



**PERIZIA DI STIMA
DI UN NEGOZIO
FOGLIO 11 – MAPP. 32886 – SUB. 73**

**LOCALIZZATO A
BUSTO ARSIZIO (VA),
VIA GORIZIA**

--- Omissis ---

VALUTAZIONE AL 28 FEBBRAIO 2015

MARZO 2015

Indice

1. Premessa	2
2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione.....	2
3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili	5
4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili	6
5. Limiti della presente relazione.....	7
6. Contesto localizzativo.....	8
7. Descrizione del bene oggetto di stima	10
8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità	12
9. Inquadramento urbanistico ed edilizio.....	13
10. Andamento del mercato immobiliare di Varese	14
11. Gli elementi della valutazione	16
12. Processo valutativo	21
13. Valore del bene	22

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di --- Omissis ---.

Milano, marzo 2015

Spettabile

--- Omissis ---.

nelle persone dei liquidatori dott. --- Omissis --- e ing. --- Omissis ---
p.c. i commissari giudiziali
dott. --- Omissis ---
avv. --- Omissis ---

Via Pancaldo, 70
37138 Verona

1. Premessa

In relazione all'incarico ricevuto dalla società --- Omissis --- in concordato, --- Omissis --- ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima con l'obiettivo di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare localizzato a Busto Arsizio in via Gorizia e di proprietà di --- Omissis ---.

2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione

Per la stima del valore corrente di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, --- Omissis --- ha adottato metodi e principi di generale accettazione, rispondenti alle direttive contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, riferiti, nella fattispecie, ad immobili detenuti da Fondi Immobiliari ma, nella prassi valutativa, applicati anche ad immobili di proprietà di persone fisiche e giuridiche. Tale articolo recita:

2.5 Beni immobili

Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.

Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile.

Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condotte le trattative e definite le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

1. *ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*
2. *facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente di rettifica in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
3. *sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno. Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte.*

Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in

locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.

Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.

Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.

Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.

Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".

3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili

Coerentemente con le direttive emanate da Banca d'Italia contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 dell'8 maggio 2012, la stima del complesso immobiliare è stata elaborata utilizzando il *Metodo Sintetico Comparativo*.

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Il dato selezionato, per essere considerato attendibile e quindi utilizzabile ai fini di un confronto di mercato deve superare tre accurate fasi:

- 1) identificazione e raccolta delle informazioni,
- 2) identificazione delle unità comparabili e analisi degli elementi di comparazione,
- 3) definizione e impiego dei parametri di aggiustamento.

La prima fase, corrisponde alla raccolta dei dati comparabili. Nella seconda fase è necessario far emergere dagli immobili utilizzati come paragone gli elementi oggettivi di similitudine: destinazione d'uso, caratteristiche fisiche, localizzazione, ecc. L'ultima fase del processo è anche quella più delicata, perché comporta la scelta di adeguati parametri di aggiustamento in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Tra gli elementi che si possono prendere in esame, ci sono:

- l'ubicazione e l'accessibilità
- la dimensione
- la qualità edilizia
- la presenza di elementi accessori (parcheggi, verde ecc)

Ciascuna di queste voci è esplicitata mediante un valore percentuale. La somma delle percentuali dà luogo al coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Per ciascuna destinazione d'uso la corrispondente quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale (lorda). La somma dei prodotti (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene con il criterio di mercato (sintetico-comparativo).

4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili

Coerentemente con l'incarico ricevuto, la valutazione è stata realizzata esaminando la documentazione fornita dalla Proprietà senza effettuare specifica *due diligence* tecnica e amministrativa. In dettaglio:

- Perizia di stima esperti precedenti
- Attestazione di agibilità e completamento per le opere di nuova realizzazione

A integrazione della documentazione ricevuta, --- Omissis --- ha provveduto alla verifica dell'identificazione catastale realizzando le apposite visure.

Il soggetto responsabile del processo di valutazione è:
Arch. Francesca Zirstein, MRICS.

Il team di lavoro è così composto:

Arch. Ida De Angelis, Dott. Andrea Masseroni, Dott. Ernesto Trotta - valutazione e relazione tecnica;

Pian. Federico Rivolta - inquadramento urbanistico;

Dott. Clara Garibello, Dott. Federica Misci - analisi di mercato;

Arch. Valentina Loconte - indagini di mercato;

Paola von Berger - editing.

Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato nel mese di febbraio 2015 dal Dott. Andrea Masseroni.

5. Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- le valutazioni sono state realizzate per il committente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 2;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili. La visita ai beni è stata effettuata sulla base della disponibilità dei soggetti incaricati per cui, sebbene siano stati visionati tutti gli immobili oggetto di perizia, non tutti sono stati oggetto del medesimo approfondimento;
- la documentazione fornitaci dalla società committente è stata assunta come veritiera, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- in mancanza di documentazione originale o ad essa conforme, i dati necessari alla elaborazione dei documenti di stima sono stati desunti dalle Perizie dei precedenti valutatori messe a disposizione dalla proprietà;
- le dimensioni inserite nel presente documento sono state ricavate dal materiale fornitoci dalla proprietà e verificate, quando possibile, durante il sopralluogo. La superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati acquisiti dal mercato immobiliare, sulla base di rilievi diretti, utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre che la *Bancadati* – --- *Omissis* ---;
- la presente Relazione non costituisce un'offerta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni, né vuole fornire alcun suggerimento o raccomandazione in termini di investimento;
- la presente Relazione è stata elaborata assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

7. Descrizione del bene oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima è costituito da un negozio ubicato a piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, con uno sviluppo volumetrico di cinque piani fuori terra.

Il complesso presenta una tipologia architettonica e costruttiva di moderna concezione e di pregevole fattura. I prospetti esterni sono intonacati, le aperture finestrate hanno forma regolare e presentano infissi in legno. Il piano terra è porticato e ha vetrine commerciali con serramenti in alluminio.

L'interno è costituito da un ampio spazio adibito a funzione commerciale suddiviso in due ambienti più piccoli.

Descrizione fotografica

Esterni



8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità

Riferimenti catastali

L'immobile a cui si riferisce il presente documento di stima è identificato al Catasto del Comune di Busto Arsizio con i riferimenti riportati come segue:

Destinazione d'uso	Dati catastali				
	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
Negozio	11	32886	73	C01	2.521,08

Consistenze

Il complesso oggetto di stima ha una **superficie lorda** totale di **71** mq ad esclusione delle parti comuni.

Titolarità

Il bene risulta in proprietà della società --- Omissis ---

Criticità

Non sono state comunicate a --- Omissis --- né rilevate criticità e particolari condizioni pregiudizievoli tali da determinare l'applicazione di parametri di valutazione che si discostano dalla prassi.

9. Inquadramento urbanistico ed edilizio

Inquadramento urbanistico

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 20 Giugno 2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) n. 51 del 18 Dicembre 2013, ricomprende l'immobile all'interno dei piani attuativi attuati disciplinati dalle Norme Tecniche Attuative (NTA).

Inquadramento edilizio

Progetto Edilizio n. 116/01 (da perizia precedente valutatore del 29 gennaio 2014)

Attestazione agibilità e opere di completamento relativamente al nuovo insediamento residenziale di via Gorizia 06/05/2006.

10. Andamento del mercato immobiliare di Varese

Il mercato residenziale

Nel 2014 il mercato immobiliare residenziale nella provincia di Varese ha rallentato la caduta, registrando variazioni positive per il capoluogo.

Confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013 emerge un'accelerazione per il capoluogo e una conferma del trend per il resto della provincia. In particolare nella città di Varese la quantità di metri quadrati compravenduti è salita dell'8% (passando da 100mila mq del 2013 a 108mila mq dell'anno successivo). Il peso delle transazioni del capoluogo sul totale della provincia è di poco superiore al 9%. Negli ultimi sei anni l'andamento è stato costantemente negativo e il volume delle transazioni è calato in media del 42% su tutto il territorio provinciale.

Persiste principalmente la domanda di sostituzione orientata, sia per localizzazione (dove si preferisce la zona centrale) che per riduzione dei costi (soprattutto di spese condominiali). Sebbene il mercato delle locazioni abbia un buon andamento, alimentato dalla richiesta proveniente da giovani coppie o da studenti, resta debole l'acquisto per investimento.

L'offerta nel 2014 a Varese ha avuto una contrazione del 1,1% rispetto al valore dell'anno precedente (175mila mq nel 2013 contro i 177mila mq del 2014). È aumentato l'indice di assorbimento passando al 61% (nel 2013 era di 57,1%). Allo stesso modo anche il fatturato ha avuto una crescita, circa del 4% (passando da 222 milioni di euro del 2013 a 230 milioni di euro nell'anno successivo).

Per il 2015 si attende un leggero miglioramento di tutti gli indicatori.

Il mercato terziario/uffici

Nel 2014 l'andamento del mercato degli immobili ad uso ufficio nella provincia di Varese ha confermato le variazioni negative dell'anno precedente.

Confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013 emerge una decelerazione del mercato, con maggior enfasi nel capoluogo. Infatti, il volume dei metri quadrati scambiati a Varese è stato di 4.900 mq, registrando una contrazione del 7,5% rispetto al valore dell'anno precedente (5.300 mq nel 2013). Il peso del mercato nel capoluogo sul totale della provincia è di poco inferiore al 17%. Negli ultimi sei anni il trend è stato sempre negativo, gli scambi sono diminuiti di oltre l'88% nel capoluogo e di circa il 45% nei restanti comuni della provincia.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. In particolare, a Varese è aumentata del 4,5% (passando da 11mila mq del 2013 a 11.500 mq dell'anno successivo). L'indice di assorbimento è diminuito, passato da 48,2% (dato 2013) a 42,6% (nel 2014). È calato il fatturato, registrando un meno 13,5%, per un totale complessivo di 14,8 milioni di euro (salito da 17,1 milioni di euro del 2013).

Per il 2015 non si intravedono segnali significativi tali da aspettare un cambiamento di rotta decisivo per il mercato, continuerà a persistere una sostanziale debolezza.

Il mercato commerciale

Nel 2014 le criticità del mercato immobiliare commerciale nella provincia di Varese sono rimaste invariate, con ulteriori cadute più accentuate nel capoluogo.

Confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013 emerge una decelerazione complessiva, leggermente più marcata per il comune capoluogo. In particolare, a Varese la quantità di metri quadrati scambiati è stata di 5.700 mq, registrando una variazione di meno 16,2% in confronto all'anno precedente (nel 2013 era 6.800 mq). Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia è di circa il 12%. Negli ultimi sei anni il trend è stato sempre negativo, la contrazione del mercato è stata di circa l'84% per il capoluogo e di oltre il 56% per i restanti comuni.

L'offerta nel 2014 è diminuita pressoché ovunque. A Varese è calata dell'8% (passando da 12.500 mq del 2013 a 11.500 mq nell'anno successivo). È sceso l'indice di assorbimento, passando da 54,4% (dato 2013) a 49,6% (nel 2014).

Per il 2015 non si intravedono segnali significativi tali da aspettare un cambiamento di rotta decisivo per il mercato, continuerà a persistere una sostanziale debolezza.

11. Gli elementi della valutazione

Superficie lorda

La superficie lorda è comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella superficie lorda sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani piloties e le logge.

Superficie commerciale

Mancando in Italia un testo di legge ufficiale, il calcolo della superficie commerciale fa comunemente riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – sebbene i parametri e i coefficienti di calcolo specificamente applicati fanno spesso riferimento a consuetudini del mercato immobiliare locale.

Nella prassi la superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (bagni, ripostigli, corridoi..) comprensiva della superficie occupata dai muri interni calcolati al 100% e da quelli perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm e computando i muri in comunione con altra proprietà nella misura massima del 50% e fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- della superficie delle pertinenze di uso esclusivo di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini) e di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box). Tali superfici vanno opportunamente ragguagliate mediante utilizzo di adeguati coefficienti che, per gli immobili a destinazione residenziale di tipo condominiale, sono calcolati nel seguente modo:
 - tra il 10 e il 50% le superfici accessorie a servizio indiretto degli ambienti principali (es. cantine),
 - tra il 10 e 40% le superfici di balconi e terrazze di pertinenza esclusiva,
 - tra il 70 e l'85% la superficie dei vani mansardati,
 - tra il 50 e l'80% le superfici delle verande se chiuse e abitabili
 - al 10% la superficie delle aree scoperte (cortili e/o giardini ad uso esclusivo) fino ad una superficie pari a quella dei vani principali ed accessori, al 2% la parte eccedente.

La superficie commerciale si ottiene misurando la superficie con rilievo diretto o con l'ausilio di planimetrie; in alternativa si può ottenere aumentando la superficie di pavimento (o calpestabile) del 10% se lo spessore dei muri esterni è massimo cm 30 o del 20% per spessori superiori.

Non entrano nel computo ambienti, ovvero loro porzioni, se l'altezza utile è inferiore ad 1,5 metri.

La superficie degli elementi di collegamento verticale, interni alle unità immobiliari, viene computata pari alla loro proiezione orizzontale, una sola volta indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Ad integrazione dei parametri sopra riportati si è provveduto a ragguagliare le superfici delle altre specifiche pertinenze nel seguente modo:

- al 50% le superfici accessorie delle logge
- al 50% la superficie dei percorsi esterni esclusivi
- al 20% la superficie dei portici.

Posto auto

Per posto auto si intende area di uso esclusivo, delimitata anche solamente da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo, che abbia una superficie utile minima idonea, per forma e quantità, al parcheggio del tipo di autoveicolo a cui è destinata; per le autovetture la superficie minima è di ml. 5 x 2,5. La misurazione di un posto auto va effettuata a partire dalla mezzeria della segnaletica orizzontale o, nel caso di autorimesse interrato e garage, delle murature che la dividono dalle contigue superfici destinate a posti auto o spazi di manovra comuni.

Nella prassi si utilizza una superficie commerciale per posto auto compresa tra 12 e i 18 metri quadrati.

Valori di mercato

Per la determinazione dei prezzi e canoni di mercato utilizzati all'interno del processo di valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate
2. Banca dati --- Omissis ---
3. Indagine diretta

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate

L'Agenzia dell'Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet, che fornisce una mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell’Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

2. Bancadati --- Omissis ---

L’unità di rilevamento della Bancadati --- Omissis --- è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario riconosciuto per l’acquisto/affitto/utilizzo di una proprietà, un bene o un servizio. Le quotazioni contenute nella Bancadati --- Omissis --- provengono da dati raccolti semestralmente direttamente sul mercato, opportunamente gestiti dal database interno, e da informazioni indirette di cui si ha informazione pubblica (es: valutazioni, segnalazioni, acquisti effettuati da operatori immobiliari). Il “valore” finale è il risultato di un processo di elaborazione che prevede i seguenti passaggi:

1. la raccolta delle informazioni sul mercato
2. la standardizzazione dei dati
3. la gestione dei dati attraverso un db interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale.

Al termine di questo processo si otterranno dati omogenei sia dal punto di vista territoriale che tipologico.

3. Indagini dirette

Il rilievo dei prezzi e dei canoni viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socio economiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l’immobile oggetto di stima.

All’interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d’uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l’immobile oggetto di stima (comparison). Qualora il mercato di riferimento sia caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente) l’indagine prende in considerazione anche prezzi e canoni per transazioni di immobili meno affini per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e localizzazione, adeguatamente aggiustati attraverso l’applicazione di coefficienti correttivi.

L’offerta selezionata, e opportunamente omogeneizzata, viene pertanto comparata con l’immobile oggetto di stima.

Coerentemente con quanto illustrato, la stima dei ricavi è il risultato dell'analisi del mercato immobiliare specifico, dell'indagine diretta compiuta sul mercato immobiliare di riferimento e delle quotazioni pubblicate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e di --- Omissis ---.

Di seguito vengono sintetizzate, per tutte le funzioni, le offerte immobiliari rilevate all'interno del contesto di mercato preso a riferimento:

Indagine di mercato - Busto Arsizio (distanza da immobile circa 400 mt max)						
Negozii						
N.	Localizzazione e Tipologia	Stato conservazione	Mq	Prezzi (€/corpo)	Prezzi (€/mq)	Fonte e data comparison
1	 viale Vittorio Alfieri, 2 vetrine	recente costruzione	105	335.000	3.190	<i>immobiliare.it</i> 13/01/2015
2	 via Maino Luigi, 4 vetrine, strada di forte passaggio	ottimo/ristrutturato	100	240.000	2.400	<i>immobiliare.it</i> 08/10/2014
3	 via Galileo Galilei, zona centro	buono	92	170.000	1.848	<i>immobiliare.it</i> 08/10/2014
4	 piazza Santa Maria, zona centro, 1 vetrina	ottimo/ristrutturato	20	79.000	3.950	<i>immobiliare.it</i> 16/10/2014
5	 viale Duca d'Aosta, 1 vetrina	buono	75	160.000	2.133	<i>immobiliare.it</i> 14/02/2015
6	 via XX settembre, 4 vetrine, ad angolo in parte sotto portici	buono	75	160.000	2.133	<i>immobiliare.it</i> 13/08/2014
7	 via Genova, 1 vetrina	buono	40	100.000	2.500	<i>immobiliare.it</i> 28/05/2014
8	 via Benedetto Milano, strada di passaggio	nuovo	55	95.000	1.727	<i>immobiliare.it</i> 10/12/2014
9	 viale Diaz, strada di passaggio	ottimo/ristrutturato	91	180.000	1.978	<i>immobiliare.it</i> 05/02/2014
10	 zona stazione, 3 locali, piano intermedio	buono	65	105.000	1.615	<i>immobiliare.it</i> 23/05/2014

Il rilievo diretto e le quotazioni pubblicate nelle banche dati hanno permesso di individuare un range di valori, per tutte le funzioni, come da schema sintetico seguente:

Busto Arsizio - via Gorizia			
NEGOZI		Prezzi (€/mq) - gennaio 2015	
Fonte	Vmin	Vmax	Vmf
REAL VALUE - --- Omissis --- (immobili nuovi o ristrutturati)	1.650	2.900	1.950
AGENZIA DELLE ENTRATE -I semestre 2014 (zona OMI -semicentrale/D1) negozi ottimi	1.300	1.750	
INDAGINE DIRETTA	1.700	4.000	

12. Processo valutativo

Dal confronto dei valori immobiliari rilevati e dall'incrocio degli stessi con i pesi delle variabili locali si sono ricavati i valori, euro/mq, da inserire nella stima e ritenuti in linea con la qualità dell'immobile.

Valori utilizzati nel processo di valutazione	
Tipologia	€/mq
Commercio	1.250

Il valore attribuibile all'immobile, nello stato in cui si trova, con il sistema comparativo risulta quindi determinato come segue:

Destinazione d'uso	Superficie lorda		Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
	mq	K	mq	€/mq	€
Negozio	71,00	1,00	71,00	1.250	88.750

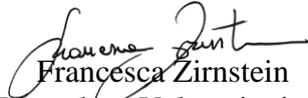
VALORE TOTALE	88.750
VALORE TOTALE ARROTONDATO	88.800

13. Valore del bene

Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, è possibile indicare il valore di mercato del negozio (foglio 11 – mapp. 32886 – sub. 73) sito in Busto Arsizio, via Gorizia, alla data del 28 febbraio 2015, in:

Euro 88.800,00
(ottantottomilaottocento/00)

Milano, marzo 2015


Francesca Zirnstein
Direttore Area Ricerche e Valutazioni


Maurizio Sinigaglia
Consigliere



**PERIZIA DI STIMA
DI UN POSTO AUTO SCOPERTO
FOGLIO 11 – MAPP. 32886 – SUB. 171**

**LOCALIZZATO A
BUSTO ARSIZIO (VA),
VIA GORIZIA**

--- Omissis ---

VALUTAZIONE AL 28 FEBBRAIO 2015

MARZO 2015

Indice

1. Premessa	2
2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione.....	2
3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili	5
4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili	6
5. Limiti della presente relazione.....	7
6. Contesto localizzativo.....	8
7. Descrizione del bene oggetto di stima	10
8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità	12
9. Inquadramento urbanistico ed edilizio.....	13
10. Andamento del mercato immobiliare di Varese	14
11. Gli elementi della valutazione	16
12. Processo valutativo	20
13. Valore del bene	21

TUTTI I DIRITTI RISERVATI - l'utilizzo da parte di terzi delle informazioni, dei dati, delle analisi e delle valutazioni contenuti in questo documento è soggetto ad autorizzazione scritta da parte di --- Omissis ---.

Milano, marzo 2015

Spettabile

--- Omissis ---.

nelle persone dei liquidatori dott. --- Omissis --- e ing. --- Omissis ---
p.c. i commissari giudiziali
dott. --- Omissis ---
avv. --- Omissis ---

Via Pancaldo, 70
37138 Verona

1. Premessa

In relazione all'incarico ricevuto dalla società --- Omissis --- in concordato, --- Omissis --- ha provveduto a redigere la presente Relazione di Stima con l'obiettivo di determinare il più probabile valore di mercato del bene immobiliare localizzato a Busto Arsizio in via Gorizia e di proprietà di --- Omissis ---.

2. Definizione di valore corrente di mercato e criteri di valutazione

Per la stima del valore corrente di mercato degli immobili oggetto della presente relazione, --- Omissis --- ha adottato metodi e principi di generale accettazione, rispondenti alle direttive contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 del Regolamento Banca d'Italia dell'8 maggio 2012, riferiti, nella fattispecie, ad immobili detenuti da Fondi Immobiliari ma, nella prassi valutativa, applicati anche ad immobili di proprietà di persone fisiche e giuridiche. Tale articolo recita:

2.5 Beni immobili

Ciascun bene immobile detenuto dal fondo è oggetto di singola valutazione. Più beni immobili possono essere valutati in maniera congiunta ove gli stessi abbiano destinazione funzionale unitaria; tale circostanza è opportunamente illustrata dagli amministratori nella relazione semestrale e nel rendiconto di gestione del fondo.

Il valore corrente degli immobili è determinato in base alle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e tenendo conto della loro redditività.

Sono caratteristiche di tipo intrinseco quelle attinenti alla materialità del bene (qualità della costruzione, stato di conservazione, ubicazione, ecc.), di tipo estrinseco quelle rivenienti da fattori esterni rispetto al bene, quali ad esempio la possibilità di destinazioni alternative rispetto a quella attuale, vincoli di varia natura e altri fattori esterni di tipo giuridico ed economico, quali ad esempio l'andamento attuale e prospettico del mercato immobiliare nel luogo di ubicazione dell'immobile.

Il valore corrente di un immobile indica il prezzo al quale il cespite potrebbe essere ragionevolmente venduto alla data in cui è effettuata la valutazione, supponendo che la vendita avvenga in condizioni normali, cioè tali che:

- *il venditore non sia indotto da circostanze attinenti alla sua situazione economico-finanziaria a dover necessariamente realizzare l'operazione;*
- *siano state espletate nel tempo ordinariamente richiesto le pratiche per commercializzare l'immobile, condotte le trattative e definite le condizioni del contratto;*
- *i termini dell'operazione riflettano le condizioni esistenti nel mercato immobiliare del luogo in cui il cespite è ubicato al momento della valutazione;*
- *l'acquirente non abbia per l'operazione uno specifico interesse legato a fattori non economicamente rilevanti per il mercato.*

Il valore corrente degli immobili può essere determinato:

1. *ove siano disponibili informazioni attendibili sui prezzi di vendita praticati recentemente per immobili comparabili a quello da valutare (per tipologia, caratteristiche, destinazione, ubicazione, ecc.) sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali, tenendo conto dei suddetti prezzi di vendita e applicando le rettifiche ritenute adeguate, in relazione alla data della vendita, alle caratteristiche morfologiche del cespite, allo stato di manutenzione, alla redditività, alla qualità dell'eventuale conduttore e ad ogni altro fattore ritenuto pertinente;*
2. *facendo ricorso a metodologie di tipo reddituale che tengano conto del reddito riveniente dai contratti di locazione e delle eventuali clausole di revisione del canone. Tali metodologie presuppongono, ad esempio, la determinazione dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della proprietà, la definizione di un valore di mercato del cespite e l'attualizzazione alla data di valutazione dei flussi di cassa. Il tasso di attualizzazione va definito tenendo conto del rendimento reale delle attività finanziarie a basso rischio a medio-lungo termine a cui si applica una componente di rettifica in relazione alla struttura finanziaria dell'investimento e alle caratteristiche del cespite;*
3. *sulla base del costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare l'immobile con un nuovo bene avente le medesime caratteristiche e utilità dell'immobile stesso. Tale costo dovrà essere rettificato in relazione a vari fattori che incidono sul valore del bene (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.) ed aumentato del valore del terreno. Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione ed il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte.*

Per gli immobili dati in locazione con facoltà di acquisto, il valore corrente è determinato, per la durata del contratto, attualizzando i canoni di locazione e il valore di riscatto dei cespiti, secondo il tasso del contratto eventualmente rettificato per tener conto del rischio di insolvenza della controparte. Alternativamente, il valore dei cespiti è determinato sulla base del valore corrente all'atto in cui gli stessi sono concessi in

locazione, ridotto della differenza maturata tra il valore corrente di cui sopra e il valore di riscatto alla conclusione della locazione.

Per gli immobili in corso di costruzione, il valore corrente può essere determinato tenendo anche conto del valore corrente dell'area e dei costi sostenuti fino alla data della valutazione ovvero del valore corrente dell'immobile finito al netto delle spese che si dovranno sostenere per il completamento della costruzione.

Il valore corrente dell'immobile è determinato al netto delle imposte di trasferimento della proprietà del bene.

Il valore corrente dei diritti reali immobiliari è determinato applicando, per quanto compatibili, i criteri di cui al presente paragrafo.

Le operazioni di leasing immobiliare aventi natura finanziaria sono rilevate e valutate applicando il c.d. "metodo finanziario".

3. Metodologia utilizzata per le valutazioni degli immobili

Coerentemente con le direttive emanate da Banca d'Italia contenute nel Titolo V – Capitolo IV, sezione II, Punto 2.5 dell'8 maggio 2012, la stima del complesso immobiliare è stata elaborata utilizzando il *Metodo Sintetico Comparativo*.

Metodo sintetico-comparativo o di comparazione delle vendite

Questo metodo si basa sul principio che nessun acquirente razionale è disposto a pagare un prezzo superiore al costo di acquisto di proprietà simili che abbiano lo stesso grado di utilità. Le condizioni di applicabilità di questo metodo sono legate alla quantità e qualità di informazioni di mercato disponibili, in grado di permettere la costruzione di un significativo campione di transazioni comparabili.

Il dato selezionato, per essere considerato attendibile e quindi utilizzabile ai fini di un confronto di mercato deve superare tre accurate fasi:

- 1) identificazione e raccolta delle informazioni,
- 2) identificazione delle unità comparabili e analisi degli elementi di comparazione,
- 3) definizione e impiego dei parametri di aggiustamento.

La prima fase, corrisponde alla raccolta dei dati comparabili. Nella seconda fase è necessario far emergere dagli immobili utilizzati come paragone gli elementi oggettivi di similitudine: destinazione d'uso, caratteristiche fisiche, localizzazione, ecc. L'ultima fase del processo è anche quella più delicata, perché comporta la scelta di adeguati parametri di aggiustamento in modo tale da ottenere dati omogenei, quindi perfettamente comparabili. Tra gli elementi che si possono prendere in esame, ci sono:

- l'ubicazione e l'accessibilità
- la dimensione
- la qualità edilizia
- la presenza di elementi accessori (parcheggi, verde ecc)

Ciascuna di queste voci è esplicitata mediante un valore percentuale. La somma delle percentuali dà luogo al coefficiente correttivo, che conferisce omogeneità al valore unitario del bene utilizzato come comparazione. Per ciascuna destinazione d'uso la corrispondente quotazione media, dopo il processo di aggiustamento, viene associata alla relativa superficie commerciale (lorda). La somma dei prodotti (superficie per valore medio) definisce il valore stimato del bene con il criterio di mercato (sintetico-comparativo).

4. Documentazione utilizzata e soggetti responsabili

Coerentemente con l'incarico ricevuto, la valutazione è stata realizzata esaminando la documentazione fornita dalla Proprietà senza effettuare specifica *due diligence* tecnica e amministrativa. In dettaglio:

- Perizia di stima esperti precedenti
- Attestazione di agibilità e completamento per le opere di nuova realizzazione

A integrazione della documentazione ricevuta, --- Omissis --- ha provveduto alla verifica dell'identificazione catastale realizzando le apposite visure.

Il soggetto responsabile del processo di valutazione è:
Arch. Francesca Zirstein, MRICS.

Il team di lavoro è così composto:

Arch. Ida De Angelis, Dott. Andrea Masseroni, Dott. Ernesto Trotta - valutazione e relazione tecnica;

Pian. Federico Rivolta - inquadramento urbanistico;

Dott. Clara Garibello, Dott. Federica Misci - analisi di mercato;

Arch. Valentina Loconte - indagini di mercato;

Paola von Berger - editing.

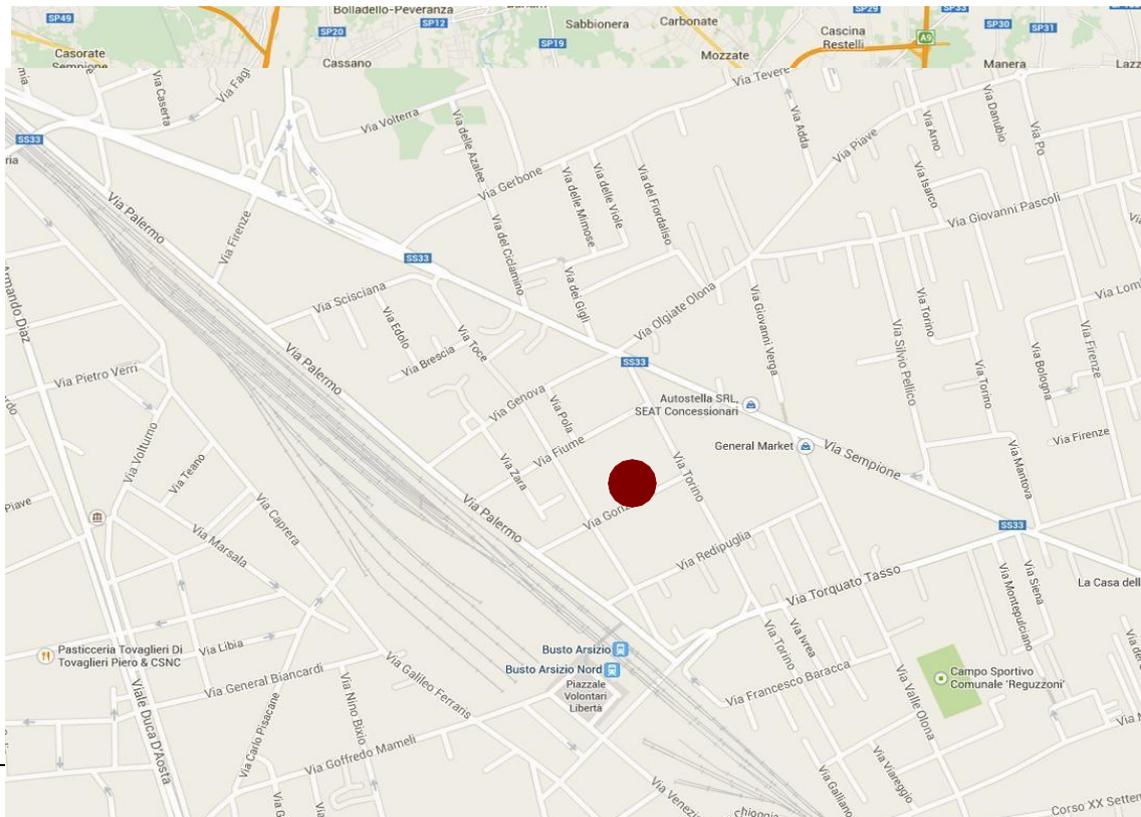
Il sopralluogo all'immobile è stato effettuato nel mese di febbraio 2015 dal Dott. Andrea Masseroni.

5. Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima include i seguenti limiti:

- le valutazioni sono state realizzate per il committente con lo scopo di individuare il valore di mercato secondo la definizione contenuta nel Capitolo 2;
- non sono state effettuate analisi per verificare la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti e l'esistenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute;
- i sopralluoghi hanno avuto come obiettivo la verifica sommaria della corrispondenza tra destinazioni ed uso effettivo delle superfici e dello stato di conservazione e di manutenzione dei beni immobili. La visita ai beni è stata effettuata sulla base della disponibilità dei soggetti incaricati per cui, sebbene siano stati visionati tutti gli immobili oggetto di perizia, non tutti sono stati oggetto del medesimo approfondimento;
- la documentazione fornitaci dalla società committente è stata assunta come veritiera, in particolare per quanto attiene l'identificazione e la delimitazione dell'oggetto da valutare;
- in mancanza di documentazione originale o ad essa conforme, i dati necessari alla elaborazione dei documenti di stima sono stati desunti dalle Perizie dei precedenti valutatori messe a disposizione dalla proprietà;
- le dimensioni inserite nel presente documento sono state ricavate dal materiale fornitoci dalla proprietà e verificate, quando possibile, durante il sopralluogo. La superficie commerciale è stata calcolata effettuando un processo di ragguaglio in funzione della tipologia edilizia, destinazione d'uso e del mercato immobiliare di riferimento, per rendere equiparabile le superfici accessorie alla destinazione d'uso principale;
- i valori di riferimento (prezzi e canoni di mercato) sono stati acquisiti dal mercato immobiliare, sulla base di rilievi diretti, utilizzando i principali prezzari a disposizione oltre che la *Bancadati* – --- *Omissis* ---;
- la presente Relazione non costituisce un'offerta di vendita né una sollecitazione all'acquisto di azioni, né vuole fornire alcun suggerimento o raccomandazione in termini di investimento;
- la presente Relazione è stata elaborata assumendo che l'immobile oggetto di stima sia immune da vizi che limitino, anche solo parzialmente, l'alienabilità o l'uso cui sarà destinato, quali ipoteche, servitù, diritti di terzi sulle proprietà e altri asservimenti di qualsiasi titolo e specie.

Inquadramento localizzativo esteso



Inquadramento localizzativo ravvicinato

7. Descrizione del bene oggetto di stima

L'immobile oggetto di stima è costituito da un negozio ubicato a piano terra di un più ampio fabbricato a destinazione residenziale, con uno sviluppo volumetrico di cinque piani fuori terra.

Il complesso presenta una tipologia architettonica e costruttiva di moderna concezione e di pregevole fattura. I prospetti esterni sono intonacati, le aperture finestrate hanno forma regolare e presentano infissi in legno. Il piano terra è porticato e ha vetrine commerciali con serramenti in alluminio.

L'interno è costituito da un ampio spazio adibito a funzione commerciale suddiviso in due ambienti più piccoli.

Il posto auto è collocato sul lato posteriore dell'edificio collocato lungo via Gorizia. L'accesso avviene lungo via Torino e, un secondo accesso è collocato lungo via Gorizia.

Descrizione fotografica

Esterni



8. Riferimenti catastali, consistenze, titolarità e criticità

Riferimenti catastali

L'immobile a cui si riferisce il presente documento di stima è identificato al Catasto del Comune di Busto Arsizio con i riferimenti riportati come segue:

Destinazione d'uso	Dati catastali				
	Foglio	Mappale	Sub	Categoria	Rendita
Posto auto scoperto	11	32886	171	C06	50,35

Consistenze

Il complesso oggetto di stima ha una **superficie lorda** totale di **13** mq ad esclusione delle parti comuni.

Titolarità

Il bene risulta in proprietà della società --- Omissis ---

Criticità

Non sono state comunicate a --- Omissis --- né rilevate criticità e particolari condizioni pregiudizievoli tali da determinare l'applicazione di parametri di valutazione che si discostano dalla prassi.

9. Inquadramento urbanistico ed edilizio

Inquadramento urbanistico

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 59 del 20 Giugno 2013 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia (BURL) n. 51 del 18 Dicembre 2013, ricomprende l'immobile all'interno dei piani attuativi attuati disciplinati dalle Norme Tecniche Attuative (NTA).

Inquadramento edilizio

Progetto Edilizio n. 116/01 (da perizia precedente valutatore del 29 gennaio 2014)

Attestazione agibilità e opere di completamento relativamente al nuovo insediamento residenziale di via Gorizia 06/05/2006.

La precedente documentazione fa riferimento al complesso immobiliare e non alla porzione posti auto, per quest'ultima non sono stati forniti i titoli edilizi.

10. Andamento del mercato immobiliare di Varese

Il mercato residenziale

Nel 2014 il mercato immobiliare residenziale nella provincia di Varese ha rallentato la caduta, registrando variazioni positive per il capoluogo.

Confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013 emerge un'accelerazione per il capoluogo e una conferma del trend per il resto della provincia. In particolare nella città di Varese la quantità di metri quadrati compravenduti è salita dell'8% (passando da 100mila mq del 2013 a 108mila mq dell'anno successivo). Il peso delle transazioni del capoluogo sul totale della provincia è di poco superiore al 9%. Negli ultimi sei anni l'andamento è stato costantemente negativo e il volume delle transazioni è calato in media del 42% su tutto il territorio provinciale.

Persiste principalmente la domanda di sostituzione orientata, sia per localizzazione (dove si preferisce la zona centrale) che per riduzione dei costi (soprattutto di spese condominiali). Sebbene il mercato delle locazioni abbia un buon andamento, alimentato dalla richiesta proveniente da giovani coppie o da studenti, resta debole l'acquisto per investimento.

L'offerta nel 2014 a Varese ha avuto una contrazione del 1,1% rispetto al valore dell'anno precedente (175mila mq nel 2013 contro i 177mila mq del 2014). È aumentato l'indice di assorbimento passando al 61% (nel 2013 era di 57,1%). Allo stesso modo anche il fatturato ha avuto una crescita, circa del 4% (passando da 222 milioni di euro del 2013 a 230 milioni di euro nell'anno successivo).

Per il 2015 si attende un leggero miglioramento di tutti gli indicatori.

Il mercato terziario/uffici

Nel 2014 l'andamento del mercato degli immobili ad uso ufficio nella provincia di Varese ha confermato le variazioni negative dell'anno precedente.

Confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013 emerge una decelerazione del mercato, con maggior enfasi nel capoluogo. Infatti, il volume dei metri quadrati scambiati a Varese è stato di 4.900 mq, registrando una contrazione del 7,5% rispetto al valore dell'anno precedente (5.300 mq nel 2013). Il peso del mercato nel capoluogo sul totale della provincia è di poco inferiore al 17%. Negli ultimi sei anni il trend è stato sempre negativo, gli scambi sono diminuiti di oltre l'88% nel capoluogo e di circa il 45% nei restanti comuni della provincia.

L'offerta nel 2014 è aumentata pressoché ovunque. In particolare, a Varese è aumentata del 4,5% (passando da 11mila mq del 2013 a 11.500 mq dell'anno successivo). L'indice di assorbimento è diminuito, passato da 48,2% (dato 2013) a 42,6% (nel 2014). È calato il fatturato, registrando un meno 13,5%, per un totale complessivo di 14,8 milioni di euro (salito da 17,1 milioni di euro del 2013).

Per il 2015 non si intravedono segnali significativi tali da aspettare un cambiamento di rotta decisivo per il mercato, continuerà a persistere una sostanziale debolezza.

Il mercato commerciale

Nel 2014 le criticità del mercato immobiliare commerciale nella provincia di Varese sono rimaste invariate, con ulteriori cadute più accentuate nel capoluogo.

Confrontando il trend del comparto tra il 2014 ed il 2013 emerge una decelerazione complessiva, leggermente più marcata per il comune capoluogo. In particolare, a Varese la quantità di metri quadrati scambiati è stata di 5.700 mq, registrando una variazione di meno 16,2% in confronto all'anno precedente (nel 2013 era 6.800 mq). Il peso del mercato del capoluogo sul totale della provincia è di circa il 12%. Negli ultimi sei anni il trend è stato sempre negativo, la contrazione del mercato è stata di circa l'84% per il capoluogo e di oltre il 56% per i restanti comuni.

L'offerta nel 2014 è diminuita pressoché ovunque. A Varese è calata dell'8% (passando da 12.500 mq del 2013 a 11.500 mq nell'anno successivo). È sceso l'indice di assorbimento, passando da 54,4% (dato 2013) a 49,6% (nel 2014).

Per il 2015 non si intravedono segnali significativi tali da aspettare un cambiamento di rotta decisivo per il mercato, continuerà a persistere una sostanziale debolezza.

11. Gli elementi della valutazione

Superficie lorda

La superficie lorda è comprensiva di tutti i volumi fuori ed entro terra, calcolata fino all'estradosso della soletta o terrazzo di copertura, piana o a falde, di qualsiasi altro locale o ambiente, comprese soffitte, sottotetti abitabili e non, interrati, locali tecnici. Nella superficie lorda sono conteggiati i porticati, chiusi e aperti, i piani piloties e le logge.

Superficie commerciale

Mancando in Italia un testo di legge ufficiale, il calcolo della superficie commerciale fa comunemente riferimento al DPR 23 marzo 1998 n. 138 – Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria – sebbene i parametri e i coefficienti di calcolo specificamente applicati fanno spesso riferimento a consuetudini del mercato immobiliare locale.

Posto auto

Per posto auto si intende area di uso esclusivo, delimitata anche solamente da segnaletica orizzontale, destinata al parcheggio di un autoveicolo, che abbia una superficie utile minima idonea, per forma e quantità, al parcheggio del tipo di autoveicolo a cui è destinata; per le autovetture la superficie minima è di ml. 5 x 2,5. La misurazione di un posto auto va effettuata a partire dalla mezzeria della segnaletica orizzontale o, nel caso di autorimesse interrate e garage, delle murature che la dividono dalle contigue superfici destinate a posti auto o spazi di manovra comuni.

Nella prassi si utilizza una superficie commerciale per posto auto compresa tra 12 e i 18 metri quadrati.

Valori di mercato

Per la determinazione dei prezzi e canoni di mercato utilizzati all'interno del processo di valutazione sono state utilizzate le seguenti fonti:

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate
2. Banca dati --- Omissis ---
3. Indagine diretta

1. Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia dell'Entrate

L'Agenzia dell'Entrate gestisce, all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, una banca dati delle quotazioni immobiliari, liberamente consultabile sul Sito internet, che fornisce una mappatura dell'intero territorio nazionale, relativamente ai prezzi di compravendita e canoni di locazione.

L'OMI fornisce, circa 35.000 schede per la destinazione residenziale in 1.200 comuni e oltre 3.000 schede per le tipologie non residenziali, con aggiornamento semestrale.

Le fonti di rilevazione per le indagini sono le agenzie immobiliari, stime interne dell'Agenzia, aste, atti di compravendita (comma 497 legge finanziaria 2006), tribunali. Le quotazioni rilevate sono riferite al metro quadrato di superficie commerciale (lorda) ovvero di superficie utile (netta), rispettivamente per il mercato delle compravendite e delle locazioni.

2. Bancadati --- Omissis ---

L'unità di rilevamento della Bancadati --- Omissis --- è il prezzo/canone che rappresenta il corrispettivo ammontare monetario riconosciuto per l'acquisto/affitto/utilizzo di una proprietà, un bene o un servizio. Le quotazioni contenute nella Bancadati --- Omissis --- provengono da dati raccolti semestralmente direttamente sul mercato, opportunamente gestiti dal database interno, e da informazioni indirette di cui si ha informazione pubblica (es: valutazioni, segnalazioni, acquisti effettuati da operatori immobiliari). Il "valore" finale è il risultato di un processo di elaborazione che prevede i seguenti passaggi:

1. la raccolta delle informazioni sul mercato
2. la standardizzazione dei dati
3. la gestione dei dati attraverso un db interno
4. stima dei dati attraverso un modello statistico
5. controllo campionario costante
6. output finale.

Al termine di questo processo si otterranno dati omogenei sia dal punto di vista territoriale che tipologico.

3. Indagini dirette

Il rilievo dei prezzi e dei canoni viene fatto attraverso indagini dirette sul territorio. Per compiere questa operazione viene preliminarmente definita la scala territoriale di analisi che sarà più o meno ampia a seconda delle caratteristiche socio economiche, geografiche ed infrastrutturali in cui è ubicato l'immobile oggetto di stima.

All'interno del contesto preso a riferimento sono rilevate le offerte immobiliari che per tipologia, destinazione d'uso, qualità e ubicazione si possono comparare con l'immobile oggetto di stima (comparison). Qualora il mercato di riferimento sia caratterizzato da scarsa dinamicità (bassa percentuale di offerta rispetto allo stock esistente) l'indagine prende in considerazione anche prezzi e canoni per transazioni di immobili meno affini per dimensioni, epoca di costruzione, tipologia e localizzazione, adeguatamente aggiustati attraverso l'applicazione di coefficienti correttivi.

L'offerta selezionata, e opportunamente omogeneizzata, viene pertanto comparata con l'immobile oggetto di stima.

Coerentemente con quanto illustrato, la stima dei ricavi è il risultato dell'analisi del mercato immobiliare specifico, dell'indagine diretta compiuta sul mercato immobiliare di riferimento e delle quotazioni pubblicate nelle banche dati dell'Agenzia delle Entrate e di --- Omissis ---.

Di seguito vengono sintetizzate, per tutte le funzioni, le offerte immobiliari rilevate all'interno del contesto di mercato preso a riferimento:

Indagine di mercato - Busto Arsizio					
Box					
N.	Localizzazione e Tipologia	Stato conservazione	Mq	Prezzi (€/corpo)	Fonte e data comparison
1	n.d. via Espinasse	nuovo	13	15.000	<i>immobiliare.it</i> 19/02/2015
2	n.d. via Ugo Foscolo	recente costruzione	13	25.000	<i>immobiliare.it</i> 18/01/2015
3	 corso Italia 1	buono	12	25.000	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
4	 via Mameli, zona stazione	sufficiente	18	25.000	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
5	 piazza Manzoni, 4 posti auto	buono	50	39.000	<i>trovacasa.net</i> 23/02/2015
6	 via Monte Rosa	buono	14	16.100	<i>immobiliare.it</i> 17/02/2015

Il rilievo diretto e le quotazioni pubblicate nelle banche dati hanno permesso di individuare un range di valori, per tutte le funzioni, come da schema sintetico seguente:

Busto Arsizio - via Gorizia

BOX			
Prezzi (€/corpo) - gennaio 2015			
Fonte	Vmin	Vmax	Vmf
REAL VALUE - --- Omissis --- (immobili nuovi o ristrutturati)	6.800	18.700	14.800
AGENZIA DELLE ENTRATE -I semestre 2014 (zona OMI -semicentrale/D1) box	14.550	21.000	
INDAGINE DIRETTA (valori a corpo per box singolo)	15.000	19.500	

12. Processo valutativo

Dal confronto dei valori immobiliari rilevati e dall'incrocio degli stessi con i pesi delle variabili locali si sono ricavati i valori, euro/mq, da inserire nella stima e ritenuti in linea con la qualità dell'immobile.

Valori utilizzati nel processo di valutazione	
Tipologia	€/corpo
Box (da ragguagliare sulla base della superficie unitaria)	10.500

Il valore attribuibile all'immobile, nello stato in cui si trova, con il sistema comparativo risulta quindi determinato come segue:

Destinazione d'uso		Superficie lorda		Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo
	Piano	mq	K	mq	€/mq	€
Posto auto scoperto	T	13,00	40%	5,20	700	3.640
VALORE TOTALE						3.640
VALORE TOTALE ARROTONDATO						3.600

13. Valore del bene

Al termine del processo valutativo e sulla base delle considerazioni ed elaborazioni illustrate nelle pagine precedenti, è possibile indicare il valore di mercato del posto auto scoperto (foglio 11 – mapp. 32886 – sub. 171) sito in Busto Arsizio, via Gorizia, alla data del 28 febbraio 2015, in:

Euro 3.600,00
(tremilaseicento/00)

Milano, marzo 2015


Francesca Zirnstein
Direttore Area Ricerche e Valutazioni


Maurizio Sinigaglia
Consigliere