in progetto	2.868,97
Superficie coperta in progetto	2.191,30
SLP uso uffici in progetto (su tre piani fuori terra)	1.016,51
SLP produttivo in progetto	1.852,46
SPp (parcheggi)	1.033,00
SVp (verde)	354,34

<b>DESTINAZIONI D'USO PREVISTE</b>	<b>%</b>	<b>SLP MQ</b>
Terziaria	35%	1.017
Produttivo	65%	1.852
<b>TOTALE</b>		<b>2.869</b>

Quindi, per la valutazione del compendio in oggetto è stato utilizzato il Metodo della Trasformazione che ha ipotizzato, nell'arco temporale di 2 anni, la realizzazione e la vendita frazionata di fabbricati artigianali-industriale e relative pertinenze.

Come accennato il processo estimativo è stato sviluppato attraverso un modello DCF (Discounted Cash Flow), che consiste nello scontare alla data della stima, mediante un congruo tasso di attualizzazione, i flussi di cassa generati dai ricavi di vendita e dai costi di costruzione a carico della proprietà, al netto delle imposte gravanti sull'immobile nel periodo di tempo considerato.

Sono stati ipotizzati i seguenti costi di costruzione oltre agli oneri concessori:

<b>COSTI COSTRUZIONE</b>			
	<b>€/mq</b>	<b>MQ</b>	<b>TOTALE €</b>
Terziaria	1.000	1.017	1.016.510
Produttivo	400	1.852	740.985
SPp (parcheggi)	50	1.033	51.650
SVp (verde)	15	354	5.315
<b>Totale costi costruzione</b>			<b>1.814.460</b>
Oneri Urbanizzazione 1a da convenzione urbanistica			155.000
Oneri Urbanizzazione 2a da convenzione urbanistica			47.058
Smaltimento rifiuti (da convenzione urbanistica)			28.596
<b>Totale Oneri urbanizzazione + Smaltimento rifiuti</b>			<b>230.654</b>
<b>TOTALE COSTI €</b>			<b>2.045.114</b>

In particolare gli elementi considerati nella valutazione sono:

- Indicatori monetari;
- Tempistiche e scenari di vendita;
- Ricavi;
- Inflazione prevista;
- Costi a carico della proprietà;
- Tassi utilizzati;
- Profitto del promotore immobiliare.

### Indicatori monetari

Gli indicatori monetari utilizzati (costi, valori di vendita) derivano dalle indagini di mercato effettuate sia in loco, sia con il supporto della nostra banca dati che di pubblicazioni del settore, e sono riferibili alla data della presente valutazione.

Si tenga conto che le considerazioni sopra riportate sviluppano ipotesi di flussi (costi-ricavi) computati a valori costanti.

### Tempistiche

Il procedimento di stima si è articolato su un arco temporale di 2 anni: il primo anno per l'iter urbanistico e l'avvio del cantiere e della commercializzazione, il secondo per l'ultimazione delle nuove unità. Si riporta di seguito uno schema riassuntivo.

<b>PIANO COSTRUZIONE</b>	<b>ANNO 1</b>	<b>ANNO 2</b>
Terziaria	20%	80%
Produttivo	20%	80%
SPp (parcheggi)	20%	80%
SVp (verde)	20%	80%

<b>Piano Vendite</b>	<b>ANNO 1</b>	<b>ANNO 2</b>
Terziaria	50%	50%
Produttivo	50%	50%

### Ricavi

Le stime dei valori unitari di vendita sono frutto di indagini di mercato in loco e provenienti da patrimonio informativo di CBRE VALUATION S.p.A. nonché da pubblicazioni specializzate di settore.

<b>RICAVI</b>	<b>€/mq - cad</b>	<b>MQ/N°</b>	<b>TOTALE €</b>
Terziaria	1,400	1,017	1,423,114
Produttivo	1,000	1,852	1,852,463
SPp (parcheggi)		1,033	
<b>TOTALE RICAVI €</b>			<b>3,275,577</b>

### **Inflazione prevista**

Si è ipotizzato un tasso di inflazione pari all'1,5% per tutto il flusso temporale considerato.

### **Costi a carico della proprietà**

- Riserve imprevisti: assunte pari 3% del costo di costruzione del complesso;
- Spese Tecniche: pari al 7% del costo di costruzione del complesso;
- Spese di commercializzazione: 2,0% sul monte ricavi annuo.
- Oneri Concessori: stimati sulla base delle tabelle parametriche fornite dal comune;
- Assicurazione: assunta pari allo 0,20% del costo di costruzione del complesso.

### **Tassi di attualizzazione**

Per scontare all'attualità i flussi di cassa è stato adottato un tasso di attualizzazione pari al 13,00%, presupponendo una struttura finanziaria costituita dal 50% di mezzi propri e dal 50% di mezzi di terzi.

Per i mezzi propri abbiamo considerato un tasso ottenuto sommando al tasso per attività prive di rischio (Risk free - Titoli di Stato a medio termine) uno spread per tener conto dell'illiquidità dell'investimento (4,00%) ed un ulteriore spread per tener conto dello specifico rischio dell'investimento.

La remunerazione del capitale di terzi è invece pari al tasso "IRS", della durata di 5 anni più uno spread a remunerazione del rischio connesso.

### **Profitto promotore immobiliare**

Il profitto del promotore immobiliare è stato inserito all'interno del tasso di attualizzazione, calcolato quale quota parte del costo opportunità del Capitale Proprio quantificato tra il 10-15% in funzione della consistenza dell'iniziativa di sviluppo, delle destinazioni d'uso ipotizzate, della location e del rischio connesso alla tipologia immobiliare.

Si riportano di seguito lo schema del DCF relativo al terreno edificabile - High and Best use .

<b>Cambiago, Via delle industrie 1 - Ipotesi sviluppo Terziario/produttivo</b>			
<b>ANNI</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>TOTALI</b>
<b>RICAVI LORDI</b>			
Terziaria	711.557	711.557	1.423.114
Produttivo	926.232	926.232	1.852.463
<b>TOTALE RICAVI</b>	<b>1.637.789</b>	<b>1.637.789</b>	<b>3.275.577</b>
<b>COSTI A CARICO DELLA PROPRIETA'</b>			
Terziaria	203.302	813.208	1.016.510
Produttivo	148.197	592.788	740.985
SPP (parcheggi)	10.330	41.320	51.650
SVp (verde)	1.063	4.252	5.315
IMU			
Riserva imprevisti	3,00%	10.887	43.547
Spese tecniche	7,00%	25.402	101.610
Spese commercializzazione	2,00%	32.756	32.756
Oneri Urbanizzazione (1a, 2a, ) e smaltimento rifiuti		230.654	230.654
Assicurazione	0,20%	3.629	1.814
<b>TOTALE COSTI</b>	<b>666.220</b>	<b>1.631.295</b>	<b>2.297.515</b>
<b>RICAVI NETTI</b>	<b>971.569</b>	<b>6.493</b>	<b>978.062</b>
Tempi		0,50	1,50
Fattore di attualizzazione (a moneta costante)	<b>13,00%</b>	0,94	0,83
<b>DCF</b>	<b>913.975</b>	<b>5.406</b>	<b>919.381</b>
<b>VALORE DI INVESTIMENTO €</b>	<b>920.000</b>		

Valore di investimento SLP realizzabile	920.000
Valore di investimento fabbricati esistenti	738.950
<b>Totale Valore di Investimento</b>	<b>1.658.950</b>

# OPINIONE DI VALORE

## Valore di Investimento

---

Lotto edificabile

€ 920.000,00 (Euro Novecentoventimila/00)

---

**A**

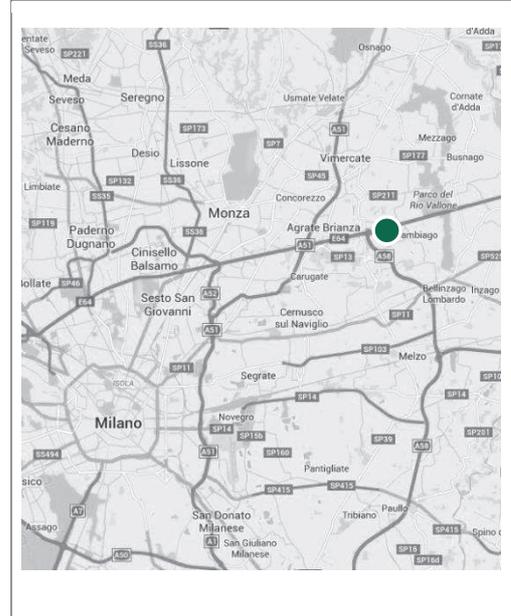
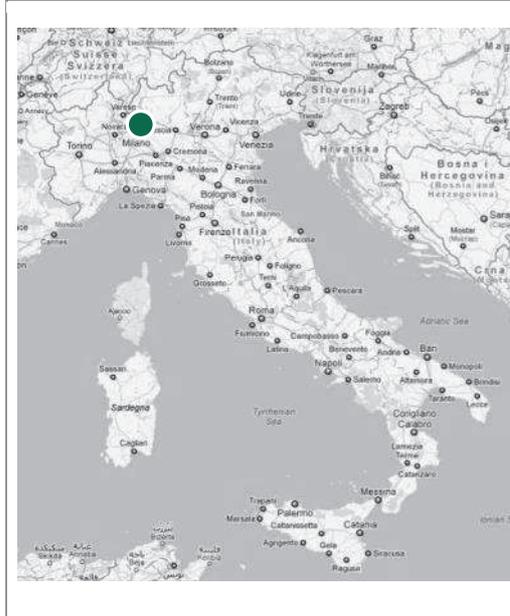
**LOCALIZZAZIONE**

---

# LOCALIZZAZIONE

## Macrolocalizzazione

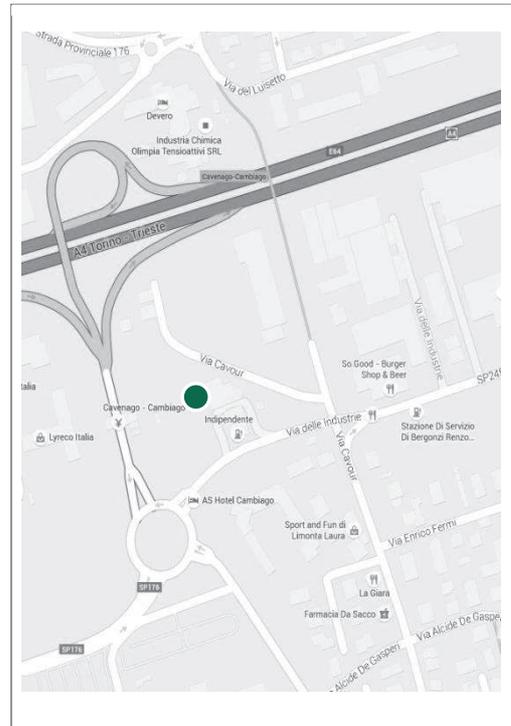
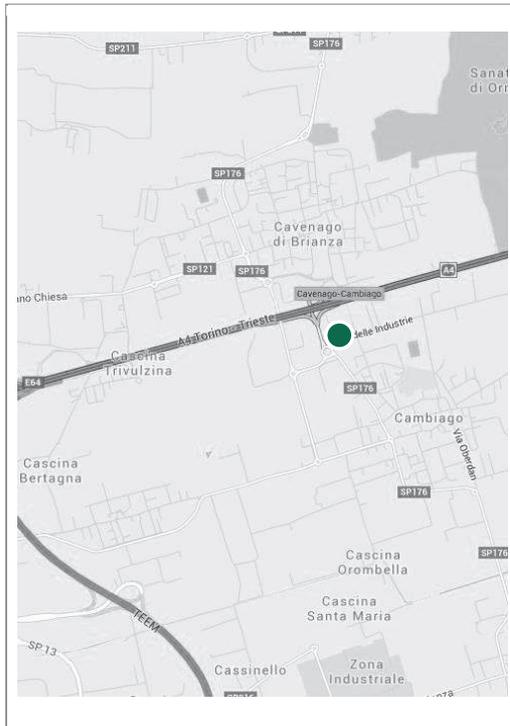
Cambiago (MI), Via delle Industrie 1



Source: interne immagine non aggiornata

## Microlocalizzazione

Cambiago (MI), Via delle Industrie 1



Source: internet immagine non aggiornata

---

**B**

**FOTOGRAFIE**

---

# FOTOGRAFIE

---



Source: CBRE VALUATION S.P.A.



Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Source: CBRE VALUATION S.P.A

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

---

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

**Cambiago, Via delle Industrie 1 – Lotto edificabile**



**Cambiago, Via delle Industrie 1 – Lotto edificabile**

Source: CBRE VALUATION S.P.A.

Source: CBRE VALUATION S.P.A.