

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. **195 / 2023**

Giudice delegato: **Dr. Canali Gianluigi**

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutato:

OMISSIS

Esperto incaricato:

Geom. GOTTI FABIO

con studio in Provaglio d'Iseo (Bs), via Romiglia n.11

Iscrizione all' albo professionale Collegio geometri della provincia di Brescia n° 4328

Iscrizione albo Consulenti Tecnici Tribunale ordinario di Brescia – Cat. VII° Industriale (sub) n° 190

C.F. GTT FBA 75E07 E333S

Cell. 331 93 47 986

Mail gottifabiogeometra@libero.it

Pec fabio.gotti@geopec.it



Date

Nomina dell'esperto	25 maggio	2023
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	05 giugno	2023
Data della consegna del rapporto di valutazione	17 novembre	2023
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	31 gennaio	2024

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI**Descrizione :**

Trattasi di una porzione di capannone, che confina su un lato con un'altra adiacente.

Il lotto è circondato sui 3 lati da una corte esclusiva principalmente tutta area di manovra ed una piccola porzione adiacente l'ingresso come giardino.

L'accesso pedonale è presente al civico 7 di via Magellano mentre i due accessi carrai ai civici 22 e 24 di via Vasco de Gama. Dall'ingresso, passando per il vialetto pedonale attornato da un piccolo giardino ben tenuto, si giunge alla hall d'ingresso della zona uffici. Le finiture sono molto curate e da subito gli uffici appaiono in ottime condizioni. Al P.T. vi è un bagno per i clienti, un disimpegno collega gli spogliatoi con il bagno dipendenti.

Sul fondo la scala che porta agli uffici al piano primo, un piccolo ripostiglio sottoscala e la porta che porta direttamente al magazzino. Nell'area del magazzino, sulla sx, vi è la sala server immediatamente dopo la porta di servizio e sulla dx un locale archivio, sito sotto il soppalco.

Al piano primo invece troviamo tre stanze adibite ad uffici con ampie finestre e il corridoio che la collega all'altra porzione di capannone non di proprietà.

Il magazzino alla data odierna è aperto con l'altro confinante, ma i lotti andranno per forza poi separati materialmente, ivi per cui verrà inserita la valutazione dei costi per la realizzazione di una parete Ri 60 che divida le due attività, nonché i due muri che separeranno le zone uffici, sia al p.t che al. p.p.: la quota del costo totale verrà poi suddivisa in due parti pari al 50% ognuna.

Lotto Unico : Identificativi catastali: Sez. NCT – Foglio 18 - Mappale 718 - Sub. 1

Divisibilità dell'immobile : L'immobile risulta indivisibile vista la conformazione dei locali.
Allo stato attuale, il bene viene considerato lotto unico.

"Giudizio" sintetico sull'immobile:

1. Posizione dell'unità immobiliare in zona periferica nel comune di Leno:
localizzazione nell'area "industriale" del paese, vicino della SP668;
2. Condizioni di manutenzione dell'immobile: ottime;
3. Viste le ottime condizioni e le finiture, si colloca in una fascia di vendibilità alta.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☒ Si	☐ No
Conformità catastale	☒ Si	☐ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati	☐ No	☒ Si	presente locazione
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	3
2.	Inquadramento degli immobili	3
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	5
4.	Audit documentale e due Diligence	6
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica e dichiarazione di rispondenza	6
4.2	Rispondenza catastale e dichiarazione di rispondenza catastale	7
4.3	Verifica della titolarità	8
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	10
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	10
7.	Analisi estimativa	10
8.	Dichiarazione di rispondenza	12
9.	Analisi valore in libero mercato	13
10.	Analisi valore in libero mercato in condizioni di vendita forzata	14
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	15

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Accesso agli atti:

14.09.2023 richiesta inoltrata per documentazione edilizio concessoria presso il comune di Leno;
 05.10.2023 presa visione e ritiro documentazione;
 14.09.2023 richiesta atti ai relativi notai;
 15.09.2023 ricezione atti richiesti;

Accertamento eseguito in loco:

30.06.2023 esecuzione sopralluogo;

Agenzia delle Entrate:

12.10.2023 richiesta verifica esistenza e copia contratti di locazione;
 26.10.2023 riscontro inerente contratti di locazione;

Incontro con Giudice:

14.11.2023 udienza con con il Custode e l' Avv. del precedente nel quale viene chiesto al Ctu di inserire in perizia il canone di affitto spettante la procedura e la segnalazione dell'errore in atto di contratto di affitto

2. Inquadramento dell'immobile

■ **Localizzazione:** ■ Provincia : Brescia
 ■ Comune : Leno
 ■ via : via Magellano 7 / via Vasco de Gama 22-24

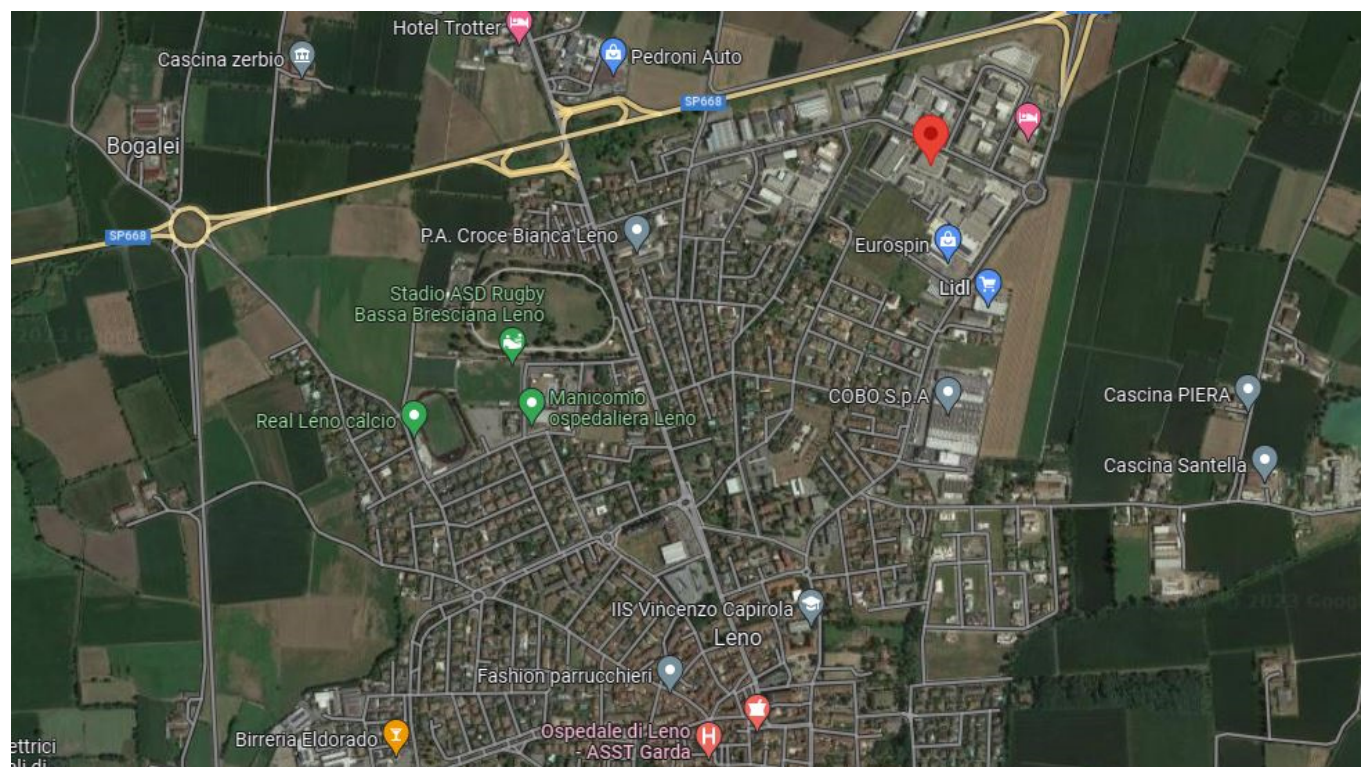
■ **Zona** L'immobile si trova nella zona periferica del comune.



Posizione



Vista aerea



- Tipologia immobiliare: trattasi di porzione di capannone
- Tipologia edilizia dei fabbricati nella zona: nella zona esistono prevalentemente immobili con destinazione produttiva
- Caratteristiche domanda e offerta: sul mercato si trovano pochi immobili simili, si valuta un'alta appetibilità in un mercato stabile, con buoni volumi di affari e di contrattazioni
- Forma di mercato: concorrenza perfetta in mercato libero
- Fase del mercato immobiliare: fase stabile con volumi di scambio migliorati negli ultimi 10 mesi

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Caratteristiche dell'immobile: Riscaldamento/raffrescamento tramite fancoil e boiler nei bagni. Presente antifurto con telecamere di videosorveglianza ed anticendio.
Pavimentazione interna in gres e cemento nel resto.
Finestre in alluminio con grate al pianterreno, porte interne in legno, recinzione e cancelli in ferro.

Confini catastali

- Nord via magellano
- Sud via vasco de gama
- Ovest via magellano
- Est mapp.718 sub.5

Caratteristiche qualitative Nell'ottica di un immediato utilizzo, il lotto non presenta criticità.

Consistenza

- Rilievo ☐ Interno ed esterno
- Diretto in loco ☒ Con collaboratore
- Desunto graficamente da pratiche edilizie e planimetrie catastali

Criterio di misurazione ■ SEL - Superficie Esterna Lorda

Dimensioni (superfici commerciali)

LOTTO UNICO				Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.
Esterno	Corte esclusiva e giardino		mq	950,00	5%	47,50
P. Terra	Area ingresso con spogliatoio e bagni	compreso muri	mq	109,50	100%	109,50
	Archivio	compreso muri	mq	38,60	100%	38,60
	Sala server	compreso muri	mq	18,25	100%	18,25
	Capannone	compreso muri	mq	953,65	100%	953,65
P. Primo	Uffici	compreso muri	mq	109,50	100%	109,50
	Soppalco	compreso muri	mq	51,25	30%	15,38
SUPERFICIE COMMERCIALE					mq	1292,38



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione 2003

Titoli autorizzativi esaminati Dall'analisi degli atti risulta che l'immobile sia stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi :

- PDC n.40/2003 del 26/09/2003
- DIA n.145 04 del 02/08/2004
- DIA in variante n.201 04 del 26/10/2004
- DIA in variante n.037 05 del 22/02/2005
- PDC IN SANATORIA n.79/2006 del 09/01/2007
- Agibilità n.6892 del 07/05/2009
- PDC IN SANATORIA n.50/2010 del 17/05/2010
- SCIA n.42 del 24/04/2014
- SCIA n.81 del 30/09/2014
- Agibilità n.319 del 09/01/2015

■ Indicare la documentazione visionata: Pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali

■ Fonte documentazione visionata : Comune di Leno - Ufficio tecnico

□ Abusi edilizi: non presenti

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico analizzato: PGT comune di Leno vigente al momento dell'indagine, approvato con DCC 19 del 28.07.2022 e pubblicato sul BURL n.36 del 07.09.2022

■ Classificazione urbanistica: Piano delle Regole
Zona produttiva consolidata e di completamento D1 - Art. 28 NTA

Limitazioni urbanistiche

■ Vincolo di criticità geomorfologica Aree di possibile ristagno, torbose o paludose



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto GOTTI Geom. FABIO, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dell'immobile rispetto ai titoli abilitativi edilizi.

Si segnala tuttavia che l'attestato di certificazione energetica è scaduto in data 03.05.2020.

Firma



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Leno:

- Sez. NCT Foglio 18 Mappale 718 Sub. 1 cat. D/7 Rendita € 6.360,00

Elenco documentazione visionata :	estratto mappa, schede catastali e visure storiche dell'immobile
Immobile catastalmente intestato a :	OMISSIS
Quota di proprietà :	quota proprietà pari a 1/1



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Gotti Geom. Fabio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell' immobile.



Firma _____

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Beni pervenuti all' esecutato tramite atto di compravendita

Titoli di provenienza

Atto di compravendita del 18.04.2014 a firma Notaio Serioli Alessandro, numero 34376/11719 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 15.05.2014 ai n. 15435/10460

- | | |
|---------------------------|---|
| ■ Quota di proprietà | quota di proprietà pari a 1/1 |
| ■ Diritto di proprietà | piena proprietà (nuda proprietà fino al termine della locazione) |
| ■ Convenzione urbanistica | atto del 16/10/2002 rep. 17946/3130 |
| ■ Altri diritti : | <p>OMISSIS – <u>locazione</u> di anni 6 dal 01/06/2014 al 31/05/2020 - rinnovato fino al 31/05/2026 (registrato al n. 000831 Serie 3T)</p> <p>OMISSIS – <u>affitto di ramo d'azienda da OMISSIS</u> di mesi 30 dal 01/06/2023 al 30/09/2024</p> |

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☒ Occupato
 ☐ Libero



ANALISI SITUAZIONE DELLA LOCAZIONE E RELATIVO EQUO CANONE

Si provvede a fornire un'analisi della situazione attuale e del canone idoneo da attribuire :

1. è presente una locazione che prevede l'affitto di entrambe le porzioni del capannone (ovvero sia la porzione oggetto d'esecuzione sia l'altra porzione di altra proprietà) ad un canone mensile di € 4.500,00, valido dall'01.06.2014 e rinnovato con termine al 31.05.2026.;
2. presente affitto di ramo d'azienda con proposta d'acquisto ad una società esterna, con validità dal 01/06/2023 con termine al 30/09/2024 e con canone mensile di € 15.000,00.

In virtù del contratto di locazione esistente sopracitato (Punto 1) al momento la quota di canone per la porzione di capannone di nostro interesse è da estrapolare dalla quota di locazione. Considerata la fisionomia dell'immobile si può attuare una divisione a metà, di conseguenza per la porzione di capannone di nostro interesse si ottiene :

$$€ 4.500 : 2 = € 2.250,00 \text{ €/mese}$$

In conclusione, la quota di locazione mensile spettante per la procedura in oggetto ammonta a € 2.250,00 .

Si è proceduto ad effettuare il calcolo del minimo canone come visibile nella tabella sottostante :

Rendita catastale		Moltiplicatore per D/7		Valore catastale
€ 6.360,00	x	63	=	€ 400.680,00
Minimo canone annuo (10% val.cat.)			=	€ 40.068,00
Minimo canone mensile (10% val.cat./12)			=	€ 3.339,00

Quotazioni immobiliari Ag.Entrate

Descrizione	Superfici (mq)	Val. min (€/mq mensile)	Val. max (€/mq mensile)	Val. STIMATO (€/mq mensile)
MAGAZZINO	1.073,38	€ 2.254,10	€ 2.898,13	€ 2.700,00
ZONA UFFICI/SPOGL.	219,00	€ 1.051,20	€ 1.401,60	€ 1.300,00
totale	1.292,38	€ 3.305,30	€ 4.299,73	€ 4.000,00

Il canone minimo mensile della porzione di capannone oggetto di esecuzione ammonterebbe a € 3.339,00.

Inoltre, viste le ottime condizioni dell'immobile e delle quotazioni immobiliari si consiglia un canone idoneo per un importo di € 4.000,00.

Quindi il contratto di affitto in essere non corrisponde ai requisiti minimi dei canoni di locazioni odierni in quanto potrebbe essere oggetto di accertamento :

Il canone minimo mensile della porzione di capannone oggetto di esecuzione ammonterebbe a € 3.339,00
la quota di locazione mensile spettante per la procedura in oggetto ammonta a € 2.250,00

Si segnala inoltre che all'interno del contratto di locazione del 01.06.2014, alla pagina 1, sono descritti i seguenti identificativi catastali :

- sez. nct foglio 18 mappale 718 sub. 1 cat. d/7 (oggetto di esecuzione)
- sez. nct foglio 18 mappale 718 sub. 4 e 6 cat. d/7 (non oggetto di esecuzione)

E' stato erroneamente indicato il sub. 4/6 in quanto l'altra porzione era ed è tutt'ora identificata con il sub. 5. Alla data di stipula del contratto tale subalterno 4 del mappale 718 risultava soppresso dall'anno 2010 mentre il subalterno 6 del mappale 718 era stato costituito dalla stessa soppressione del subalterno 4, divenendo graffato (ovvero unito) al mappale 452 sub.4 il quale risulta essere il capannone confinante di altra proprietà con la sua corte esclusiva.

E' palese che vi sia un semplice errore di trascrizione in quanto nella descrizione gli immobili oggetto di locazione vengono poi contraddistinti come due diversi lotti con categoria d/7.

Inoltre a conferma di ciò è visibile nell'attestato di prestazione energetica n.1708 000062/10 del 03.05.2010 allegato allo stesso, che gli immobili sono identificati con il mappale 718 subalterni 1 e 5.

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Restano a carico dell'acquirente la sanatoria delle eventuali difformità presenti e il rispetto della convenzione.

6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dall'analisi ventennale in atti e dalle verifiche ipotecarie risultano le seguenti formalità :

IPOTECA VOLONTARIA iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia in data 08.06.2010 ai n.23703/5997 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 800.000,00 di cui Euro 400.000,00 di capitale in 15 anni a favore di OMISSIS.

VERBALE PIGNORAMENTO immobili dal tribunale di Brescia in data 26.04.2023 ai numeri 18040/12447 a favore di OMISSIS con sede in Milano.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione: L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore: Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05.2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05.2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*



Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile stagito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

- ☒ Si ☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- ☒ Metodo del confronto ☒ MCA con nr. 4 comparabili
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Gotti Geom. Fabio, Iscritto all'Albo del collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328 In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Data rapporto valutazione: 17.11.2023

Firma _____



9. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore in libero mercato

Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre poche soluzioni con caratteristiche simili all'immobile in oggetto. Si sono presi in considerazione quattro capannoni di grandi dimensioni. L'offerta risulta bassa per immobili simili nel panorama immobiliare mentre la domanda è alta.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo	€ 330.000,00	€ 235.000,00	€ 380.000,00	€ 650.000,00
Superficie	615 mq	500 mq	700 mq	1033 mq
Tipologia	capannone	capannone	capannone	capannone
Collocazione	Leno	Manerbio	Manerbio	Bagnolo Mella
Stato di conservazione	Molto buono	Molto buono	Molto buono	Molto buono
Descrizione	sito nella zona industriale del paese di Leno, in via F. Magellano. soluzione in oggetto è dotata di un capannone artigianale di 400 mq, appartamento posto al piano superiore di circa 140 mq e zona ufficio open space di 75 mq. Completo di impianti: elettrico e d'illuminazione; Presenza di un accesso carraio e un cancello pedonale; Proprietà recintata; Servizi igienici nel capannone; Numerosi parcheggi lungo tutta la via;	L'immobile in oggetto si estende su una superficie di circa 500 mq sviluppata su due piani, collegati tra loro tramite scalinata interna. Al piano terra è presente una zona uffici suddivisa in due locali tra cui sala riunioni e servizi igienici. Al piano primo è presente un altro spazio dedicato alla parte direzionale e un soppalco adibito a magazzino/deposito di 250 mq. La proprietà dispone di un accesso carraio in comune e di un'area esterna di pertinenza. La soluzione è così caratterizzata: 4 locali; Zona uffici su due piani; Soppalco adibito a magazzino/deposito; Portone e d'accesso automatizzato; Completo di impianto elettrico, illuminazione, condizionamento e d'allarme. Proprietà recintata; Numerosi parcheggi; Servizi igienici;	L'immobile in oggetto si trova in zona industriale e si estende su una superficie di 700mq circa. Struttura completamente indipendente, circondata da un'ampia area esterna. La soluzione è composta da zona lavorazioni e annesso locale ad uso deposito: Altezza interna laboratorio 3,5mt; Altezza interna magazzino 4mt; Due portoni Spogliatoio dotato di servizi igienici; Centrale termica. L'immobile è dotato di un'ampia zona uffici così caratterizzata: 9 locali; Altezza interna 3mt; Impianto elettrico e di illuminazione; Accesso pedonale; Servizi igienici a norma di legge; Numerosi parcheggi esterni disposti lungo tutta la via.	La soluzione è così composta: - Capannone di 700 mq con altezza interna di 8 m e 7,5 m sottotrave - Palazzina uffici suddivisa in due piani per un totale di 300 mq - Sono presenti due portoni industriali alti 5,5 m e larghi 3,5 m coperti da una tettoia per agevolare le operazioni di carico e scarico - Area esterna di 650 mq. - Sono presenti due carroponti uno da 10 ton e uno da 6 ton - Potenza dell'impianto elettrico è di 40 Kw - La soluzione è recintata con accesso carraio. - È completo di impianti di riscaldamento e condizionamento. Inoltre, è presente l'impianto di allarme e antincendio.

Tabella dei prezzi marginali

	Prezzo marginale			
Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Ubicazione	5%	0%	0%	0%
Appeal architettonico	5%	0%	5%	5%
Stato di conservazione	5%	5%	5%	5%
Dimensioni	-5%	0%	0%	5%
Trattativa commerciale	-5%	-5%	-5%	-5%
Totale maggiorazioni	5%	0%	5%	10%



Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo €/mq	537,00 €/mq	470,00 €/mq	543,00 €/mq	630,00 €/mq
Maggiorazione	+5%	0%	+5%	+10%
Prezzo finale	564,00 €/mq	470,00 €/mq	570,00 €/mq	690,00 €/mq

SINTESI CONCLUSIVA

A seguito delle analisi di mercato effettuate utilizzando il metodo del confronto con altre quattro unità immobiliari, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, le dotazioni o le mancanze e l'andamento del mercato immobiliare, dalla media ponderale effettuata sui prezzi corretti ottenuti dagli immobili analizzati, si ricavano i seguenti valori :

Il valore di mercato medio approssimato ammonta a **€/mq 600,00**

CALCOLO : SUP. COMM. Mq 1292,38 x €/Mq 600,00 = **€ 775.428,00**

A detrarre le spese per le opere edili di divisione delle due porzioni computate tramite prezziario delle opere pubbliche di Regione Lombardia:

1) Nolo ponteggi tubolari 30 gg	11,35 €/mq x (2x254,4 mq) = € 5774,88
2) Muratura in blocchi cavi di conglomerato cement. 50x25x20	80,81 €/mq x 254,4 mq = € 20558,06
3) Tavolati in mattoni forati sp.10 cm	25,74 €/mq x 12 mq = € 308,88
4) Lana di roccia sp. 10 cm	9,85 €/mq x 12 mq + 1,57 €/(mq/cm) x 6 cm x 12 mq = € 231,24
5) Intonaco completo al civile	20,30 €/mq x 6 mq = € 243,60

Totale	€ 27116,66
Quota di ½ :	€ 13558,33

CALCOLO : **€ 775.428,00 - € 13558,33 = € 761.869,67**

Il valore complessivo dell'immobile è pari a **€ 761.869,67**

10. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Considerati i valori in libero mercato, si stabilisce per il lotto una scontistica del 3% sul valore di mercato in condizioni di vendita forzata, da cui:

LOTTO UNICO :	Valore di mercato di	€ 761.869,67
	Riduzione del 3% =	€ 22.856,09
Il valore complessivo approssimato per eccesso dell'immobile è pari a		€ 740.000,00



11. Elenco della documentazione da allegare

1. Elaborati fotografici.....
2. Atto di provenienza e convenzione urbanistica.....
3. Estratto mappa.....
4. Schede catastali
5. Estratto PGT ed NTA.....
6. Relazione notarile in atti.....
7. Ispezione telematica.....
8. Riscontro locazione
9. Visura storica catastale.....
10. Atto affitto ramo d'azienda.....
11. Visura storica camerale.....

