

RELAZIONE DRIVE -BY CON ACCESSO  
PER IMMOBILE FINITO  
Committente: ALBA LEASING S.p.A. - MILANO

**Perizia tecnico-estimativa delle proprietà della Chiaravalli group spa così composte:**

**Lotto 1 : capannone commerciale sito nel Comune di Milano in via Ermenegildo Cantoni n. 3 composto da piano terra e primo con annessi servizi e uffici. Il tutto identificato catastalmente al fg. 61 particella 231 sub. 2.**

**Lotto 2 : capannone industriale sito nel Comune di Anzola dell'Emila (Bo) in via primo Maggio n. 10 composto da due capannoni adiacenti con annesso blocco servizi e uffici ed area esterna di pertinenza. Il tutto identificato catastalmente al fg. 521 particella 402 sub. 1.**

**Lotto 3 : capannone commerciale sito nel Comune di Torino in via Lulli Gian Battista n. 61/E composto da capannone con annessi servizi e ufficio. Il tutto identificato catastalmente al fg. 33 particella 281sub. 1.**

**Lotto 4 : Complesso immobiliare sito nel Comune di Cavaria con Premezzo in via Tito Minniti n. 23 composto da ampio capannone su più livelli con annessa palazzina uffici e servizi ed area esterna di pertinenza, n. 3 appartamenti con annessa cantina e n. 8 boxes e n. 2 terreni esterni al complesso industriale.**

1

**Il tutto identificato catastalmente come segue:**

- sez. Pr fg. 4 particella 276 graffato con la particella 882 sub. 10;
- sez. Pr fg. 4 paticella 882 sub. 7
- sez. Pr fg. 4 particella 882 sub. 8
- sez. Pr fg. 4 particella 882 sub. 9
- sez. Pr fg. 4 particella 882 sub. 11
- sez. Pr fg. 4 particella 882 sub. 12
- sez. Pr fg. 4 particella 882 sub. 13

**n. 2 terreni identificati al catasto terreni al fg. 1 particella 2749 e particella 2750**

**Lotto 5 : capannone industriale sito nel Comune di Brunello (Va) via Campo di Maggio composto da capannone industriale con annessi uffici servizi, area esterna di pertinenza e cabina enel. Il tutto identificato catastalmente al fg. 5 particella 498 sub.ni 1e 2.**

**Lotto 6 : complesso immobiliare sito nel Comune di Oggiona con Santo Stefano (Va) via Resconi n. 5 composto da capannone industriale con annessi uffici servizi, soppalco, autorimessa, area esterna di pertinenza e**

**abitazione del custode. Il tutto identificato catastalmente al fg. 3 particella 1356 sub.ni 501, 502, 503 e 504.**

**Lotto 7 : complesso immobiliare sito nel Comune di Varese (Va) viale del Santuario n. 20 composta da una villa d'epoca su tre piani fuori terra e uno entro terra, adibita ad abitazione di 11 locali con annessi servizi ; un abitazione del custode realizzata su fabbricato indipendente e due autorimesse, tutto il complesso è contornato da un parco adibito a giardino e bosco di ampie dimensioni. Il tutto identificato al catasto fabbricati alla sez. SM fg. 7 particella 600 sub.ni 1,2; particella 601 sub.ni 7 e 8 e al catasto terreni fg. 9 particelle 223, 222, 686, 211, 694, 599, 241, 240, 246, 245, 243, 396.**

\* \* \* \* \*

Il sottoscritto geom. Michele Ferrara , iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Milano al n. 9263, ricevuto incarico da ALBA LEASING S.p.A. di Milano di effettuare perizia tecnico-estimativa degli immobili descritti in epigrafe, a seguito dei sopralluoghi di seguito specificati e della verifica della documentazione fornita, redige la presente perizia tecnico-estimativa per il miglior espletamento del proprio incarico.

### **LOTTO 1**

**capannone commerciale sito nel Comune di Milano in via Ermenegildo Cantoni n.3 composto da piano terra e primo con annessi servizi e uffici. Il tutto identificato catastalmente al fg. 61 particella 231 sub. 2.**

2

Sopralluogo effettuato in data 11/03/2015 alle ore 10.00 alla presenza del sig. Orlando incaricato dalla società cliente.

Immobile di proprietà della società Pegaso spa

## **1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE**

### **1.1 – Ubicazione.**

L'immobile oggetto di perizia è posto in comune di Milano, via Ermenegildo Cantoni n. 3

### **1.2 – Zona.**

L'immobile oggetto di perizia è inserito in una zona periferica del comune di appartenenza

La destinazione edilizia prevalente è residenziale con una discreta presenza di attività industriali, commerciali.

La zona è di sufficiente pregio, l'arredo urbano è completato.

Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

### **1.3 - Collegamento viario.**

La zona è servita da buona viabilità ordinaria risulta facilmente raggiungibile la tangenziale Nord e l'autostrada a/8,

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

### **1.4 - Consistenza e caratteristiche generali**

*Superficie sviluppata (commerciale):*

piano terra	mq	870,00
Piano primo soppalchi	mq	330,00

*Altezze interne:*

piano terra	m	2,70- 7,00
Piano primo	m	3,95-4,75

Si tratta di un fabbricato a forma di L rovesciata composto da piano terra e soppalco adibito a vendita all'ingrosso con ufficio e servizi igienici.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante:* prefabbricata con pilastri e travi in c.a.; il soppalco è con struttura in ferro

*Copertura:* con tegole prefabbricati in c.a.p.; lucernai fissi in ondulux trasparente doppia lastra con rete anticaduta; coibentazione con pannelli di polistirene espanso e manto in lastre grecate di alluminio;

*Tamponamenti:* in muratura con finitura esterna in intonaco verniciato

*Compartimentazioni interne:* pareti in muratura per il blocco servizio igienico e parete in alluminio e vetro per l'ufficio

*Serramenti esterni:* portoni e finestre in ferro e vetro;

*Serramenti interni:* porte tamburate con pannellatura in bilaminato e coprifili di legno;

*Pavimento/rivestimento:* cls liscio finito a spolvero di quarzo nella zona espositiva; piastrelle di ceramica per i pavimenti dei servizi; rivestimenti con piastrelle di ceramica bicottura;

*Altro:* scale metalliche in profilati di acciaio zincati a caldo per i collegamenti verticali tra piano terra e soppalco

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

*Impianto elettrico:* con canaline esterne, illuminazione con plafoniere a neon ;

*Impianto idricosanitario:* sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale.  
L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico.

*Impianto di climatizzazione:* L'immobile è privo di riscaldamento ad eccezione del locale ufficio riscaldato con pompa di calore.

*Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche:* sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua, gas, TELECOM e fognatura.

I materiali utilizzati per le finiture dell'immobile sono di buona qualità.

**Alla luce degli accertamenti effettuati l'immobile non necessita al presente di interventi manutentivi straordinari.**

### **1.5. Amianto**

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata non si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto,

## **2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE**

### **2.1 - Catasto Terreni**

L'immobile oggetto di perizia insiste sul terreno (Ente Urbano) di cui al Catasto Terreni del Comune di Milano, *Fg. 61, Particella 231*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano del 29/05/2014.

### **2.2 - Catasto Fabbricati**

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

fg. 61 particella 231 sub. 2 z.c. 2 categoria D/8 Rendita € 7.075,46 via Ermenegildo Cantoni n. 3 piano T-1

## **4 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI**

### **4.1 - Convenzioni Urbanistiche.**

Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere

### **4.2 – Situazione locativa.**

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla società Wang che si occupa di commercializzazione di materiale orientale (arredi vestiti, soprammobili ecc..)

### **4.3 – Servitù.**

Dal sopralluogo e dalla documentazione fornita non si evidenziano servitù a carico o a favore dell'immobile oggetto della presente valutazione.

**Allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.**

### 5 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

#### 5.1 - Criteri di stima

Stante il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata nel PRG è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie.

#### 5.2 – Raggiungimento delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria “Edifici commerciali” si raggiungono in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Piano terra	870,00	1,00	870,00
Piano primo soppalchi	330,00	0,50	165,00
<b>TOTALE</b>			<b>1.035,00</b>

5

#### 5.3 - Valore attuale di mercato.

##### 5.3.1 – Valutazione diretta.

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria d'immobili in questione spunta mediamente i seguenti valori:

**min. €/mq 800,00; max. €/mq 1.650,00.**

**Si assume il valore di €/mq 1.225,00**

Con riferimento alla consistenza dell'immobile esaminato, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$\text{€/mq } 1.225,00 * \text{mq } 1.035,00 = \text{€ } 1.267.875,00$$

Il valore così determinato può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Posizione geografica	+ 2 %
Posizione commerciale	- 3 %

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Vetustà / Stato di manutenzione	- 2%
Grado di finitura	-
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	- 1 %
Area esterna	- 1 %
Dimensioni	- 2 %

Il **valore attuale di mercato** dell' immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 1.267.875,00 * 0,93 = \text{€ } 1.179.123,75$$

### 5.3.2 – Conclusioni.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti in narrativa in complessivi

**€ 1.180.000,00**

(diconsi Euro unmilione centottantamila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Di cui valore dell'area (sedime) € 354.000,00

### 5.4 - Valore di "pronto realizzo"

In eventuali circostanze di forte determinazione a cedere il bene da parte della proprietà in tempi brevi (max 6 mesi) si determinerebbe una sovrappressione d'offerta che condurrebbe ad un abbassamento del *break-even* di mercato..

Si può con buona approssimazione ritenere che il **valore di pronto realizzo** sia costituito dal valore attuale di mercato diminuito del 10%.

Il **valore di pronto realizzo** dell'immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 1.180.000,00 * 0,90 = \text{€ } 1.062.000,00$$

arrotondato in

**€ 1.060.000,00**

(diconsi Euro unmilione sessantamila/00), al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Di cui valore dell'area (sedime e pertinenza) € 318.000,00

### 6- NOTE

Si evidenzia che nell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione la parte soppalchi è superiore rispetto a quella riportata nella planimetria catastale.

La società cliente e l'affittuario non hanno la documentazione attestante la legittimità di queste opere e pertanto sono da ritenere abusive.

Ritenendo che questo tipo di ampliamento non è sanabile nella valutazione si è tenuto conto della superficie regolare del soppalco riportata nella planimetria catastale.

### LOTTO 2

**capannone industriale sito nel Comune di Anzola dell'Emila (Bo) in via primo Maggio n. 10 composto da due capannoni adiacenti con annesso blocco servizi e uffici ed area esterna di pertinenza. Il tutto identificato catastalmente al fg. 52 particella 402 sub. 1.**

Sopralluogo effettuato in data 13/03/2015 alle ore 10.00 alla presenza del sig. Orlando incaricato dalla società cliente.

Immobile di proprietà della società Pegaso spa

7

## 1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

### 1.1 - Ubicazione.

L'immobile oggetto di perizia è posto in comune di Anzola dell' Emilia , via Primo Maggio n. 10

### 1.2 - Zona.

L'immobile oggetto di perizia è inserito in una zona periferica del comune di appartenenza

La destinazione edilizia prevalente è industriale

La zona è di sufficiente pregio, l'arredo urbano è completato.

Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

### 1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria risulta facilmente raggiungibile la via Emilia e l'autostrada A/1

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare.

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

### 1.4 - Consistenza e caratteristiche generali

*Superficie sviluppata (commerciale):*

Capannone con annessi uffici e servizi	mq	1348,00
Area esterna	mq	765,00

*Altezze interne:*

piano terra	m	5,50
-------------	---	------

Si tratta di due capannoni adiacenti con annessi locali ufficio e servizi, depositi e area esterna di pertinenza

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante:* prefabbricata con pilastri e travi in c.a, il capannone frontestrada è stato realizzato in struttura metallica

*Copertura:* con tegole prefabbricati in c.a.p.; lucernai fissi in ondulux trasparente doppia lastra con rete anticaduta; coibentazione con pannelli di polistirene espanso e manto in lastre grecate di alluminio;

*Tamponamenti:* in pannelli prefabbricati nel capannone sul retro in pannelli coibentati nella parte fronte strada

*Compartimentazioni interne:* pareti in muratura per il blocco servizio igienico e parete in alluminio e vetro per l'ufficio

*Serramenti esterni:* portoni e finestre in ferro e vetro;

*Serramenti interni:* porte tamburate con pannellatura in bilaminato e coprifili di legno;

*Pavimento/rivestimento:* cls liscio con pavimentazione in ceramica negli uffici e nei servizi igienici

*Impianto elettrico:* con canaline esterne, illuminazione con plafoniere a neon ;

*Impianto idricosanitario:* sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico.

*Impianto di climatizzazione:* il capannone è riscaldato con robour alimentate da caldaie a metano

*Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche:* sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua, gas, TELECOM e fognatura.

I materiali utilizzati per le finiture dell'immobile sono di buona qualità.

STUDIO ASSOCIATO LEGATO - FERRARA - LOI - Via Ticino 4 - 20097 San Donato Milanese (MI) - T +39 02 5230106 - F +39 02 84562188 - PIVA 04941740963

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Alla luce degli accertamenti effettuati l'immobile non necessita al presente di interventi manutentivi straordinari.

### 1.5. Amianto

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata non si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto,

## 2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

### 2.1 - Catasto Terreni

L'immobile oggetto di perizia insiste sul terreno (Ente Urbano) di cui al Catasto Terreni del Comune di Anzola dell'Emilia *Fg. 52, Particella 402*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano del 29/03/2014.

### 2.2 - Catasto Fabbricati

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

fg. 52 particella 402 sub.1 categoria D/7 Rendita € 4.060,00 via Primo Maggio n. 10 piano T

## 4 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

### 4.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere

### 4.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era *libero*

### 4.3 – Servitù.

Dal sopralluogo e dalla documentazione fornita non si evidenziano servitù a carico o a favore dell'immobile oggetto della presente valutazione.

**Allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.**

## 5 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

### 5.1 - Criteri di stima

Stante il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata nel PRG è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie.

### 5.2 – Raggiungimento delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria “Edifici commerciali” si raggiungono in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Piano terra	1348,00	1,00	1348,00
Area esterna	765,00	0,10	76,50
<b>TOTALE</b>			<b>1424,50</b>

### 5.3 - Valore attuale di mercato.

#### 5.3.1 – Valutazione diretta.

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria d'immobili in questione spunta mediamente i seguenti valori:

**min. €/mq 500,00; max. €/mq 750,00.**

**Si assume il valore di €/mq 625,00**

Con riferimento alla consistenza dell'immobile esaminato, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$\text{€/mq } 625,00 * \text{mq } 1424,50 = \text{€ } 890.312,50$$

Il valore così determinato può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Posizione geografica	+ 1 %
Posizione commerciale	+ 1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	- 1%
Grado di finitura	- 5%
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	+ 1%
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	-

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Area esterna + 1 %

Dimensioni + 1 %

Il **valore attuale di mercato** dell' immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 890.312,50 * 0,99 = \text{€ } 881.409,38$$

### 5.3.2 – Conclusioni.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti in narrativa in complessivi

**€ 880.000,00**

(diconsi Euro ottocentottantamila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Di cui valore dell'area (sedime e pertinenza) € 260.000,00

### 5.4 - Valore di "pronto realizzo"

In eventuali circostanze di forte determinazione a cedere il bene da parte della proprietà in tempi brevi (max 6 mesi) si determinerebbe una sovrappressione d'offerta che condurrebbe ad un abbassamento del *break-even* di mercato..

Si può con buona approssimazione ritenere che il **valore di pronto realizzo** sia costituito dal valore attuale di mercato diminuito del 10%.

Il **valore di pronto realizzo** dell'immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 880.000,00 * 0,90 = \text{€ } 792.000,00$$

arrotondato in

**€ 790.000,00**

(diconsi Euro settecentonovantamila/00), al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Di cui valore dell'area (sedime e pertinenza) € 237.000,00

## LOTTO 3

**capannone commerciale sito nel Comune di Torino in via Lulli Gian Battista n. 61/E composto da capannone con annessi servizi e ufficio. Il tutto identificato catastalmente al fg. 33 particella 281sub. 1.**

Sopralluogo effettuato in data 16/03/2015 alle ore 10.00 alla presenza del sig. Orlando incaricato dalla società cliente.

### 1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

#### 1.1 – Ubicazione.

L'immobile oggetto di perizia è posto in comune di Torino, via Lulli G. Battista n. 61E

#### 1.2 – Zona.

L'immobile oggetto di perizia è inserito in una zona periferica del comune di appartenenza

La destinazione edilizia prevalente è residenziale con una discreta presenza di attività industriali, commerciali.

La zona è di sufficiente pregio, l'arredo urbano è completato.

Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

#### 1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria risulta facilmente raggiungibile la tangenziale di Torino

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

#### 1.4 - Consistenza e caratteristiche generali

*Superficie sviluppata (commerciale):*

piano terra	mq	912,00
-------------	----	--------

*Altezze interne:*

piano terra	m	3.00-8.20
-------------	---	-----------

Si tratta di un fabbricato a forma rettangolare composto da capannone commerciale con annesso ufficio e servizi.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante:* prefabbricata con pilastri e travi in c.a.

*Copertura:* con tegoli prefabbricati in c.a.p.; e scheda coibentazione con pannelli di polistirene espanso e manto in lastre grecate di alluminio;

*Tamponamenti:* in muratura con finitura esterna in intonaco verniciato

*Compartimentazioni interne:* pareti in muratura per il blocco servizio igienico

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

*Serramenti esterni:* portoni e finestre in ferro e vetro;

*Serramenti interni:* porte tamburate con pannellatura in bilaminato e coprifili di legno;

*Pavimento/rivestimento:* cls liscio finito a spolvero di quarzo; piastrelle di ceramica per i pavimenti dei servizi; rivestimenti con piastrelle di ceramica bicottura;

*Impianto elettrico:* con canaline esterne, illuminazione con plafoniere a neon ;

*Impianto idricosanitario:* sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico.

*Impianto di climatizzazione:* L'immobile è privo di riscaldamento .

*Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche:* sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua, gas, TELECOM e fognatura.

I materiali utilizzati per le finiture dell'immobile sono di buona qualità.

**Alla luce degli accertamenti effettuati si evidenzia che l'immobile viene utilizzato come deposito per il riutilizzo come fabbricato commerciale occorre eseguire diversi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria**

### **1.5. Amianto**

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata non si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto, non è stato possibile reperire documentazione attestante la presenza o meno di amianto sotto la lamiera grecata.

13

## **2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE**

### **2.1 - Catasto Terreni**

L'immobile oggetto di perizia insiste sul terreno (Ente Urbano) di cui al Catasto Terreni del Comune di Torino, Fg. 1058 ,Particella 150 (parte), come risulta da estratto di mappa rilasciato dall' Agenzia del Territorio di Torino del 30/03/2015.

### **2.2 - Catasto Fabbricati**

Il fabbricato oggetto della presenta valutazione è identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

fg. 33 particella 281 sub. 1 z.c. 2 categoria D/8 Rendita € 10.070,91 via Lulli G.Battista n. 61E piano T

## **4 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI**

### **4.1 - Convenzioni Urbanistiche.**

Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere

### 4.2 – *Situazione locativa.*

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla società Castaldo (concessionario Fiat della zona)

### 4.3 – *Servitù.*

Dal sopralluogo e dalla documentazione fornita non si evidenziano servitù a carico o a favore dell'immobile oggetto della presente valutazione.

**Allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.**

## 5 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

### 5.1 - *Criteri di stima*

Stante il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata nel PRG è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie.

### 5.2 – *Ragguaglio delle superfici*

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria "Edifici commerciali" si ragguagliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Ragguaglio	SUPERF. RAGG.
Piano terra	912	1,00	912
<b>TOTALE</b>			<b>912</b>

### 5.3 - *Valore attuale di mercato.*

#### 5.3.1 – *Valutazione diretta.*

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria d'immobili in questione spunta mediamente i seguenti valori:

**min. €/mq 495,00; max. €/mq 970,00.**

**Si assume il valore di €/mq 732,50**

Con riferimento alla consistenza dell'immobile esaminato, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$\text{€/mq } 732,50 * \text{mq } 912,00 = \text{€ } 668.040,00$$

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Il valore così determinato può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Posizione geografica	+ 2 %
Posizione commerciale	+ 1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	- 5%
Grado di finitura	- 3%
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	+ 1%
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	- 1 %
Area esterna	- 2 %
Dimensioni	-

Il **valore attuale di mercato** dell' immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 668.040,00 * 0,93 = \text{€ } 621.277,20$$

15

### 5.3.2 – Conclusioni.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti in narrativa in complessivi

**€ 620.000,00**

(diconsi Euro seicentoventimila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Di cui valore dell'area (sedime) € 185.000,00

### 5.4 - Valore di "pronto realizzo"

In eventuali circostanze di forte determinazione a cedere il bene da parte della proprietà in tempi brevi (max 6 mesi) si determinerebbe una sovrappressione d'offerta che condurrebbe ad un abbassamento del *break-even* di mercato..

Si può con buona approssimazione ritenere che il **valore di pronto realizzo** sia costituito dal valore attuale di mercato diminuito del 10%.

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Il **valore di pronto realizzo** dell'immobile è pertanto il seguente:

$$€ 620.000,00 * 0,90 = € 558.000,00$$

arrotondato in

**€ 560.000,00**

(diconsi Euro cinquecentosessantamila/00), al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Di cui valore dell'area (sedime) € 165.000,00

### 6- NOTE

Si evidenzia che nell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione la parte una porzione di uffici e un soppalco al piano primo realizzato con scaffallature e con sistema in tubolari e giunto non legittimati dalla proprietà e/o dall'affittuario.

Ritenendo che la realizzazione del soppalco non è sanabile nella valutazione si è tenuto conto solo del piano terra.

### LOTTO 4

**Complesso immobiliare sito nel Comune di Cavaria con Premezzo in via Tito Minniti n. 23** composto da ampio capannone su più livelli con annessa palazzina uffici e servizi ed area esterna di pertinenza, n. 3 appartamenti con annessa cantina e n. 8 boxes e n. 2 terreni esterni al complesso industriale.

**Il tutto identificato catastalmente come segue:**

- sez. Pr fg. 4 particella 276 graffato con la particella 882 sub. 10;
- sez. Pr fg. 4 paticella 882 sub. 7
- sez. Pr fg. 4 particella 882 sub. 8
- sez. Pr fg. 4 particella 882 sub. 9
- sez. Pr fg. 4 particella 882 sub. 11
- sez. Pr fg. 4 particella 882 sub. 12
- sez. Pr fg. 4 particella 882 sub. 13
- n. 2 terreni identificati al catasto terreni al fg. 1 particella 2749 e particella 2750

Sopralluogo effettuato in data 24/11/2014 alle ore 12.00 alla presenza del sig. Orlando incaricato dalla società cliente.

Immobile di proprietà della società Pegaso spa

### 1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

#### 1.1 - Ubicazione.

L'immobile oggetto di perizia è posto in comune di Cavaria con Premezzo, via Tito Minniti n. 23

#### 1.2 - Zona.

L'immobile oggetto di perizia è inserito in una zona semicentrale del comune di appartenenza

La destinazione edilizia prevalente è industriale /residenziale

La zona è di sufficiente pregio, l'arredo urbano è completato.

Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

#### 1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria risulta facilmente raggiungibile l'autostrada A/8

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

#### 1.4 - Consistenza e caratteristiche generali

Superficie sviluppata (commerciale):

Appartamento sub 7	mq	165,00
cantina	mq	108,00

Appartamento sub. 8	Mq	245,00
Balconi	mq	25,00
cantina	mq	18,00
Appartamento sub. 9	mq	162,00

Box sub. 11	mq	14
Box sub. 12	mq	14
Box sub. 13	mq	14

Capannone con uffici		
Porz. A		
Deposito /archivio piano seminterrato	mq	265
Uffici piano primo	mq	575
Porz. B		
Magazzino e depositi piano terra	mq	890
Magazzino piano primo	mq	1755
Porz. C		
Locale tecnico piano terra	mq	60
Officina e servizi piano rialzato	mq	7000
Mensa piano primo	mq	125
Porz. D		
Officina e servizi piano terra	mq	3200
Porz. E		
Box piano terra	Mq.	56
Area esterna	mq	5220
Terreni esterni al complesso immobiliare		
Particella 2749	mq	180
Particella 2750	mq	2620

Si tratta di un complesso immobiliare composto da fabbricato industriale suddiviso in più piani e fabbricati.

Nella parte frontale è posizionata una palazzina adibita parte a residenza e parte a uffici poi all'interno del cortile si sviluppa il complesso industriale collegato tramite passaggio sotterraneo all'altra porzione attraversata da una strada comunale.

Nel cortile di pertinenza sono collocati diversi box di pertinenza dell'abitazione e del complesso industriale

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante:* per la parte capannone in prefabbricata con pilastri e travi in c.a, e parte in ferro, la parte frontestrada in cemento armato gettato in opera i box sono in muratura

*Copertura:* parte con tegole prefabbricato e parte con tetto a falde ;

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

*Tamponamenti:* parte in muratura con finitura ad intonaco e parte con pannellatura in alluminio

*Compartimentazioni interne:* parti in muratura e parti in alluminio e vetro

*Serramenti esterni:* serramenti in ferro e vetro

*Serramenti interni:* parte porte in legno e parte porte in alluminio e vetro

*Pavimento/rivestimento:* cls liscio con pavimentazione in ceramica negli uffici e nei servizi igienici e negli appartamenti

*Impianto elettrico:* con canaline esterne, illuminazione con plafoniere a neon sottotraccia del tipo civile negli appartamenti e servizi;

*Impianto idricosanitario:* sanitari e rubinetterie di consistenza commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico.

*Impianto di climatizzazione:* parte del complesso è riscaldato con boiler e parte con caldaie e collettori con fancoils e radiatori

*Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche:* sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua, gas, TELECOM e fognatura.

I materiali utilizzati per le finiture dell'immobile sono di buona qualità.

**Alla luce degli accertamenti effettuati l'immobile non necessita al presente di interventi manutentivi straordinari.**

19

### **1.5. Amianto**

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata non si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto,

## **2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE**

### **2.1 - Catasto Terreni**

L'immobile oggetto di perizia insiste sul terreno (Ente Urbano) di cui al Catasto Terreni del Comune di Cavaria con Premezzo fg. 204 particelle 882 e 276

I terreni invece sono identificati come segue:

fg. 1 particella 2749 qualità Prato Arboreo classe 2 superficie 180 R.D. € 0,88 R.A. €0,79

fg. 1 particella 2750 qualità Prato Arboreo classe 2 superficie 2.620 R.D. € 12,85 R.A. €11,50

### **2.2 - Catasto Fabbricati**

Il fabbricato oggetto della presenta valutazione è identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

sez. PR fg. 4 particella 276 graffato con la particella 882 sub. 10 categoria D/1  
Rendita € 68.342,74 via Tito Minniti n.23 piano T – 1

sez. PR fg. 4 particella 882 sub. 7 categoria A/2 classe 3 consistenza 8,5 vani  
Rendita € 834,08 via Tito Minniti n. 23 piano T-S1

sez. PR fg. 4 particella 882 sub. 8 categoria A/2 classe 2 consistenza 5,5 vani  
Rendita € 834,08 via Tito Minniti n. 23 piano 1

sez. PR fg. 4 particella 882 sub. 9 categoria A/2 classe 3 consistenza 8,5 vani  
Rendita € 454,48 via Tito Minniti n. 23 piano T

sez. PR fg. 4 particella 882 sub. 11 categoria C/6 classe 7 consistenza 13mq  
Rendita € 38,27 via Tito Minniti n. 23 piano T

sez. PR fg. 4 particella 882 sub. 12 categoria C/6 classe 7 consistenza 13mq  
Rendita € 38,27 via Tito Minniti n. 23 piano T

sez. PR fg. 4 particella 882 sub. 13 categoria C/6 classe 7 consistenza 13mq  
Rendita € 38,27 via Tito Minniti n. 23 piano T

## 4 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

### 4.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere

### 4.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla Chiaravalli

### 4.3 – Servitù.

Dal sopralluogo e dalla documentazione fornita non si evidenziano servitù a carico o a favore dell'immobile oggetto della presente valutazione.

**Allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.**

## 5 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

### 5.1 - Criteri di stima

Stante il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata nel PRG è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie.

### 5.2 – Raggiungimento delle superfici

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria principale si raggugliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Appartamento sub. 7	165	1,00	165
cantina	108	0,25	27
Totale sub. 7			192
Appartamento sub. 8	245	1,00	245
Balconi	25	0,30	7,5
cantina	18	0,25	4,5
Totale sub. 8			257
Appartamento sub 9	162	1	162
Box sub. 11	14	1	14
Box sub. 12	14	1	14
Box sub. 13	14	1	14
Capannone con uffici			
Porz. A			
Deposito e archivio S1	265	0,40	106
Uffici piano primo	575	1	575
Porz. B			
Magazzino e deposito piano T	890	0,40	356
Magazzino piano primo	1755	1	1755
Porz. C			
Locale tecnico piano terra	60	0,50	30
Officina e servizi	6500	1	6500
Mensa piano primo	125	1	125
Porz. D			
Officina e servizi piano terra	2840	1	2840

Porz. E			
Box al piano terra	56	0,40	22,40
Area esterna	5220	0,10	522
Totale capannone con uffici			12.831,40
Terreni esterni	2800	1	2800

### 5.3 - Valore attuale di mercato.

#### 5.3.1 – Valutazione diretta.

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria d'immobili in questione spunta mediamente i seguenti valori:

**capannoni min. €/mq 300,00; max. €/mq 500,00. Si assume €/mq 400,00**

**abitazioni min. €/mq 500,00; max. €/mq 900,00. Si assume €/mq 700,00**

**box min. €/mq 300,00; max. €/mq 400,00. Si assume €/mq 350,00**

**terreni agricoli min. €/mq 40,00; max. €/mq 60,00. Si assume €/mq 50,00**

Con riferimento alla consistenza dell'immobile esaminato, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

**abitazione sub. 7 €/mq 700,00 \* mq 192 = € 134.400,00**

**abitazione sub. 8 €/mq 700,00 \* mq 257 = € 179.900,00**

**abitazione sub. 9 €/mq 700,00 \* mq 162 = € 113.400,00**

**box sub. 11 €/mq 350,00 \* mq 14 = € 4.900,00**

**box sub. 12 €/mq 350,00 \* mq 14 = € 4.900,00**

**box sub. 13 €/mq 350,00 \* mq 14 = € 4.900,00**

**capannone con annessi uffici servizi e area esterna**

**€/mq. 400,00 \* mq 12.831,40 = € 5.132.560,00**

**Terreno agricolo €/mq 50,00 \* mq. 2.800 = € 140.000,00**

**Totale complesso immobiliare € 5.714.960,00**

Il valore così determinato può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Posizione geografica	- 1 %
Posizione commerciale	- 1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	- 1%
Grado di finitura	- 5%
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-1%
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	-
Area esterna	+ 1 %
Dimensioni	- 5 %

Il **valore attuale di mercato** dell' immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 5.714.960,00 * 0,87 = \text{€ } 4.972.015,20$$

### 5.3.2 – Conclusioni.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti in narrativa in complessivi

**€ 4.970.000,00**

(diconsi Euro quattromilioninovecentosettantamila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Di cui valore dell'area (sedime e pertinenza) € 1.490.000,00

### 5.4 - Valore di "pronto realizzo"

In eventuali circostanze di forte determinazione a cedere il bene da parte della proprietà in tempi brevi (max 6 mesi) si determinerebbe una sovrappressione d'offerta che condurrebbe ad un abbassamento del *break-even* di mercato..

Si può con buona approssimazione ritenere che il **valore di pronto realizzo** sia costituito dal valore attuale di mercato diminuito del 15%.

Il **valore di pronto realizzo** dell'immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 4.970.000,00 * 0,85 = \text{€ } 4.224.500,00$$

arrotondato in

# ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

€ 4.225.000,00

(diconsi Euro quattromilioniduecentoventicinquemila/00), al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Di cui valore dell'area (sedime e pertinenza) € 1.250.000,00

## 6- NOTE

Si evidenzia che nell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione si sono riscontrate alcune difformità interne per diversa distribuzione di spazi e utilizzo di parte del magazzino dei piani terra e primo come uffici

La società cliente e l'affittuario non hanno la documentazione attestante la legittimità di queste opere e pertanto sono da ritenere abusive.

Nella valutazione si è tenuto conto della superficie e destinazione regolare riportata nella planimetria catastale.

## LOTTO 5

**capannone industriale sito nel Comune di Brunello (Va) via Campo di Maggio composto da capannone industriale con annessi uffici servizi, area esterna di pertinenza e cabina enel. Il tutto identificato catastalmente al fg. 5 particella 498 sub.ni 1 e 2.**

Sopralluogo effettuato in data 24/11/2014 alle ore 11.00 alla presenza del sig. Orlando incaricato dalla società cliente.

Immobile di proprietà della società Pegaso spa

## 1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

### 1.1 - Ubicazione.

L'immobile oggetto di perizia è posto in comune di Brunello via Campo di Maggio

### 1.2 - Zona.

L'immobile oggetto di perizia è inserito in una zona periferica del comune di appartenenza

La destinazione edilizia prevalente è industriale

La zona è di sufficiente pregio, l'arredo urbano è completato.

Nel raggio di 1 km sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

### 1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria risulta facilmente raggiungibile la tangenziale Nord e l'autostrada a/8,

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

### 1.4 - Consistenza e caratteristiche generali

*Superficie sviluppata (commerciale):*

piano terra	mq	1390,00
Piano terra tettoia	mq	37,00
Piano terra cabina enel	mq	16,00
Cortile esterno	mq.	1855,00

*Altezze interne:*

piano terra	m	6,55 – 7,83
-------------	---	-------------

Si tratta di un fabbricato industriale a forma rettangolare con annessi locali servizi ,  
tettoie e area esterna di pertinenza

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante:* in ca. prefabbricato

*Copertura:* con pannelli di eternit

*Tamponamenti:* in muratura parzialmente intonacata

*Compartimentazioni interne:* pareti in muratura

*Serramenti esterni:* portoni e finestre in ferro e vetro;

*Serramenti interni:* porte tamburate con pannellatura in bilaminato e coprifili di legno;

*Pavimento/rivestimento:* pavimentazione in blocchetti di porfido con asfaltatura

*Impianto elettrico:* con canaline esterne, illuminazione con plafoniere a neon ;

*Impianto idricosanitario:* sanitari e rubinetterie di scarsa qualità. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico.

*Impianto di climatizzazione:* L'immobile è privo di riscaldamento

*Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche:* sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua, gas, TELECOM e fognatura.

I materiali utilizzati per le finiture dell'immobile sono di buona qualità.

### 1.5. Amianto

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto nella copertura del capannone e di alcune tettoie esterne

## 2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

### 2.1 - *Catasto Terreni*

L'immobile oggetto di perizia insiste sul terreno (Ente Urbano) di cui al Catasto Terreni del Comune di Brunello , *Fg. 905, Particella 981*, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano del 29/03/2014.

### 2.2 - *Catasto Fabbricati*

Il fabbricato oggetto della presenta valutazione è identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

fg. 5 particella 498 sub. 1 categoria D/1 Rendita € 10.609,06 via Campo di Maggio piano T

fg. 5 particella 498 sub. 2 categoria D/1 Rendita € 105,36 via Campo di Maggio piano T

## 4 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

### 4.1 - *Convenzioni Urbanistiche.*

Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere

### 4.2 – *Situazione locativa.*

Al momento del sopralluogo l'immobile era *occupato da una società che si occupa della lavorazione del ferro.*

### 4.3 – *Servitù.*

Dal sopralluogo e dalla documentazione fornita non si evidenziano servitù a carico o a favore dell'immobile oggetto della presente valutazione.

**Allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.**

## 5 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

### 5.1 - *Criteri di stima*

Stante il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata nel PRG è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie.

### 5.2 – Raggiungimento delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria "Edifici industriali" si raggiungono in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Piano terra	1390	1,00	1390
Tettoia	37	0,50	18,50
Area esterna	1855	0,10	185,50
<b>TOTALE</b>			<b>1594,00</b>

### 5.3 - Valore attuale di mercato.

#### 5.3.1 – Valutazione diretta.

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria d'immobili in questione spunta mediamente i seguenti valori:

**min. €/mq 400,00; max. €/mq 700,00.**

**Si assume il valore di €/mq 550,00**

Con riferimento alla consistenza dell'immobile esaminato, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$\text{€/mq } 550,00 * \text{mq } 1594 = \text{€ } 876.700,00$$

Il valore così determinato può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Posizione geografica	+ 2 %
Posizione commerciale	- 1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	- 8%
Grado di finitura	-
Servizi a rete	-
Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Impianti interni / esterni	- 1 %
Area esterna	- 1 %
Dimensioni	-

Il **valore attuale di mercato** dell' immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 876.700,00 * 0,91 = \text{€ } 797.797,00$$

### 5.3.2 – Conclusioni.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti in narrativa in complessivi

**€ 800.000,00**

(diconsi Euro ottocentomila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Di cui valore dell'area (sedime + pertinenza) € 240.000,00

### 5.4 - Valore di "pronto realizzo"

In eventuali circostanze di forte determinazione a cedere il bene da parte della proprietà in tempi brevi (max 6 mesi) si determinerebbe una sovrappressione d'offerta che condurrebbe ad un abbassamento del *break-even* di mercato..

Si può con buona approssimazione ritenere che il **valore di pronto realizzo** sia costituito dal valore attuale di mercato diminuito del 10%.

Il **valore di pronto realizzo** dell'immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 800.000,00 * 0,90 = \text{€ } 720.000,00$$

arrotondato in

**€ 720.000,00**

(diconsi Euro settecentoventimila/00), al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Di cui valore dell'area (sedime e pertinenza) € 216.000,00

## LOTTO 6

**complesso immobiliare sito nel Comune di Oggiona con Santo Stefano (Va) via Resconi n. 5 composto da capannone industriale con annessi uffici servizi, soppalco, autorimessa, area esterna di pertinenza e abitazione del custode. Il tutto identificato catastalmente al fg. 3 particella 1356 sub.ni 501, 502, 503 e 504.**

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Sopralluogo effettuato in data 24/11/2014 alle ore 11.30 alla presenza del sig. Orlando incaricato dalla società cliente.

Immobile di proprietà della società Pegaso spa

### 1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

#### 1.1 – Ubicazione.

L'immobile oggetto di perizia è posto in comune di Oggiona Santo Stefano via Resconi n. 5

#### 1.2 – Zona.

L'immobile oggetto di perizia è inserito in una zona periferica del comune di appartenenza

La destinazione edilizia prevalente è industriale

La zona è di sufficiente pregio, l'arredo urbano è completato.

Nel raggio di 1 km sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

#### 1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria risulta facilmente raggiungibile la tangenziale Nord e l'autostrada a/8,

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

#### 1.4 - Consistenza e caratteristiche generali

Superficie sviluppata (commerciale):

sub.501

opificio	mq	6130
----------	----	------

tettoia	mq	225
---------	----	-----

box	mq	50
-----	----	----

Cortile esterno	mq.	6025
-----------------	-----	------

Sub. 503

appartamento	mq	105
--------------	----	-----

Portico/veranda	mq	30
-----------------	----	----

Sub 504

box	mq	15
-----	----	----

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Sub. 502

Cabina enel	mq	14
<i>Altezze interne:</i>		
piano terra	m	3,00 – 6,65

Si tratta di un complesso industriale composto da più fabbricati adibiti a capannone industriale con annessi depositi e tettoie, abitazione del custode, box e cabina enel.

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante:* in ca. prefabbricato

*Copertura:* con tegole prefabbricati

*Tamponamenti:* parte in muratura, parte con pannelli prefabbricati e parte con pareti in lamiera coibentata

*Compartimentazioni interne:* pareti in muratura

*Serramenti esterni:* portoni e finestre in ferro e vetro;

*Serramenti interni:* porte tamburate con pannellatura in bilaminato e coprifili di legno;

*Pavimento/rivestimento:* pavimentazione in cls liscio al quarzo

*Impianto elettrico:* con canaline esterne, illuminazione con plafoniere a neon ;

*Impianto idricosanitario:* sanitari e rubinetterie di qualità commerciale. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da scaldabagno elettrico.

*Impianto di climatizzazione:* il capannone è privo di riscaldamento mentre per l'abitazione del custode c'è un caldaia autonoma che produce anche acqua calda sanitaria.

*Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche:* sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua, gas, TELECOM e fognatura.

I materiali utilizzati per le finiture dell'immobile sono di buona qualità.

### **1.5. Amianto**

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata non si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto .

## **2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE**

### **2.1 - Catasto Terreni**

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

L'immobile oggetto di perizia insiste sul terreno (Ente Urbano) di cui al Catasto Terreni del Comune di Oggiona con Santo Stefano , Fg. 903, Particella 1356, come risulta da estratto di mappa rilasciato dall'Agenzia del Territorio di Milano del 07/04/2015.

### **2.2 - Catasto Fabbricati**

Il fabbricato oggetto della presente valutazione è identificato al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

fg. 3 particella 1356 sub. 501 categoria D/1 Rendita € 44.033,12 via Resconi n. 5 piano T

fg. 3 particella 1356 sub. 502 categoria D/1 Rendita € 154,94 via Resconi n. 5 piano T

fg. 3 particella 1356 sub. 503 categoria A/3 classe 2 vani 7 Rendita € 310,91 via Resconi n. 5 piano T

fg. 3 particella 1356 sub. 504 categoria C/6 classe 9 consistenza 13 mq. Rendita € 38,27 via Resconi n. 5 piano T

## **4 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI**

### **4.1 - Convenzioni Urbanistiche.**

Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere

### **4.2 – Situazione locativa.**

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla società LMC

### **4.3 – Servitù.**

Dal sopralluogo e dalla documentazione fornita non si evidenziano servitù a carico o a favore dell'immobile oggetto della presente valutazione.

**Allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.**

## **5 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA**

### **5.1 - Criteri di stima**

Stante il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata nel PRG è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie.

### **5.2 – Raggiungimento delle superfici**

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria "Edifici industriali" si ragguagliano in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raguaglio	SUPERF. RAGG.
Opificio sub. 501	6130	1,00	6130
Tettoia sub.501	225	0,30	67,50
Area esterna sub. 501	6025	0,10	602,50
Box sub. 501	50	0,40	20
Appartamento del custode sub. 503	105	1,10	115,50
Veranda sub.503	30	0,30	9
Box sub. 503	15	0,40	6
Cabina enel sub. 502	14	0,30	4,2
<b>TOTALE</b>			<b>6954,70</b>

### 5.3 - Valore attuale di mercato.

#### 5.3.1 - Valutazione diretta.

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria d'immobili in questione spunta mediamente i seguenti valori:

**min. €/mq 400,00; max. €/mq 700,00.**

**Si assume il valore di €/mq 550,00**

Con riferimento alla consistenza dell'immobile esaminato, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$\text{€/mq } 550,00 * \text{mq } 6954,70 = \text{€ } 3.825.085,00$$

Il valore così determinato può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Posizione geografica	+ 1 %
Posizione commerciale	- 1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	+ 1%
Grado di finitura	-3%
Servizi a rete	-

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Collegamenti	-
Raggiungibilità / Accessibilità	-
Condominialità	-
Vincoli e servitù	-
Impianti interni / esterni	- 1 %
Area esterna	-
Dimensioni	-

Il **valore attuale di mercato** dell' immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 3.825.085,00 * 0,97 = \text{€ } 3.710.332,45$$

### 5.3.2 – Conclusioni.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti in narrativa in complessivi

$$\text{€ } 3.710.000,00$$

(diconsi Euro tremilionisettecentodiecimila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Di cui valore dell'area (sedime + pertinenza) € 1.110.000,00

### 5.4 - Valore di "pronto realizzo"

In eventuali circostanze di forte determinazione a cedere il bene da parte della proprietà in tempi brevi (max 6 mesi) si determinerebbe una sovrappressione d'offerta che condurrebbe ad un abbassamento del *break-even* di mercato..

Si può con buona approssimazione ritenere che il **valore di pronto realizzo** sia costituito dal valore attuale di mercato diminuito del 10%.

Il **valore di pronto realizzo** dell'immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 3.710.000,00 * 0,90 = \text{€ } 3.339.000,00$$

arrotondato in

$$\text{€ } 3.340.000,00$$

(diconsi Euro tremilionitrecentoquarantamila/00), al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Di cui valore dell'area (sedime e pertinenza) € 1.000.000,00

### LOTTO 7

complesso immobiliare sito nel Comune di Varese (Va) viale del Santuario n. 20 composta da una villa d'epoca su tre piani fuori terra e uno entro terra, adibita ad abitazione di 11 locali con annessi servizi ; un abitazione del custode realizzata su fabbricato indipendente e un' autorimessa tutto il complesso è contornato da un parco adibito a giardino di ampie dimensioni. Il tutto identificato catastalmente alla sez. SM fg. 7 particella 600 sub.ni 1,2; particella 601 sub.ni 7,8 e al catasto terreni fg. 9 particelle 223, 222, 686, 211, 694, 599, 241, 240, 246, 245, 243, 396

Sopralluogo effettuato in data 24/11/2014 alle ore 9.30 alla presenza del sig. Orlando incaricato dalla società cliente.

Immobile di proprietà della società Casa del Bosco srl

## 1 - DATI IDENTIFICATIVI DELL'IMMOBILE

### 1.1 - Ubicazione.

L'immobile oggetto di perizia è posto in comune di Varese viale Del Santuario n. 20

### 1.2 - Zona.

L'immobile oggetto di perizia è inserito in una zona periferica del comune di appartenenza in località Santa Maria del Monte

La destinazione edilizia prevalente è residenziale, anche se la zona è metà di pellegrinaggi religiosi per la presenza del santuario " Sacromonte"

La zona è di sufficiente pregio, l'arredo urbano è completato.

Nelle immediate vicinanze sono presenti i principali servizi e punti di ristoro.

### 1.3 - Collegamento viario.

La zona è servita da buona viabilità ordinaria .

Nella zona sono presenti anche servizi autobus urbani/interurbani con frequenza regolare.

Nella zona sono presenti diversi posti auto.

### 1.4 - Consistenza e caratteristiche generali

*Superficie sviluppata (commerciale):*

Villa principale particella 601 sub. 8

Piano terra	mq	190
Piano primo	mq	160

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Piano secondo	mq	160
Piano interrato	mq	210
terrazzi	mq.	55
giardino	mq	1470

### Box particella 601 sub. 7

box	mq	70
-----	----	----

### Abitazione del custode particella 600 sub. 2

Pano terra	mq	80
Piano primo	mq	80
Piano seminterrato	mq	125
balcone	mq	10

### Box particella 601 sub 1

box	mq	30
-----	----	----

Terreno di pertinenza a tutto il complesso	mq	20.100
--	----	--------

Si tratta di un complesso immobiliari composto da:

- una villa padronale su più livelli di 11 locali con annessi servizi e locale interrato adibito a deposito e annessa area esterna adibita a giardino
- ampio box adiacente alla villa
- una villa per il custode di due piani fuori terra composta da 5 locali con annessi servizi e locale seminterrato
- box pertinenziale all'abitazione del custode
- ampio parco a destinazione bosco

Le principali caratteristiche costruttive sono le seguenti:

*Struttura portante:* muratura portante

*Copertura:* a tetto con falde inclinate e finitura in tegole

*Tamponamenti:* muratura con finitura intonaco verniciato

*Compartimentazioni interne:* pareti in muratura

Serramenti esterni: finestre in legno con vetrocamera

Serramenti interni: porte tamburate con pannellatura in bilaminato e coprifili di legno;

Pavimento/rivestimento: parte in marmo e parte in gres e ceramica

Impianto elettrico: del tipo civile completamente sottotraccia

Impianto di climatizzazione: impianto di riscaldamento con centrale termiche indipendenti tra la villa padronale e l'abitazione del custode

Allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche: sono attivi gli allacciamenti ENEL, acqua, gas, TELECOM e fognatura.

I materiali utilizzati per le finiture dell'immobile sono di ottima qualità.

### 1.5. Amianto

Dal sopralluogo nonché dalla documentazione esaminata non si evidenzia la presenza visibile di elementi in amianto .

## 2 – DATI CENSUARI. CONFORMITA' CATASTALE

### 2.1 - Catasto Terreni

Il complesso immobiliare oggetto della valutazione risulta correttamente riportato nell'estratto di mappa e risulta censito al catasto terreni come segue:

comune di Varese Sezione di Santa Maria del Monte

Fg.	particella	qualità	classe	superficie	Reddito domenicale	Reddito agrario
9	601	Ente urbano	-	1730	-	-
9	600	Ente urbano	-	120	-	-
9	223	Semin. Arboreo	2	1385	5,01	4,29
9	222	prato	2	1200	2,17	2,17
9	686	Bosco ceduo	1	290	0,37	0,09
9	211	Bosco ceduo	1	3475	4,49	1,08
9	694	Bosco ceduo	1	1670	2,16	0,52
9	599	Bosco ceduo	2	240	0,19	0,07
9	241	prato	3	2720	3,51	3,51
9	240	Semin. arboreo	2	4100	14,82	12,70
9	246	Bosco ceduo	2	400	0,31	0,12
9	245	prato	3	1210	1,56	1,56

9	243	Bosco ceduo	1	2890	3,73	0,90
9	396	Pasc. cespug	u	520	0,13	0,08

### 2.2 - Catasto Fabbricati

I fabbricati oggetto della presenta valutazione sono identificati al catasto fabbricati del suddetto Comune come segue:

#### Sezione SM

fg.	particella	Sub.	categoria	classe	consist	Rendita €
7	600	1	c/6	10	22 mq	124,98
7	600	2	a/4	2	6,5 vani	288,70
7	601	7	c/6	6	60 mq	179,73
7	601	8	a/8	2	22,5 vani	5.461,53

## 4 - DISPONIBILITA', VINCOLI E PREGIUDIZI

### 4.1 - Convenzioni Urbanistiche.

Dalla documentazione fornita non si rilevano convenzioni in essere

#### 4.2 – Situazione locativa.

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dalla titolare della Chiaravalli

### 4.3 – Servitù.

Dal sopralluogo e dalla documentazione fornita non si evidenziano servitù a carico o a favore dell'immobile oggetto della presente valutazione. Si evidenzia che sicuramente deve esserci un vincolo paesaggistico visto la posizione e le caratteristiche.

**Allo stato attuale non sono stati individuati elementi che limitino la commerciabilità dell'immobile oggetto di perizia.**

## 5 - VALUTAZIONE ESTIMATIVA

### 5.1 - Criteri di stima

Stante il fatto che il bene si trova inserito nel contesto di un'area attrezzata e qualificata nel PRG è ragionevole applicare il criterio di stima basato sul confronto con i valori di mercato correnti in zona, per edifici aventi le medesime caratteristiche (*bench – marking*).

Si è pertanto applicato in via diretta tale metodo, apportando dei correttivi specifici riferiti a quei parametri ritenuti significativi nella fattispecie.

### 5.2 – Raggiungimento delle superfici

Al fine di unificare i valori delle singole destinazioni alla sola categoria “Edifici residenziale” si raggiungono in valore a quella principale le superfici con destinazioni accessorie (in mq):

DESTINAZIONE	SUPERF.	Coeff. di Raggiungimento	SUPERF. RAGG.
Abitazione particella 601 sub. 8 piano T-1-2	510	1,00	510
Cantina sub. 8	210	0,30	63
Terrazzi sub. 8	55	0,25	13,75
Giardino sub. 8	1470	0,05	73,50
box	70	0,50	35
totale particella 601 sub. 8- 7			695,25
Abitazione particella 600 sub. 2	160	1,00	160
Cantina sub. 2	125	0,30	37,50
Balcone sub.2	10	0,25	2,50
Box sub. 1	30	0,50	15,00
totale particella 600 sub. 1 - 2			215,00
Area	20100	1	20100

### 5.3 - Valore attuale di mercato.

#### 5.3.1 – Valutazione diretta.

Sulla base dei prezzi correnti di mercato (valori attuali di più frequente incontro di domanda ed offerta nella zona) la categoria d'immobili in questione spunta mediamente i seguenti valori:

**abitazione particella 600 sub.ni 7-8**

**min. €/mq 1.400,00; max. €/mq 1.600,00.**

**Si assume il valore di €/mq 1.500,00**

Con riferimento alla consistenza dell'immobile esaminato, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$\text{€/mq } 1.500,00 * \text{mq } 695,25 = \text{€ } 1.042.875,00$$

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Il valore così determinato può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Posizione geografica	+ 1 %
Posizione commerciale	+1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	+ 13%
Grado di finitura	+15%

Il **valore attuale di mercato** della particella 600 sub.ni 7-8 dell' immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 1.042.875,00 * 1,30 = \text{€ } 1.355.737,50$$

### abitazione particella 601 sub.ni 1-2

min. €/mq 1.400,00; max. €/mq 1.600,00.

Si assume il valore di €/mq 1.500,00

Con riferimento alla consistenza dell'immobile esaminato, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$\text{€/mq } 1.500,00 * \text{mq } 215 = \text{€ } 322.500,00$$

Il valore così determinato può essere riparametrato sulla base dei seguenti coefficienti di correzione, calibrati al caso specifico:

Posizione geografica	+ 1 %
Posizione commerciale	+1 %
Vetustà / Stato di manutenzione	+ 10%
Grado di finitura	+10%

Il **valore attuale di mercato** della particella 600 sub.ni 7-8 dell' immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 322.500,00 * 1,22 = \text{€ } 393.450,00$$

### Parco

Si assume il valore di €/mq 35,00

# ANGOLOSTUDIO

## PROFESSIONISTI ASSOCIATI

Con riferimento alla consistenza dell'immobile esaminato, nonché all'attuale intensità della domanda ed al livello dell'offerta nella zona, si ha pertanto:

$$\text{€/mq } 35,00 * \text{mq } 20.100 = \text{€ } 703.500,00$$

### 5.3.2 – Conclusioni.

A seguito dell'analisi effettuata nel corso della presente stima, sulla base dei criteri adottati ed avendo a riferimento i valori d'incontro della domanda e dell'offerta attuale nonché gli elementi di prospettiva ipotizzabili, il sottoscritto definisce il valore attuale di mercato dei beni descritti in narrativa in complessivi

$$\text{€ } 2.452.687,50 \text{ arrotondati a } \text{€ } 2.450.000,00$$

(diconsi Euro duemilioniquattrocentocinquantamila/00) al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Di cui valore dell'area (sedime + pertinenza) € 1.200.000,00

### 5.4 - Valore di “pronto realizzo”

In eventuali circostanze di forte determinazione a cedere il bene da parte della proprietà in tempi brevi (max 6 mesi) si determinerebbe una sovrappressione d'offerta che condurrebbe ad un abbassamento del *break-even* di mercato..

Si può con buona approssimazione ritenere che il **valore di pronto realizzo** sia costituito dal valore attuale di mercato diminuito del 10%.

Il **valore di pronto realizzo** dell'immobile è pertanto il seguente:

$$\text{€ } 2.450.000,00 * 0,90 = \text{€ } 2.205.000,00$$

arrotondato in

$$\text{€ } 2.200.000,00$$

(diconsi Euro duemilioniduecentomila/00), al netto di IVA ed altri eventuali oneri fiscali, tributari ed amministrativi di legge.

Di cui valore dell'area (sedime e pertinenza) € 1.080.000,00

### 6- NOTE

Si evidenzia che non risultano aggiornate le planimetrie catastali dell'abitazione del custode e del box pertinenziale.

# ANGOLOSTUDIO

PROFESSIONISTI ASSOCIATI

## CONCLUSIONI

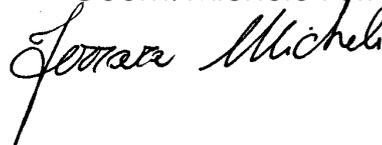
In base ai sopralluoghi e alle risultanze della presente relazioni la valutazione delle proprietà Chiaravalli Group sono riassunte come segue:

Lotto n.	Comune	Valore commerciale	Valore pronto realizzo
1	Milano	1.180.000,00	1.060.000,00
2	Anzola dell'Emilia	880.000,00	790.000,00
3	Torino	620.000,00	560.000,00
4	Cavaria con Premezzo	4.970.000,00	4.225.000,00
5	Brunello	800.000,00	720.000,00
6	Oggiona con S. Stefano	3.710.000,00	3.340.000,00
7	Varese	2.450.000,00	2.200.000,00

\*\*\*\*\*

Tanto riferisce e giudica il sottoscritto in questa relazione tecnico-estimativa a completa evasione del ricevuto incarico e si firma.

Geom. Michele Ferrara



San Donato Milanese lì 07/04/2015